PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

TRELASTVEIEN 24A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Trelastveien 24 A, 1415 OPPEGÅRD
Selveierleilighet (i blokk):
3207-241/97/0/57

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	25. juni 2025
Til stede	Selger/eier Anne Grethe Heier Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2023. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller. Boden er merket med “93”. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	4256.4 m²
Hjemmelshaver	Jan Arvid Heier (bo)

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i etterkant av byggeår.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i bad, entré og bod. Pusset og malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,49 meter.
Himlingshøyde i entré er målt til 2,21 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i skap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, bod og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eiers representant fra byggeår.
Produsent: Marbodal.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 19 m².
Betongdekke belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall og glass.
Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon som ligger på minnepenn.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning

TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eiers representant: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eiers representant: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eiers representant: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eiers representant: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eiers representant: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eiers representant: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring som ligger på minnepenn.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

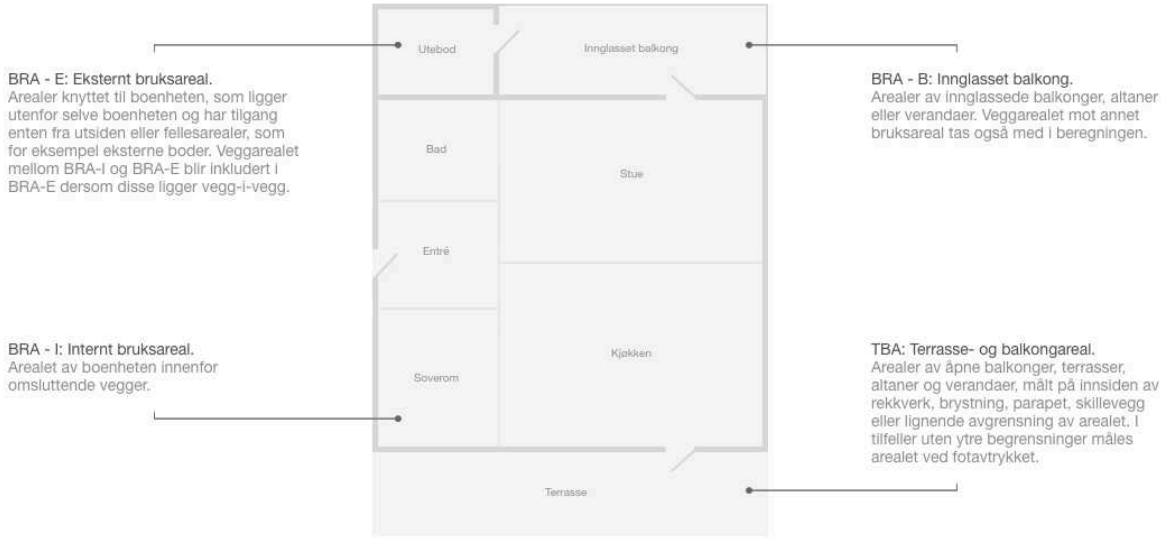
Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
1. etasje	55			19
Sum	55	6		19
Totalt bruksareal	61			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
1. etasje	Bad, entré, bod, stue/kjøkken og soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	52	3	Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251028

Selger 1 navn
Anne Grethe Heier

Gateadresse
Trelastveien 24A

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jan Arvid Heier

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Grethe Heier

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 309251028

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Like etter innflytting kom det vann fra leiligheten over når de benyttet badet. Dette ble det reklamert til JM (utbygger). De ordnet først leiligheten over (var ett rør som ikke var skrudd til ordentlig), deretter byttet de dør og karm fra entre og inn til badet i leiligheten til min far da det var der vannet kom ned.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av karm og dør mellom entre og bad ifm feil på rør i etasjen over. Var reklamasjon ovenfor JM like etter innflytting.

Arbeid utført av: JM sine underleverandører (nybygg)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Siden dette var reklamasjon ovenfor JM, antar jeg at det er byggemeldt.

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

Document reference: 309251028

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251028

Tilleggskommentar

Dette er ett nybygg med innflytting 13nde februar 2023. Pappa har bodd der fra den datoen. Reklamasjoner (hvis det er noe jeg ikke har oppdaget) kan rettes direkte med JM. De svarer raskt og sender oppdraget videre til korrekt underleverandør. Jeg har ikke selv bodd i leiligheten.

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: 309251028

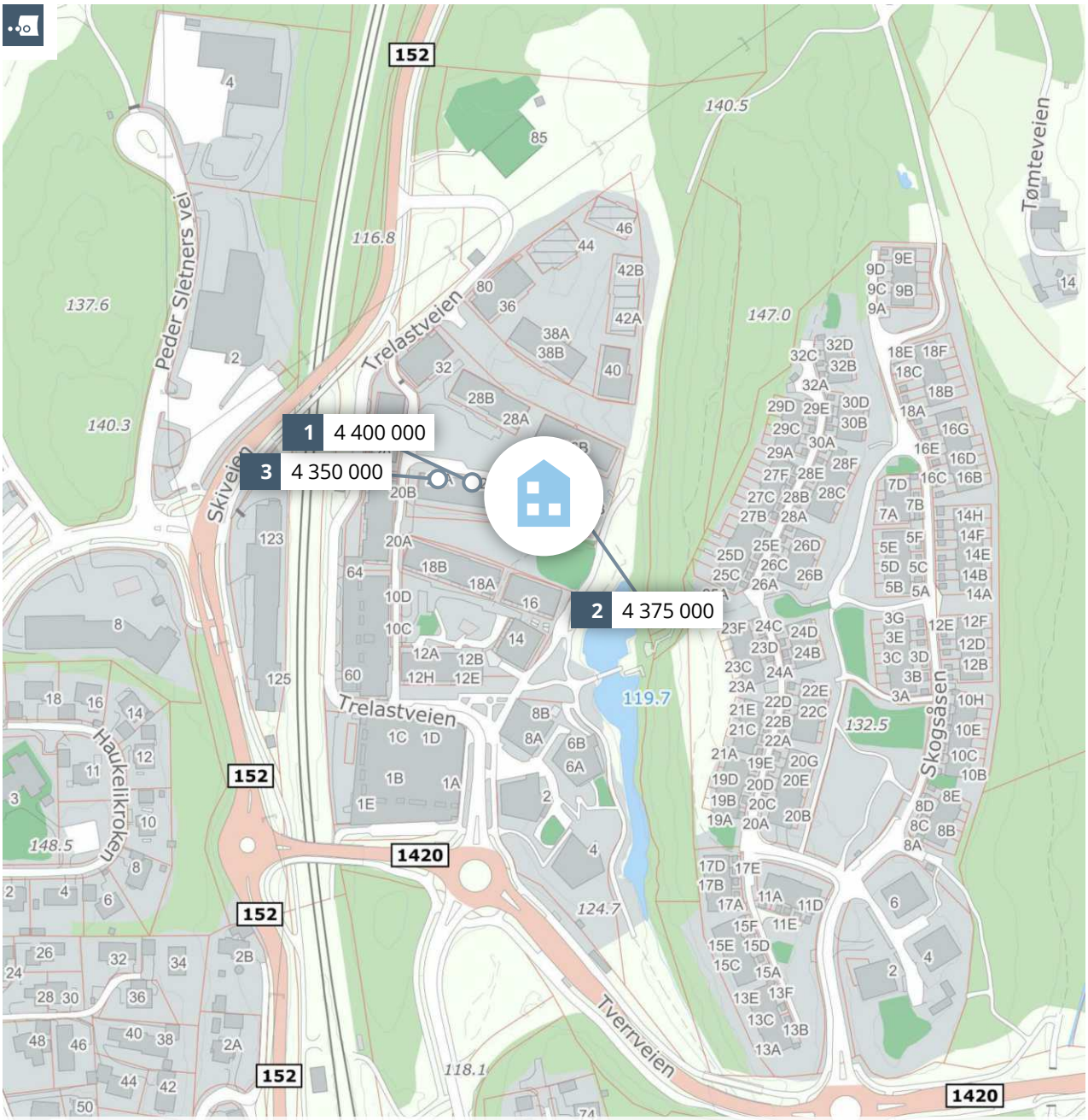
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grethe Heier	e7280287815f893344f068b8704fa26003f0499d	25.06.2025 09:02:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251028

- 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



Meglers verdivurdering

TRELASTVEIEN 24 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trelastveien 24 A, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 241 BNR 97 FNR 0 SNR 57 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ekornrud

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	76 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	2 700
Formue	14 396
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trelastveien 22 B 55 m² 2022 3. etg 1 sov			27.01.2025	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**80 000**
2	Trelastveien 24 B 55 m² 2023 1. etg 1 sov			20.06.2025	4 290 000	**4 375 000**	0	4 375 000	**79 545**
3	Trelastveien 22 A 55 m² 2022 1. etg 1 sov			23.06.2025	4 400 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**79 091**

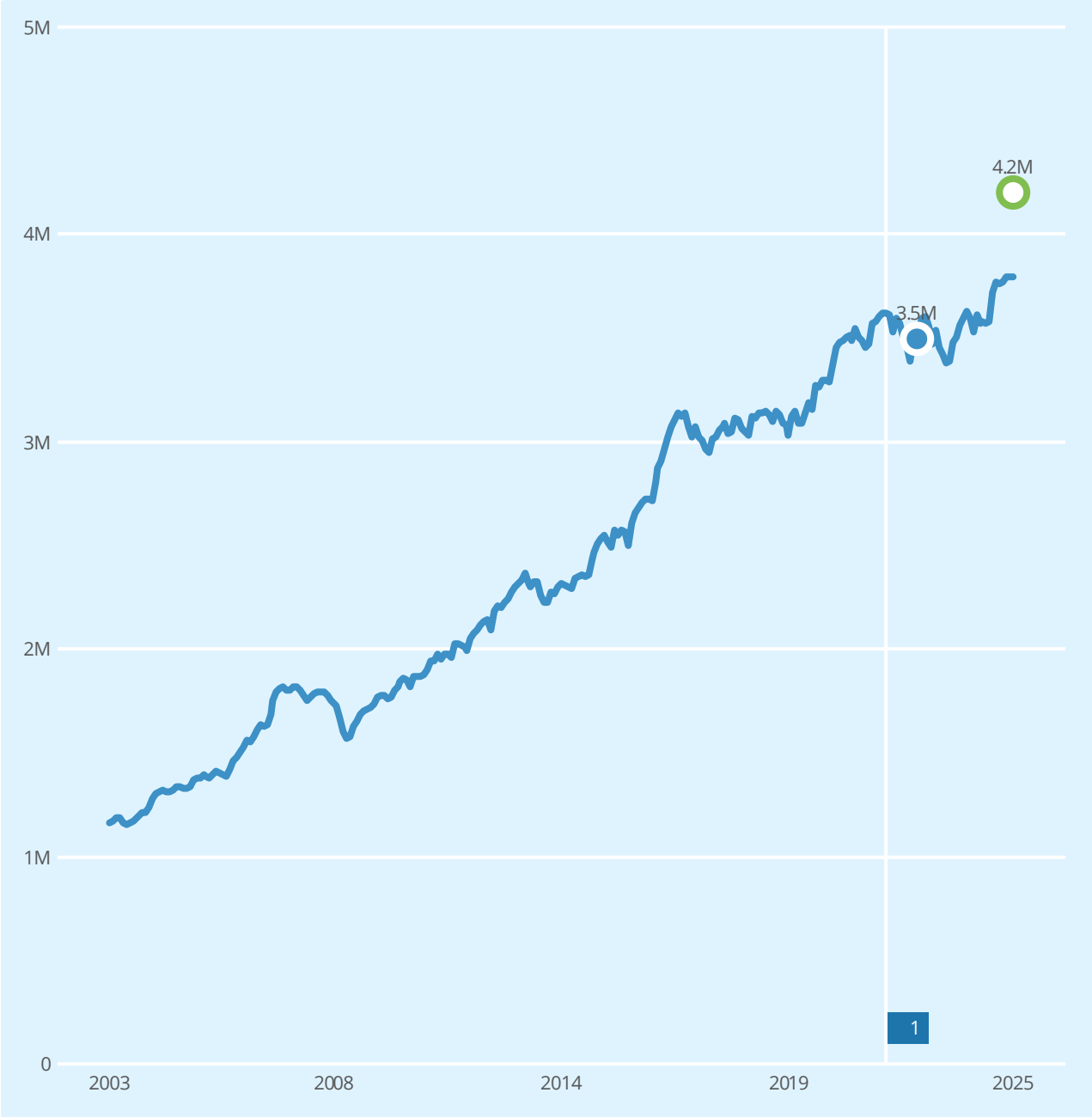
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen.

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	
16.02.2023		16.02.2023	-	3 500 000	-	3 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Garasjeplassen er ikke medtatt i forrige pris.

Leiligheter til salgs i Østre Ekornrud grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 265 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i Østre Ekornrud grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

4 561 000 Prisantydning i snitt
4 540 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

76 695 Østre Ekornrud grunnkrets i snitt siste 3 mnd
76 364 Trelastveien 24 A Totalpris 4 200 000

66 764 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Trelastveien 24A
Postnr	1415
Sted	OPPEGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	241
Bnr.	97
Seksjonsnr.	57
Festenr.	0
Bygn. nr.	300812405
Bolignr.	H0102
Merkenr.	473106fc-ac85-4ceb-8de3-8a69a6e324ec
Dato.	04.01.2023
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ OTTAR SPRAKEHAUG ØVREVIK



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	53
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

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.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trelastveien 24A
Postnr/Sted: 1415 OPPEGÅRD
Bolignr: H0102
Dato: 04.01.2023 10:28:48
Energimerkenr: 473106fc-ac85-4ceb-8de3-8a69a6e324ec

Gårdsnr: 241
Bruksnr: 97
Seksjonsnr: 57
Festenr: 0
Bygningsnr: 300812405

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
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	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	143 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	0.90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17.1 %
Normalisert kuldebroverdi	0.06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	142.7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.37 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.99 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 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
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)	0.53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.58
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	0.19
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	0.94
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 varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
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	0.81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.86

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 biobrenselbaserte 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	4.1.2023
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	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	OAND

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	17.1
Ventilasjonsvarme	4.1
Varmtvann	29.8
Vifter	6.3
Pumper	0.8
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	87.0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4,825 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90.35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2,901 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90.35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4,825 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	2,157 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2,668 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4,825 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26.4 %

Frontline Follo AS
v/Henrik Borchgrevink
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

Deres ref.: 309251028 . Vår ref.: 2125-1-057 Dato: 24.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Damkvartalet Boligsameie
Organisasjonsnr:	929882148
Seksjonseier:	Heier (bo), Jan Arvid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	057
Adresse:	Trelastveien 24 A, 1415 OPPEGÅRD
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	241
Bnr.	97

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 91432259.
- 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.

Garasjeeiendom ligger under bygningene og tun området. Det skal ikke gjøres noen tinglysning vedrørende garasjeplassene. De står oppført i vedlegget til vedtektene. Garasjeplasser kan ikke selges ut av sameiet. Megler må sjekke med eier om de disponerer p-plass. Ved salg av garasjeplass mellom eiere påløper det et arbeid som faktureres kjøper av garasjeplassen 1/2 time konsulenttjeneste (oppdatering av eierliste og endring av fakturering) Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 ble fra 1.1.25 slått sammen og heter nå Damkvartalet Boligsameie. Oversikt over boder og garasjeplasser står oppført i et vedlegg i vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 700,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	150,00	150,00 fra 01.07.2025
Trelasttomta	215,00	
Bredbånd	300,00	
Felleskostnader	2 035,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	558,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 396,-
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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Petter Arvid Franck, e-post: damkvartalet@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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Damkvartalet 1 Boligsameie org. nr. 929 882 148

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Damkvartalet 1 Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.07.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 85 boligseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 97 i Nordre Follo kommune.

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

- boder

(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 kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, 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.

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

(5) 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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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 slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) 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 skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
NB: Organisering av p-plassene er foreløpig ikke avgjort. Hovedinnholdet i bestemmelsene under vil gjelde uavhengig av organisasjonsform.

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer XX parkeringsplasser. Av disse ligger

- XX i egen garasjeeiendom

4-2 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Det vil bli laget egne vedtekter for garasjesameiet.

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) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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 seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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) Et sameie 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 skal 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 tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Myrvoll Stasjon Felles.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse 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 kan 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
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 for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
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 uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
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. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette 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) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen 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. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

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 omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets 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 et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(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 de 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
- behandle vederlag til styret

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

(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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én 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) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også 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, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
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 skal også omfatte 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

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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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.

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll Stasjon 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 (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

12-5 Organisering

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerervedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. 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 boligselskapet 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 hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

VEDTEKTER
FOR
DAMKVARTALET GARASJESAMEIE

Gnr. 241, bnr. 96, Nordre Follo kommune

Vedtatt i stiftelsesmøte den 08.04.2024.

1. Sameiet

Sameiets navn er Damkvartalet Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 241, bnr. 96 i Nordre Follo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Damkvartalet

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

Eierne er:

Damkvartalet 1 Boligsameie ved seksjonseierne, org. nr. 924 474 777, med en andel på 6045/12481
Damkvartalet 2 Boligsameie ved seksjonseierne, org. nr. 925 587 486, med en andel på 6436/12481

2. Formål og bruk

Garasjeanlegg

Gnr. 241 bnr. 96 ligger i bakken under ovennevnte eiendommer, og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, sykkelparkering, boder og tekniske rom.

Alle sameiere har rett til å benytte garasjeanlegget, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.

En liste over hvilke sameiere som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 1.

En liste over hvilke sameiere som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 2.

3. Begrensninger i omsetning av eiendommer og rettigheter

Garasjeanlegget er nødvendige tillegg til sameiernes eiendommer, og kan ikke skilles fra disse, jf. avhendingsloven § 3-4.

Rettigheter til parkeringsplasser og boder kan bare overføres mellom eierseksjoner i de to sameiene som eier og garasjeanlegget. Overdragelse krever ikke samtykke fra styret eller sameiermøtet, men skal meldes til forretningsfører.

En sameiers rett til å benytte parkeringsplass og/eller bod kan ikke fjernes uten samtykke fra sameieren som har den aktuelle rettigheten. Rettighetshaver til en parkeringsplass kan ikke pålegges å endre plass, unntatt i tilfeller som nevnt i vedtektene punkt 7 (HC-plasser).

4. Styre

Sameiene skal ha et styre bestående av fire medlemmer.

Styremedlemmene skal være styremedlemmer i de to eierseksjonssameiene som eier garasjeanlegget. Det bør være to medlemmer fra hvert eierseksjonssameie.

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Styreleder velges særskilt.

Styret er ansvarlig for alminnelig drift og forvaltning av eiendommen.

Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall.

Styret skal sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

5. Sameiermøte

Sameiermøte er sameiet øverste myndighet.

Sameiermøte skal avholdes minst én gang i året, i perioden april-juni.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst én sameier eller sameiets revisor krever det, og disse oppgir de saker som ønskes behandlet.

Sameiermøter innkalles av styret med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid, sted og saker som skal behandles. Møtet ledes av styrets leder eller ved dennes fravær et annet styremedlem.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- årsregnskap og styrets beretning;
- revisors beretning;
- valg av styre; og
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet skal i tillegg behandle alle spørsmål som går utover alminnelig drift og forvaltning.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av de beslutninger som følger av sameieloven § 4. Endring av sameiets vedtekter krever enstemmighet.

I sameiermøtet har hver sameier én stemme, slik at det til sammen er tre stemmer.

6. Felleskostnader

Alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen skal fordeles henhold til sameieandelene, jf. punkt 1, med mindre annet er fastsatt i vedtektene.

Rettighetshavere til parkeringsplasser skal dekke merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostnader til reparasjon og vedlikehold av kjøreporter, merking av p-plasser, strøm og rengjøring.

Sameiere som har el-bil og benytter sameiets ladestasjoner, skal dekke kostnadene ved dette særskilt.

Kostnadene beregnes av styret/forretningsfører, og skal innkreves sammen med øvrige felleskostnader.

Sameiere som har rett til bod i garasjeanlegget skal selv sørge for vedlikehold av denne.

Trappenedganger og heis fra den enkelte eiendom ned i garasjeanlegget, tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger de respektive eiendommer.

7. Særlig om bruk av tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser)

Garasjeanlegget inneholder et antall parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 2 være utlagt til en sameier som ikke har et slikt behov. Dersom det i forbindelse med et senere eierskifte til en seksjon melder seg en ny eier med et dokumentert behov for en slik plass, skal denne seksjonseieren få benytte den særlig tilrettelagte parkeringsplassen som befinner seg nærmest vedkommendes oppgang. Det samme gjelder dersom det oppstår behov hos en eksisterende eier. Den opprinnelige rettighetshaveren til plassen forplikter seg da til å bytte parkeringsplass med vedkommende.

Styret beslutter med bindende virkning hvilken parkeringsplass som skal disponeres.

Rettigheten til å kreve bytte og til å benytte en særlig tilrettelagt plass, er avhengig av at den aktuelle seksjonen i utgangspunktet har rett til parkeringsplass.

Når et dokumentert behov for særlig tilrettelagt plass bortfaller, skal det byttes tilbake.

8. Erstatningsplikt

Dersom skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt seksjonseier, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig etter lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Dersom utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for den seksjonseiers regning som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner.

Seksjonseierne er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som de har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold eller på annen måte).

9. Kameraovervåking

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av eiendommene. 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.

10. Bilag

Vedlegg 1, Parkering og boder

Vedlagg 1

Leilighet	Seksjonsnummer	Adresse	P-plass	Bodnummer
11-H0101	1	Trelastveien 30	28	15
11-H0102	2	Trelastveien 30	1	16
11-H0103	3	Trelastveien 30	2	17
11-H0104	4	Trelastveien 30	3	18
11-H0105	5	Trelastveien 30		20
11-H0106	6	Trelastveien 30	4	19
11-H0201	7	Trelastveien 30	5	176
11-H0202	8	Trelastveien 30	37	22
11-H0203	9	Trelastveien 30	38	21
11-H0204	10	Trelastveien 30	39	24
11-H0205	11	Trelastveien 30	42	23
11-H0206	12	Trelastveien 30	40	26
11-H0207	13	Trelastveien 30	74	25
11-H0301	14	Trelastveien 30		177
11-H0302	15	Trelastveien 30	75	28
11-H0303	16	Trelastveien 30	76	27
11-H0304	17	Trelastveien 30		30
11-H0305	18	Trelastveien 30	77	29
11-H0306	19	Trelastveien 30		32
11-H0307	20	Trelastveien 30	78	31
11-H0401	21	Trelastveien 30	79	178
11-H0402	22	Trelastveien 30	20 og 80	34
11-H0403	23	Trelastveien 30		33
11-H0404	24	Trelastveien 30	81	36
11-H0405	25	Trelastveien 30	82	35
11-H0406	26	Trelastveien 30		38
11-H0407	27	Trelastveien 30	178	37
11-H0501	28	Trelastveien 30	177	40
11-H0502	29	Trelastveien 30		39
11-H0503	30	Trelastveien 30	176	42

11-H0504	31	Trelastveien 30	175	41
11-H0505	32	Trelastveien 30	174	43
11-H0506	33	Trelastveien 30		179
12A-H0101	34	Trelastveien 22A		12
12A-H0102	35	Trelastveien 22A	13	13
12A-H0103	36	Trelastveien 22A	33	14
12A-H0201	37	Trelastveien 22A	10	11
12A-H0202	38	Trelastveien 22A		10
12A-H0203	39	Trelastveien 22A	9	9
12A-H0301	40	Trelastveien 22A		8
12A-H0302	41	Trelastveien 22A	12	7
12A-H0303	42	Trelastveien 22A	14	6
12A-H0401	43	Trelastveien 22A	35 og 36	83
12A-H0402	44	Trelastveien 22A	15	2
12A-H0501	45	Trelastveien 22A	7	80+180
12A-H0502	46	Trelastveien 22A	6	1
12B-H0101	47	Trelastveien 22B	29	5
12B-H0102	48	Trelastveien 22B	18	4
12B-H0103	49	Trelastveien 22B	16	3
12B-H0201	50	Trelastveien 22B	34	79
12B-H0202	51	Trelastveien 22B	19	81
12B-H0203	52	Trelastveien 22B	17	85
12B-H0301	53	Trelastveien 22B	30	86
12B-H0302	54	Trelastveien 22B	31	84
12B-H0303	55	Trelastveien 22B	8	82
13A-H0101	56	Trelastveien 24A	47	91
13A-H0102	57	Trelastveien 24A	48	93
13A-H0103	58	Trelastveien 24A	65	95
13A-H0201	59	Trelastveien 24A	44	97
13A-H0202	60	Trelastveien 24A		99
13A-H0203	61	Trelastveien 24A	32	72
13A-H0301	62	Trelastveien 24A	45	101
13A-H0302	63	Trelastveien 24A	46	103

13A-H0303	64	Trelastveien 24A	63 og 64	73
13A-H0401	65	Trelastveien 24A	22 og 23	76
13A-H0402	66	Trelastveien 24A	68	74
13A-H0501	67	Trelastveien 24A	24 og 25	78
13A-H0502	68	Trelastveien 24A	26 og 27	77
13B-H0U01	69	Trelastveien 24B	56	105 og 111
13B-H0U02	70	Trelastveien 24B	57	110
13B-H0101	71	Trelastveien 24B	54	104
13B-H0102	72	Trelastveien 24B		102
13B-H0103	73	Trelastveien 24B	58	100
13B-H0201	74	Trelastveien 24B	59	98
13B-H0202	75	Trelastveien 24B	60	96
13B-H0203	76	Trelastveien 24B		94
13B-H0301	77	Trelastveien 24B	66 og 67	92
13B-H0302	78	Trelastveien 24B		90
13B-H0303	79	Trelastveien 24B	43	88
13B-H0401	80	Trelastveien 24B	50 og 51	106
13B-H0402	81	Trelastveien 24B	53	89
13B-H0403	82	Trelastveien 24B	52	87
13B-H0501	83	Trelastveien 24B	61 og 62	107
13B-H0502	84	Trelastveien 24B	49	108
13B-H0503	85	Trelastveien 24B	55	109
14A-H0101	20	Trelastveien 26B	85	142
14A-H0102	21	Trelastveien 26B	99	141
14A-H0103	22	Trelastveien 26B	141	140
14A-H0201	23	Trelastveien 26B	142	114
14A-H0202	24	Trelastveien 26B	87 og 88	144
14A-H0203	25	Trelastveien 26B	90	145
14A-H0301	26	Trelastveien 26B	89	139
14A-H0302	27	Trelastveien 26B		138
14A-H0303	28	Trelastveien 26B	73	179
14A-H0401	29	Trelastveien 26B	96	118
14A-H0402	30	Trelastveien 26B		119

14A-H0403	31	Trelastveien 26B	145	121
14A-H0501	32	Trelastveien 26B	93	143
14A-H0502	33	Trelastveien 26B	157	120
14A-H0503	34	Trelastveien 26B	134 og 94	113
14B-H0U01	1	Trelastveien 26A	72	131
14B-H0101	2	Trelastveien 26A		130
14B-H0102	3	Trelastveien 26A	71	132
14B-H0103	4	Trelastveien 26A	70	129
14B-H0201	5	Trelastveien 26A	132 og 133	133
14B-H0202	6	Trelastveien 26A		128
14B-H0203	7	Trelastveien 26A	95	134
14B-H0301	8	Trelastveien 26A	100 og 101	127
14B-H0302	9	Trelastveien 26A		135
14B-H0303	10	Trelastveien 26A	97	125
14B-H0401	11	Trelastveien 26A	143 og 144	126
14B-H0402	12	Trelastveien 26A	98	136
14B-H0403	13	Trelastveien 26A	91	124
14B-H0501	14	Trelastveien 26A	137 og 138	137
14B-H0502	15	Trelastveien 26A	140 + mc	123
14B-H0503	16	Trelastveien 26A	92	122
14B-H0601	17	Trelastveien 26A	135	115
14B-H0602	18	Trelastveien 26A	139	116
14B-H0603	19	Trelastveien 26A	136	117
15A-H0101	47	Trelastveien 28B	156	44
15A-H0102	48	Trelastveien 28B		45
15A-H0103	49	Trelastveien 28B		47
15A-H0201	50	Trelastveien 28B	111	48
15A-H0202	51	Trelastveien 28B	113	49
15A-H0203	52	Trelastveien 28B	159	50
15A-H0301	53	Trelastveien 28B	126	66
15A-H0302	54	Trelastveien 28B	119	67
15A-H0303	55	Trelastveien 28B	125	68
15A-H0401	56	Trelastveien 28B	121	69

15A-H0402	57	Trelastveien 28B	146	70
15A-H0403	58	Trelastveien 28B	122 og 123	71
15A-H0501	59	Trelastveien 28B	153 og 154	56
15A-H0502	60	Trelastveien 28B	162	57
15A-H0503	61	Trelastveien 28B	155	55
15B-H0101	35	Trelastveien 28A	160	58
15B-H0102	36	Trelastveien 28A	161	59
15B-H0201	37	Trelastveien 28A	151	60
15B-H0202	38	Trelastveien 28A	158	61
15B-H0301	39	Trelastveien 28A	131	62
15B-H0302	40	Trelastveien 28A	124	63
15B-H0401	41	Trelastveien 28A	127 og 128	64
15B-H0402	42	Trelastveien 28A	130	65
15B-H0501	43	Trelastveien 28A	129	54
15B-H0502	44	Trelastveien 28A	150	53
15B-H0601	45	Trelastveien 28A	147 og 148	52
15B-H0602	46	Trelastveien 28A	149	51
16-H0101	62	Trelastveien 32	102	154
16-H0102	63	Trelastveien 32		164
16-H0103	64	Trelastveien 32		163
16-H0104	65	Trelastveien 32	84	155
16-H0105	66	Trelastveien 32		156
16-H0106	67	Trelastveien 32	114	153
16-H0201	68	Trelastveien 32		152
16-H0202	69	Trelastveien 32	170	157
16-H0203	70	Trelastveien 32	103	158
16-H0204	71	Trelastveien 32	152	151
16-H0205	72	Trelastveien 32		159
16-H0206	73	Trelastveien 32	105	160
16-H0301	74	Trelastveien 32	106	161
16-H0302	75	Trelastveien 32	107	173
16-H0303	76	Trelastveien 32		172
16-H0304	77	Trelastveien 32		162

16-H0305	78	Trelastveien 32		165
16-H0306	79	Trelastveien 32		166
16-H0401	80	Trelastveien 32		167
16-H0402	81	Trelastveien 32	108	174
16-H0403	82	Trelastveien 32	109	171
16-H0404	83	Trelastveien 32		168
16-H0405	84	Trelastveien 32		169
16-H0406	85	Trelastveien 32		146
16-H0501	86	Trelastveien 32	173	147
16-H0502	87	Trelastveien 32	172	175
16-H0503	88	Trelastveien 32	171	170
16-H0504	89	Trelastveien 32		148
16-H0505	90	Trelastveien 32		149
16-H0506	91	Trelastveien 32	120	150

VEDTEKTER
for
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING
Vedtatt på stiftelsesmøte 13.06.2022
Endret på ordinært årsmøte 21.06.2023

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

§ 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

Myrvoll Damkvartalet

Beboer-reglement

Vedtatt på årsmøtet 24.05.2023



1. FORMÅL

Beboer-reglementet skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

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

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon.

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i beboer-reglementet. Eier av leilighet er ansvarlig for at beboer-reglementet blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten 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 beboer-reglement eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00–06.00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20.00.
- Lørdager klokken 10.00–18.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal.

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

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner. Sykler som ikke settes i egen bod, skal settes i eget sykkelrom.
Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer.
Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

5 HELHETLIG SKILTING

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

5.1 Postkasseskilting

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navneskilt til postkassene anskaffes etter bestilling.
Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame skal disse som ble levert ved overtakelse brukes, eller bestilles

5.2 Porttelefon

Porttelefonen inneholder oversikt over alle navn og leilighetsnummer.
Bytte av navn meldes til styret

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 levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no.

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendom-men. Dette gjelder også f.eks. julenek.

7. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.
Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på terrassene i etasjene nedover. Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

8. SOLSKJERMING
Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt.

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.

Oppskyting av fyrverkeri er ikke tillatt innenfor sameiets område.

10. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse. 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
Det er avsatt egne rom for sykkelparkering under HUS 11, i midtre del av garasje og under HUS 15 med direkte adgang fra garasjeanlegget. Parkeringsområdet har plass til ca. 49 x 3 sykler med stativ for låsing av syklene. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler i sykkelrommene som åpenbart ikke lenger er i bruk.

14. BODER
Innredning av boder skal kun skje ihht. retningslinjer gitt av styret der det skal tas hensyn til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for brannsikkerhet.

Dette omfatter (detaljer om høyder er pt. ikke bekreftet av JM):
- Det er viktig at spre mønsteret på vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods.
- Det kan lagres opp til maksimalt 0,5 m fra sprinklerhode (i høyde) og i maks 3,0 m høyde fra gulv. (Den minste av disse)
- Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes – dvs. åpent minst 0,5 m fra sprinklerhode og ned til tett vegg.
- Det kan ikke etableres permanent «dekke» på tvers av boden. Da blir det krav til sprinklerhode under denne. Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring av for eksempel ski.

Dersom beboer ønsker å skjerme boden anbefaler styret at det brukes materiale som sponplater, finerplater eller liknende.

15. SIKKERHET
Beboere plikter å sette seg inn branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på boligsameiets hjemmeside.

Protokoll til årsmøte 2025 for DAMKVARTALET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929882148
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 20:00, Myrvoll vel «Fjelltun».

Antall stemmeberettigede som deltok: 48
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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 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.

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 og Richard Engelstad ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsregnskap 2024 - Damkvartalet 1 Boligsameie

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 ble slått sammen til et selskap (Damkvartalet Boligsameie) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Damkvartalet 1 gikk med et overskudd på kr 479 789 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 1 583 197. Nevner i seksjonsbegjæringen for Damkvartalet 1 er 6045. Egenkapital pr. kvm. er kr 262.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Damkvartalet 1 Boligsameie.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap 2024 for Damkvartalet 1 Boligsameie godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap 2024 - Damkvartalet 2 Boligsameie

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 ble slått sammen til et selskap (Damkvartalet Boligsameie) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Damkvartalet 2 gikk med et overskudd på kr 1 047 048 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 1 467 376. Nevner i seksjonsbegjæringen for Damkvartalet 2 er 6436. Egenkapital pr. kvm. er kr 228.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Damkvartalet 2 Boligsameie.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap 2024 for Damkvartalet 2 Boligsameie godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Årsrapport 2024-2025

Godkjenning av årsrapport.

Styrets innstilling
Årsrapporten godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer for perioden 09.10.24-04.06.25

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✓ **Vedtatt.**

9. Fasadeendring/ installasjoner og diverse (ref. vedtektene pkt. 3-1) - Sak fra styret

Vedtektene pkt 3-1 sier følgende:

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Styrets innstilling
Styret ønsker å få årsmøtet beslutning på følgende sak. Skal vi tillate fasadeendring/ installasjoner og diverse i vårt sameie?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi ønsker ikke at det skal tillates fasadeendring/ installasjoner og diverse i vårt sameie.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vi tillater at beboere kan søke styret om fasadeendring/ installasjoner og diverse etter styrets valg av leverandør, utførelse osv. Kostnader forbundet med utredning, valg av leverandør osv. vil bli fakturert de som søker.

✓ **Vedtatt. 11 stemte for forslag 1. Resten stemte for forslag 2.**

10. Endring av fordeling av kostnader for varme og varmt vann

Fremmet av: Lisbeth Laahne

I dag fordeles kostnadene for oppvarming og varmt vann på den enkelte leilighet basert på leilighetens kvadratmeter. Dette prinsippet er teknisk enkelt, men har noen klare ulemper :

1. prinsippet oppmuntrer ikke til energisparing

2. Oppvarming har antagelig en viss sammenheng med størrelse på leilighet, men det vil likevel være tildels store forskjeller basert på hvor stor andel av leiligheten som varmes opp og hvilken innetemperatur den enkelt husstand foretrekker

3. Bruk av varmtvann har antagelig liten sammenheng med leilighetens størrelse, men heller med faktorer som antall personer som bor i leiligheten, dusjvsner til disse personene etc.

I veldig mange sameier og borettslag avregnes forbruket på årlig basis, og dette bidrar både til en langt mer rettferdig fordeling av kostnadene og en ansvarliggjøring av beboere for deres eget forbruk.

Styrets innstilling
Styret synes forslaget er bra og tenker at nytt styre kan utrede saken videre og komme med et konkret forslag. Som igjen kan være en sak til neste årsmøte.

Forslag til vedtak:
Det utredes konkrete kostnader ved å innføre årlig avregning av kostnader for oppvarming og varmt vann for den enkelte leilighet, slik at neste årsmøte kan ta stilling til om dette vil være en fornuftig vei å gå videre.

✓ **Vedtatt. 2 stemte nei. Resten stemte ja.**

11. Felles produktpakke for Internett og TV

Fremmet av: Elisabeth Ann Diekmann Jacobsen

Dagens pakke er kun Internett til 300,-. Hvis man skal ha TV kommer prisen i tillegg. Det er en mye dyrere løsning enn å ha en felles produktpakke for Internett og TV. Det er mange sameier som har en felles pakke og prisene er konkurransedyktige. Det er flere beboere som ikke har TV pga at det blir for dyrt når det ikke er en felles produktpakke i sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Innføre en felles produktpakke for TV og Internett. Produktpakken kan være en standard pakke med mulighet for den enkelte beboer å bestille flere kanaler. Da kommer det en egen regning på det eller avregning på faktura for fellesutgifter. Hadde selv en felles produktpakke for TV og Internett i det forrige sameiet som jeg bodde i, og det kostet rundt 300-400 kr/ mnd.
En leilighet som nylig ble solgt, i Trelastveien 4, hadde blant annet som felleskostnader TV/Internett 386,-/mnd.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Styret har jobbet med dette allerede og ønsker at årsmøtet gir styret fullmakt til å eventuelt inngå en ny avtale som er gunstig og mer fleksibelt for sameiet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Til Årsmøtet i Damkvatalet 2025

Innstilling fra Valgkomitéen

Valgkomitéens forslag til styresammensetning for

Damkvartalet 2025-2026

1. Leder: Petter Franck (2025-2026) (gjenvalg)

2. Styremedlem: Magne Riise (2024-2026) (ikke på valg)

3. Styremedlem Inger Kind (2025-2027) (ny)

4. Styremedlem Margrethe Thue Pedersen (2025-2027) (ny)

5. Styremedlem Martina Doble (2025-2026) (ikke på valg)

6. Vara styremedlem Lisbeth Laahne (2025-2026) (ny)

7. Vara styremedlem Lilia Popil Grube (2025-2026) (ny)

Følgende går ut av styret: Lene Borthen, Edward Sander Woldseth, Marie Ulven Munkeby

Ny valgkomite oppnevnes av det nye styret.

Valgkomiteen har bestått av:

Lene Borthen

Damkvartalet, mai 2025

Valgkomitéen

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Franck

Følgende stilte til valg:
Petter Franck

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Kind
Margrethe Thue Pedersen

Følgende stilte til valg:
Inger Kind
Margrethe Thue Pedersen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Martina Doble

Følgende stilte til valg:
Martina Doble

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lilia Popil Grube
Lisbeth Laahne

Følgende stilte til valg:
Lilia Popil Grube
Lisbeth Laahne

Valg av valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Borthen
Ingrid Kristine Ydse

Følgende stilte til valg:
Lene Borthen
Ingrid Kristine Ydse

Møtet ble avsluttet kl. 21:15. Det var et beboermøte etter årsmøtet som varte til kl. 22.

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Richard Engelstad /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: PetterFranck, 2025-2026
Styremedlem: IngerKind, 2025-2027
Styremedlem: Margrethe ThuePedersen, 2025-2027
Styremedlem: Magne Riise, 2024-2026
Styremedlem: Martina Doble, 2025-2026
Varamedlem: Lilia PopilGrube, 2025-2026
Varamedlem: LisbethLaahne, 2025-2026

Valgkomite 1 år: Lene Borthen og Ingrid Kristine Ydse

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2125

DAMKVARTALET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i DAMKVARTALET BOLIGSAMEIE

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. 20:00, Myrvoll vel «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 digital registrering i døra. Trenger ikke å fylle ut registreringsblankett uten det gjelder en fullmakt. Det blir ikke trykket opp innkallinger. De som ønsker det må trykke opp og ta med selv. Eventuelt kontakt styret om du ønsker trykt innkalling.

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. Årsregnskap 2024 - Damkvartalet 1 Boligsameie
6. Årsregnskap 2024 - Damkvartalet 2 Boligsameie
7. Årsrapport 2024-2025
8. Fastsettelse av honorarer for perioden 09.10.24-04.06.25
9. Fasadeendring/ installasjoner og diverse (ref. vedtektene pkt. 3-1) - Sak fra styret
10. Endring av fordeling av kostnader for varme og varmt vann
11. Felles produktpakke for Internett og TV
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i DAMKVARTALET BOLIGSAMEIE

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 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.

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

Årsregnskap 2024 - Damkvartalet 1 Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 ble slått sammen til et selskap (Damkvartalet Boligsameie) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Damkvartalet 1 gikk med et overskudd på kr 479 789 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 1 583 197. Nevner i seksjonsbegjæringen for Damkvartalet 1 er 6045. Egenkapital pr. kvm. er kr 262.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Damkvartalet 1 Boligsameie.

Forslag til vedtak

Årsregnskap 2024 for Damkvartalet 1 Boligsameie godkjennes.

Vedlegg

1. 2125 Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

Sak 6

Årsregnskap 2024 - Damkvartalet 2 Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2 ble slått sammen til et selskap (Damkvartalet Boligsameie) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Damkvartalet 2 gikk med et overskudd på kr 1 047 048 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 1 467 376. Nevner i seksjonsbegjæringen for Damkvartalet 2 er 6436. Egenkapital pr. kvm. er kr 228.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Damkvartalet 2 Boligsameie.

Forslag til vedtak

Årsregnskap 2024 for Damkvartalet 2 Boligsameie godkjennes.

Vedlegg

2. 2124 Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

Sak 7

Årsrapport 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport.

Styrets innstilling

Årsrapporten godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Vedlegg

3. 2125 Årsberetning.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer for perioden 09.10.24-04.06.25

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 9

Fasadeendring/ installasjoner og diverse (ref. vedtektene pkt. 3-1) - Sak fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektene pkt 3-1 sier følgende:

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Styrets innstilling

Styret ønsker å få årsmøtet beslutning på følgende sak. Skal vi tillate fasadeendring/ installasjoner og diverse i vårt sameie?

Forslag til vedtak 1

Vi ønsker ikke at det skal tillates fasadeendring/ installasjoner og diverse i vårt sameie.

Forslag til vedtak 2

Vi tillater at beboere kan søke styret om fasadeendring/ installasjoner og diverse etter styrets valg av leverandør, utførelse osv. Kostnader forbundet med utredning, valg av leverandør osv. vil bli fakturert de som søker.

Sak 10

Endring av fordeling av kostnader for varme og varmt vann

Forslag fremmet av:
Lisbeth Laahne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag fordeles kostnadene for oppvarming og varmt vann på den enkelte leilighet basert på leilighetens kvadratmeter. Dette prinsippet er teknisk enkelt, men har noen klare ulemper :

1. prinsippet oppmuntrer ikke til energisparing

2. Oppvarming har antagelig en viss sammenheng med størrelse på leilighet, men det vil likevel være tildels store forskjeller basert på hvor stor andel av leiligheten som varmes opp og hvilken innetemperatur den enkelt husstand foretrekker

3. Bruk av varmtvann har antagelig liten sammenheng med leilighetens størrelse, men heller med faktorer som antall personer som bor i leiligheten, dusjvsner til disse personene etc.

I veldig mange sameier og borettslag avregnes forbruket på årlig basis, og dette bidrar både til en langt mer rettferdig fordeling av kostnadene og en ansvarliggjøring av beboere for deres eget forbruk.

Styrets innstilling
Styret synes forslaget er bra og tenker at nytt styre kan utrede saken videre og komme med et konkret forslag. Som igjen kan være en sak til neste årsmøte.

Forslag til vedtak
Det utredes konkrete kostnader ved å innføre årlig avregning av kostnader for oppvarming og varmt vann for den enkelte leilighet, slik at neste årsmøte kan ta stilling til om dette vil være en fornuftig vei å gå videre.

Sak 11

Felles produktpakke for Internett og TV

Forslag fremmet av:
Elisabeth Ann Diekmann Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens pakke er kun Internett til 300,-. Hvis man skal ha TV kommer prisen i tillegg. Det er en mye dyrere løsning enn å ha en felles produktpakke for Internett og TV. Det er mange sameier som har en felles pakke og prisene er konkurransedyktige. Det er flere beboere som ikke har TV pga at det blir for dyrt når det ikke er en felles produktpakke i sameiet.

Forslag til vedtak 1

Innføre en felles produktpakke for TV og Internett. Produktpakken kan være en standard pakke med mulighet for den enkelte beboer å bestille flere kanaler. Da kommer det en egen regning på det eller avregning på faktura for fellesutgifter. Hadde selv en felles produktpakke for TV og Internett i det forrige sameiet som jeg bodde i, og det kostet rundt 300-400 kr/ mnd.

En leilighet som nylig ble solgt, i Trelastveien 4, hadde blant annet som felleskostnader TV/Internett 386,-/mnd.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret har jobbet med dette allerede og ønsker at årsmøtet gir styret fullmakt til å eventuelt inngå en ny avtale som er gunstig og mer fleksibelt for sameiet.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Til Årsmøtet i Damkvatalet 2025

Innstilling fra Valgkomitéen

Valgkomitéens forslag til styresammensetning for

Damkvartalet 2025-2026

1. Leder: Petter Franck (2025-2026) (gjenvalg)

2. Styremedlem: Magne Riise (2024-2026) (ikke på valg)

3. Styremedlem Inger Kind (2025-2027) (ny)

4. Styremedlem Margrethe Thue Pedersen (2025-2027) (ny)

5. Styremedlem Martina Doble (2025-2026) (ikke på valg)

6. Vara styremedlem Lisbeth Laahne (2025-2026) (ny)

7. Vara styremedlem Lilia Popil Grube (2025-2026) (ny)

Følgende går ut av styret: Lene Borthen, Edward Sander Woldseth, Marie Ulven Munkeby

Ny valgkomite oppnevnes av det nye styret.

Valgkomiteen har bestått av:

Lene Borthen

Damkvartalet, mai 2025

Valgkomitéen

Roller og kandidater

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

- Petter Franck

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

- Inger Kind
- Margrethe Thue Pedersen

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

- Lilia Popil Grube
- Lisbeth Laahne

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

- Velges i det fysiske møtet

DAMKVARTALET 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 882 148, KUNDENR. 2125

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 329 400	3 183 405	3 327 000	6 922 000
Andre inntekter	3	17 171	35 868	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 346 571**	**3 219 273**	**3 327 000**	**6 922 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-23 970	-28 200	-29 000
Styrehonorar	5	-300 000	-170 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 563	-9 125	-6 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-130 013	-123 640	-130 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-41 653	-31 667	-10 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-493 418	-226 458	-305 000	-1 030 000
Forsikringer		-148 156	-197 975	-278 000	-535 000
Kostnader felleslokalet	9	-16 069	0	0	0
Energi/fyring	10	-766 064	-814 749	-850 000	-1 920 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 960	-314 582	-306 000	-640 000
Andre driftskostnader	11	-668 010	-518 218	-419 500	-932 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 928 205**	**-2 430 383**	**-2 532 700**	**-5 641 080**
DRIFTSRESULTAT		**418 367**	**788 890**	**794 300**	**1 280 920**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 421	17 245	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**61 421**	**17 245**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**479 789**	**806 135**	**794 300**	**1 280 920**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		479 789	806 135		

DAMKVARTALET 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 882 148, KUNDENR. 2125

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	441
Forskuddsbetalte kostnader		190 902	171 010
Andre kortsiktige fordringer	13	125 275	14 189
Driftskonto OBOS-banken		125 369	396 850
Sparekonto OBOS-banken		1 291 344	1 008 334
SUM OMLØPSMIDLER		**1 732 995**	**1 590 824**
SUM EIENDELER		**1 732 995**	**1 590 824**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 583 197	1 103 408
SUM EGENKAPITAL		**1 583 197**	**1 103 408**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 785	59 903
Leverandørgjeld		111 391	427 512
Annen kortsiktig gjeld	14	8 622	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**149 798**	**487 415**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 732 995**	**1 590 824**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 07.05.2025, Digital signering,
Styret i Damkvartalet 1 Boligsameie

Petter Arvid Franck /S/ Martina Doble /S/ Lene Borthen /S/

Marie Ulven Padget /S/ Magne Nordby Riise /S/ Edward S. Woldseth /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	2 683 980
TV/ bredbånd, kr 300 pr. mnd.	306 000
Trelasttomta, kr 193 pr./mnd. 1. halvår, kr 204 pr./mnd. 2. halvår	202 470
Garasjeleie, kr 150 pr. mnd.	136 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 329 400**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	6 975
Nøkler	10 196
SUM ANDRE INNTEKTER	**17 171**

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 200 000.
Det ble i ekstra ordn. Møte 9.10.24 vedtatt kr 100 000 for perioden 23.5.24-9.10.24.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 563.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 653
Inkludert kostnader på kr 26 190 for sammenslåingen av Damkv. 1 og 2 (trinn 1)	
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 653**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 285
Drift/vedlikehold VVS	-96 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 160
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 422
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 066
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 280
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-493 418**

NOTE: 9
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Kostnader felleslokalet (sameiets andel er 25,3% av totalen kr 63 519)	-16 069
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-16 069**

SUM ANDRE ANLEGG	**-16 069**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-85 677
Fjernvarme	-680 387
SUM ENERGI / FYRING	**-766 064**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester (Alt-Mann AS)	-333 756
Vakthold	-2 115
Renhold ved firmaer	-106 720
Snørydding	-9 272
Andre fremmede tjenester	-2 824
Trykksaker	-2 287
Andre kontorkostnader	-1 592
Overføring til Trelasttomta	-202 470
Bank- og kortgebyr	-3 134
Velferdskostnader	-2 840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-668 010**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	35 448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	561
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 412
SUM FINANSINNTEKTER	**61 421**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader	2 874
Damkvartalet 2 sin andel av felles kostnader eks. vaktmestertj. osv. (fakturert i 2025)	122 401
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**125 275**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-8 622
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 622**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Damkvartalet 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damkvartalet 1 Boligsameie som viser et overskudd på kr 479.789. 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:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 16 av 31 2125 Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.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 12.05.2025

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: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 1 17 av 31 2125 Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.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 12.05.2025

DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 931 397 613, KUNDENR. 2124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 698 563	849 652	3 678 000
Andre inntekter	3	177 236	269 250	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 875 799**	**1 118 902**	**3 678 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-42 300	0	-28 200
Styrehonorar	5	-300 000	0	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 313	-3 625	-10 000
Forretningsførerhonorar		-140 118	-58 709	-136 500
Konsulenthonorar	7	-56 488	-10 825	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-311 399	-66 908	-570 000
Forsikringer		-219 724	-90 997	-200 000
Kommunale avgifter		0	0	-10 000
Andre anlegg	9	-17 203	0	0
Energi/fyring	10	-812 395	-331 052	-1 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-325 138	-67 626	-350 000
Andre driftskostnader	11	-619 151	-69 908	-816 763
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 854 227**	**-699 649**	**-3 411 463**
DRIFTSRESULTAT		**1 021 572**	**419 253**	**266 537**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12	25 476	1 075	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 476**	**1 075**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 047 048**	**420 328**	**266 537**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 047 048	420 328	

DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 931 397 613, KUNDENR. 2124

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	19 442
Forskuddsbetalte kostnader		166 728	59 027
Driftskonto OBOS-banken		832 313	237 430
Sparekonto OBOS-banken		772 003	350 097
SUM OMLØPSMIDLER		**1 771 114**	**665 996**
SUM EIENDELER		**1 771 114**	**665 996**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 467 376	420 328
SUM EGENKAPITAL		**1 467 376**	**420 328**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 216	48 353
Leverandørgjeld		91 290	197 315
Annen kortsiktig gjeld	13	137 233	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**303 738**	**245 668**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 771 114**	**665 996**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering,
Styret i Damkvartalet 2 Boligsameie

Petter Franck /S/ Martina Doble /S/
Nathalie Stenberg /S/ Edward Woldseth /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	2 618 546
Bredbånd, kr 400 pr. mnd.	436 791
Oppvarming (etter sameierbrøken, flyttet til felleskostn. fra april 2024)	231 696
Trelasttomta, kr 200 pr. mnd.	220 493
Garasjeleie, kr 200 pr. plass pr. mnd.	191 037
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 698 563**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Enova	132 836
Startkapital	44 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**177 236**

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 til 09.10.2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 313.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 272
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 216
SUM KONSULENTHONORAR	**-56 488**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-52 156
Drift/vedlikehold VVS	-96 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 929
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 025
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-311 399**

NOTE: 9
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Myrvoll Torg Sameie - Felleslokalet	-17 203
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-17 203**

SUM ANDRE ANLEGG	**-17 203**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-139 440
Fjernvarme	-672 954
SUM ENERGI / FYRING	**-812 395**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Vaktmestertjenester	-359 058
Renhold ved firmaer	-36 018
Andre fremmede tjenester	-1 847
Trykksaker	-878
Andre kontorkostnader	-663
Kontingenter	-216 762
Bank- og kortgebyr	-3 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-619 151**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 031
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	445
SUM FINANSINNTEKTER	**25 476**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-12 870
Annen kortsiktig gjeld	-124 363
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-137 233**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Damkvartalet 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damkvartalet 2 Boligsameie som viser et overskudd på kr 1.047.048. 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:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 22 av 31 2024 årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.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 07.05.2025

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:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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
07.05.2025

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Franck	Trelastveien 26 A
Styremedlem	Magne Nordby Riise	Trelastveien 30
Styremedlem	Lene Borthen	Trelastveien 22 A
Styremedlem	Marie Ulven Padget	Trelastveien 22 A
Styremedlem	Martina Doble	Trelastveien 28 A
Styremedlem	Edward Sander Woldseth	Trelastveien 32

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post damkvartalet@styrerommet.no
Se Damkvartalet Boligsameie hjemmeside på https://vibbo.no/2125 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 Damkvartalet Boligsameie
Sameiet består av 176 seksjoner. Damkvartalet 1 (85 seksjoner) og Damkvartalet 2 (91 seksjoner) slo seg sammen høsten 2024, med virkning fra 1. januar 2025. Det er kun boligseksjoner i sameiet.

Garasjene og bodene ligger under bygningene. Og garasjelisten som ligger som et vedlegg til vedtektene er gjeldende. Sjekk gjerne denne om at alt er ok vedrørende din garasjeplass(er).

Eiere som har p-plass vil ha rett til å bruke en bestemt p-plass i henhold til garasjesameiets vedtekter hvor det ligger et vedlegg med en liste over seksjon og garasjeplass og bod. Garasjeplasser og boder kan ikke selges ut av sameiet.

Sameiet har et fellesareal (leilighet) som eies sammen med Myrvoll Torg, Skogbrynet 1 og Skogbrynet 2.

Trelasttomta Huseierforening består av Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet (176 seksjoner), Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn (72 seksjoner) og Centralen (49 seksjoner). Til sammen 457 seksjoner.

Damkvartalet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929882148, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
241 97

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Damkvartalet 1 Boligsameie 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.

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 91432259.

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.

Styrets arbeid – 2024

- Månedlige styremøter
- Månedlige deltakelse på styremøter i Trelasttomta Huseierforening
- Oppfølging og møter med JM/underleverandør i følgende saker;
  - 4 møter, 3 befaringer og diverse mailkorrespondanse i forbindelse med lekkasje i garasje under hus 15
  - Ny-sodd plen over garasjen (fortsatt ikke bra – ferdigplen er begjært og godkjent i 2025)
  - Is og snø, samt dårlig drenering foran garasjen. Etablerering av vannrenne. Pågående sak for varmekabler i oppkjørselen før port.
  - Vanninntrenging ved ventilasjon – hus 11. Snø smelter og legger seg inne i ventilasjonsrommet. Pågående sak – utbedres i 2025
  - Vifter i garasjen – monterte sensorer står i feil høyde, hvilke gjør at viftene starter tidligere enn forventet, samt feilinnstilling som gjør at viftene går unødvendig lenge. Pågående sak – utbedres i 2025
  - Ising i ventilasjonsanlegget i hus 16. Ved lave temperaturer fryser ventilasjonsanlegget som har resultert i begrenset funksjonalitet for anlegget. Pågående sak – utbedres ved en forvarmer i 2025.
  - Lekkasje i sprinkleranlegget i garasjen – utbedret gjennom året.
  - Diverse utbedringer på fasade hus 14,15 og 16 – utbedret 2024.
  - Feil og mangler på lekestativet utenfor hus15 – utbedret 2024
- Bredbånd – problemer med leverandør og gjennomgang av avtale og videre drift. Fortsatt ikke avklart 100% - arbeidet vil fortsette i 2025
- Ledet Trafikkgruppa for Myrvoll der vi forsøker å påvirke politikerne til å satse på en bedre løsning for hele Trelasttomta, spesielt mtp trafikkbelastningen når hele området er ferdig bygget ut - Gjennom Trelasttomta Huseierforening.
- Sammenslåing av Damkvartalet 1 og 2 ble foretatt etter ekstraordinært årsmøte i 2024. Nytt styre ble etablert og samkjørte to sameier frem til 31.12.24 og fra 2025 har det kun vært Damkvartalet
- Fjernvarme – driftsproblemer med leverandør. Utbedret i 2024
- Diverse utbedringer av småfeil i teknisk rom, utløste døralarmer etc. Utbedret fortløpende.

Med vennlig hilsen,
Styret

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.

Damkvartalet 1
Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 479 789 som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 1 583 197.

Damkvartalet 2
Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 1 047 048 som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 1 467 376.

Egenkapital fordeling etter sammenslåingen (pr. 31.12.24)
Damkvartalet 1 har pr. 31.12.24 en egenkapital på kr 1 583 197. Sameiet har en nevner i seksjonsbegjæringen på totalt 6045. EK pr. kvm. blir da kr 262.

Damkvartalet 2 har pr. 31.12.24 en egenkapital på kr 1 467 376. Sameiet har en nevner i seksjonsbegjæringen på totalt 6436. EK pr. kvm. blir da kr 228.

Differansen på EK utgjør kr 33,91 pr. kvm i fordel Damkvartalet 1.

Seksjoner i tidligere Damkvartalet 1 får tilbakebetalt sin del av egenkapitalen som er større enn tidligere Damkvartalet 2. Slik at egenkapitalen er lik for alle ved sammenslåingen.
De minste leilighetene på 48 kvm får kr 1628 tilbake og de største på 138 kvm får tilbake kr 4680.

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 på til sammen kr 3 050 573. Trekker vi ut tilbakebetalingen til seksjonene i «gamle» Damkvartalet 1 på kr 204 986 blir arbeidskapitalen til sammen kr 2 845 587.

Dette er en god arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

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 at felleskostnadene er uendret i 2025.
Overføring til Trelasttomta Huseierforening er i 2025 på kr 215 per seksjon per måned.
Garasjeleie er uendret på kr 150 per plass per måned.
Bredbånd er uendret på kr 300 per seksjon per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 2125 **Selskapsnavn:** DAMKVARTALET BOLIGSAMEIE

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2125

DAMKVARTALET 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i DAMKVARTALET 1 BOLIGSAMEIE

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:

9. oktober 2024 kl. 18:00, Myrvoll Velhus, Myrvollveien 7B, 1415 Oppegård.

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 kun anledning til å stemme på dette møtet. Om du ikke kan møte så gi fullmakt til noen som skal på møtet. Har du ingen å gi fullmakt til så kontakt styreleder Jon Morten Stoltenberg, jo-stol@online.no

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. Sammenslåing av Damkvartalet 1 Boligsameie og Damkvartalet 2 Boligsameie
6. Styrehonorar Damkvartalet 1 perioden 23.5.24 til 9.10.24
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i DAMKVARTALET 1 BOLIGSAMEIE

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 foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste av styret ved fremmøte.

Forslag til vedtak
Det foreslås at listen som styret krysset av på ved fremmøte godkjennes.

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.

Styrets innstilling
Det foreslås at Stine Veiberg fører protokoll fra møtet. En seksjonseier fra sameiet blir protokollvitne. Protokollvitne fungerer også som tellekorps sammen med styret.

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

Sammenslåing av Damkvartalet 1 Boligsameie og Damkvartalet 2 Boligsameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene i begge boligsameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen. Begge styrene har besluttet at det er ønskelig med en sammenslåing.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameiene vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA.

Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. Sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Vedtektsendringene medfører ingen endringer av vesentlig karakter.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner. Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Størrelsen på egenkapitalen fastsettes ved at OBOS Eiendomsforvaltning AS gjør opp regnskap ved årsskiftet eller setter opp økonomisk rapport pr. sammenslåingsdato. Sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 241, bnr. 97, snr. 1-176 i Nordre Follo kommune.

Se vedlegg for nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt.

C) Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet

Liste over seksjonene og eierbrøk følger vedlagt. Samtlige seksjoners teller opprettholdes, mens nevneren blir summen av de to nevnerne i de opprinnelige sameiene.

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling

Damkvartalet 1 Boligsameie og Damkvartalet 2 Boligsameie i Nordre Follo kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Damkvartalet 1 Boligsameie beholder sitt gnr 241, bnr 97 og sine snr 1-85, mens Damkvartalet 2 Boligsameie sine seksjoner får nytt bnr 97, snr 86 til 176, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 86, snr 2 blir snr 87 osv

Sameiets nye navn blir Damkvartalet Boligsameie.

Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

Nye vedtekter: Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet: Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra Damkvartalet 1 Boligsameie og Damkvartalet 2 Boligsameie vedlegges.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Forslag til vedtak

Sammenslåingen vedtas.

Vedlegg

1. Eierbrøk etter sammenslåingen.pdf
2. 2124 Damkvartalet 2 Boligsameie 23.05.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
3. 2125 Damkvartalet 1 Boligsameie 23.05.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
4. Vedtekter Damkvartalet.pdf

Sak 6

Styrehonorar Damkvartalet 1 perioden 23.5.24 til 9.10.24

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 5 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I BEGGE SAMEIENE.

Styret i Damkvartalet 1 må få styrehonorar 2024 over driften i 2024 om sameiet blir slått sammen med Damkvartalet 2 fra 1.1.25.

Styret foreslår kr 100 000 blir utbetalt for perioden 23.5.24 til 9.10.24.

De som går ut av styret er klar over at de fortsatt vil stå som styremedlemmer i Brønnøysund til Årsregnskap 2024 er signert, dvs. vinter/ våren 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 for perioden 23.5.24 til 9.10.24.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I forbindelse med sammenslåingen av Damkvartalet 1 Boligsameie og Damkvartalet 2 Boligsameie, skal det velges nytt styre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder frem til mai 2025 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder frem til mai 2025:

- Petter Franck
  Fra Damkvartalet 2 Boligsameie

Valg av 2 styremedlemmer frem til mai 2025 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer frem til mai 2025:

- Lene Borthen
  Fra Damkvartalet 1 Boligsameie
- Martina Doble
  Fra Damkvartalet 2 Boligsameie

Valg av 3 styremedlemmer frem til mai 2026 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer frem til mai 2026:

- Edward Sander Woldseth
  Fra Damkvartalet 2 Boligsameie
- Magne Nordby Riise
  Fra Damkvartalet 1 Boligsameie
- Marie Ulven Padget
  Fra Damkvartalet 1 Boligsameie

Gnr. 241, Bnr 97 i Nordre Follo kommune
Vedlegg pkt. 4 i seksjoneringssøknaden

Seksjonsnummer	Tidligere Gnr/bnr/snr	Formål	Sameierbrøk	Tilleggsareal
1	241/97/1	B	72	
2	241/97/2	B	48	
3	241/97/3	B	48	
4	241/97/4	B	48	
5	241/97/5	B	48	
6	241/97/6	B	60	
7	241/97/7	B	77	B
8	241/97/8	B	60	
9	241/97/9	B	48	
10	241/97/10	B	48	
11	241/97/11	B	48	
12	241/97/12	B	48	
13	241/97/13	B	60	
14	241/97/14	B	77	B
15	241/97/15	B	60	
16	241/97/16	B	48	
17	241/97/17	B	48	
18	241/97/18	B	48	
19	241/97/19	B	48	
20	241/97/20	B	60	
21	241/97/21	B	77	B
22	241/97/22	B	60	
23	241/97/23	B	48	
24	241/97/24	B	48	
25	241/97/25	B	48	
26	241/97/26	B	48	
27	241/97/27	B	60	
28	241/97/28	B	72	
29	241/97/29	B	48	
30	241/97/30	B	48	
31	241/97/31	B	48	
32	241/97/32	B	48	
33	241/97/33	B	60	
34	241/97/34	B	71	B
35	241/97/35	B	55	B
36	241/97/36	B	93	B
37	241/97/37	B	80	
38	241/97/38	B	55	
39	241/97/39	B	93	
40	241/97/40	B	80	
41	241/97/41	B	55	
42	241/97/42	B	93	
43	241/97/43	B	138	
44	241/97/44	B	93	
45	241/97/45	B	138	
46	241/97/46	B	93	
47	241/97/47	B	93	B

48	241/97/48	B	55	B
49	241/97/49	B	71	B
50	241/97/50	B	93	
51	241/97/51	B	55	
52	241/97/52	B	80	
53	241/97/53	B	93	
54	241/97/54	B	55	
55	241/97/55	B	80	
56	241/97/56	B	71	
57	241/97/57	B	55	B
58	241/97/58	B	93	B
59	241/97/59	B	80	
60	241/97/60	B	55	
61	241/97/61	B	93	
62	241/97/62	B	80	
63	241/97/63	B	55	
64	241/97/64	B	93	
65	241/97/65	B	104	
66	241/97/66	B	126	
67	241/97/67	B	104	
68	241/97/68	B	126	
69	241/97/69	B	93	B
70	241/97/70	B	55	B
71	241/97/71	B	98	
72	241/97/72	B	55	
73	241/97/73	B	66	
74	241/97/74	B	108	
75	241/97/75	B	55	
76	241/97/76	B	66	
77	241/97/77	B	108	
78	241/97/78	B	55	
79	241/97/79	B	66	
80	241/97/80	B	108	
81	241/97/81	B	55	
82	241/97/82	B	66	
83	241/97/83	B	108	
84	241/97/84	B	55	
85	241/97/85	B	66	
86	241/98/1	B	104	B
87	241/98/2	B	66	B
88	241/98/3	B	104	
89	241/98/4	B	42	
90	241/98/5	B	104	
91	241/98/6	B	56	
92	241/98/7	B	66	
93	241/98/8	B	104	
94	241/98/9	B	56	
95	241/98/10	B	66	
96	241/98/11	B	104	
97	241/98/12	B	56	

98	241/98/13	B	66	
99	241/98/14	B	104	
100	241/98/15	B	56	
101	241/98/16	B	66	
102	241/98/17	B	91	
103	241/98/18	B	63	
104	241/98/19	B	100	
105	241/98/20	B	57	B
106	241/98/21	B	91	B
107	241/98/22	B	66	B
108	241/98/23	B	66	
109	241/98/24	B	71	
110	241/98/25	B	91	
111	241/98/26	B	66	
112	241/98/27	B	71	
113	241/98/28	B	91	
114	241/98/29	B	66	
115	241/98/30	B	71	
116	241/98/31	B	91	
117	241/98/32	B	66	
118	241/98/33	B	71	
119	241/98/34	B	91	
120	241/98/35	B	73	B
121	241/98/36	B	92	B
122	241/98/37	B	92	
123	241/98/38	B	87	
124	241/98/39	B	92	
125	241/98/40	B	87	
126	241/98/41	B	92	
127	241/98/42	B	87	
128	241/98/43	B	92	
129	241/98/44	B	87	
130	241/98/45	B	92	
131	241/98/46	B	87	
132	241/98/47	B	93	B
133	241/98/48	B	91	B
134	241/98/49	B	57	B
135	241/98/50	B	91	
136	241/98/51	B	71	
137	241/98/52	B	93	
138	241/98/53	B	91	
139	241/98/54	B	71	
140	241/98/55	B	93	
141	241/98/56	B	91	
142	241/98/57	B	71	
143	241/98/58	B	93	
144	241/98/59	B	91	
145	241/98/60	B	71	
146	241/98/61	B	93	
147	241/98/62	B	46	B

148	241/98/63	B	48
149	241/98/64	B	48
150	241/98/65	B	46
151	241/98/66	B	46
152	241/98/67	B	69
153	241/98/68	B	46
154	241/98/69	B	48
155	241/98/70	B	48
156	241/98/71	B	46
157	241/98/72	B	46
158	241/98/73	B	69
159	241/98/74	B	46
160	241/98/75	B	48
161	241/98/76	B	48
162	241/98/77	B	46
163	241/98/78	B	46
164	241/98/79	B	69
165	241/98/80	B	46
166	241/98/81	B	48
167	241/98/82	B	48
168	241/98/83	B	46
169	241/98/84	B	46
170	241/98/85	B	69
171	241/98/86	B	46
172	241/98/87	B	48
173	241/98/88	B	48
174	241/98/89	B	46
175	241/98/90	B	46
176	241/98/91	B	69
			12481

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Franck	Trelastveien 26 A
Nestleder	Edward Woldseth	Trelastveien 32
Styremedlem	Christian Fredrik Østby	Trelastveien 32
Styremedlem	Martina Doble	Trelastveien 28 A
Styremedlem	Nathalie Stenberg	Trelastveien 32
Varamedlem	Fredrik Magnussen	Trelastveien 32
Varamedlem	Nils Erik Woldseth	Skogsåsen 2

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post damkvartalet2@styrerommet.no
Se Damkvartalet 2 Boligsameie hjemmeside på https://vibbo.no/2124 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 Damkvartalet 2 Boligsameie
Sameiet består av 91 seksjoner.

Sameiet eier også garasjeplasser i Damkvartalet Garasjesameie (Gnr. 241, bnr. 96). Damkvartalet Garasjesameie eies av Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2.
I dette sameiet ligger også bodene til sameiet.

Eiere som har p-plass vil ha rett til å bruke en bestemt p-plass i henhold til garasjesameiets vedtekter hvor det ligger et vedlegg med en liste over seksjon og garasjeplass og bod. Garasjeplasser og boder kan ikke selges ut av sameiet.

Sameiet har et fellesareal (leilighet) som eies sammen med Damkvartalet 1 og Myrvoll Torg.

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

Damkvartalet 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931397613, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
241 98

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Damkvartalet 2 Boligsameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styremøter
Styret ble opprettet i forbindelse med ferdigstillelse av vårt boligsameie, informasjonsmøte arrangert av JM 15. mars 2023. Stiftelsesmøte utført 11. april 2023.

Det er avholdt 5 styremøter i 2023.

Spesielle oppgaver utført:
Etablert og utarbeidet beboerreglement for sameiet
4 befaringer på bygninger og overtakelse fra JM
Engasjert forretningsfører og revisor
Videreført driftsavtaler for Follo Ren, Kone Heis (vedlikehold av heis), AddSecure (heisalarm) Alt-mann AS (vaktmestertjenester), Securitas (brannalarm og bomiljøtjeneste), Sulland (ventilasjon- og luftbehandling), Certego vedrørende nøkler og brikker til innganger, Østlandske parkering for overholdelse og ledelse av parkeringsbestemmelser og gjesteparkeringen.
Diverse møter med JM for avklaringer, bl.a ventilasjonsutfordringer i bygg 16, lekkasje i garasjen ved bygg 15, utfordringer med drenering utenfor garasjeporten.

Styret er også representert i Trelasttomta Huseierforening i styremøter i 2023, og delaktig i aktiviteter og avgjørelser som gjøres av denne foreningen for området

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr 420 328 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 420 328.
Deler vi den likt på alle seksjonene (91 seksjoner) så utgjør det kr 4 619 per seksjon. I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 6436 (tilsvarer ofte kvadratmetere i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 65 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 570 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Blir i sin helhet fakturert direkte fra Nordre Follo kommune.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Damkvartalet 2 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
I 2024 er felleskostnadene kr 37 per kvm. per måned.
Garasjeplass er kr 200 pr. mnd.
Trelasttomta Velforening er kr 200 pr. mnd.
Bredbånd er kr 400 pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Damkvartalet 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damkvartalet 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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 10.05.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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 10.05.2024

DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 931 397 613, KUNDENR. 2124

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 08.02.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	849 652	3 678 000
Andre inntekter	3	269 250	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 118 902**	**3 678 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-28 200
Styrehonorar		0	-200 000
Revisjonshonorar	4	-3 625	-10 000
Forretningsførerhonorar		-58 709	-136 500
Konsulenthonorar	5	-10 825	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-66 908	-570 000
Forsikringer		-90 997	-200 000
Kommunale avgifter		0	-10 000
Energi/fyring	7	-331 052	-1 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 626	-350 000
Andre driftskostnader	8	-69 908	-816 763
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-699 649**	**-3 411 463**
DRIFTSRESULTAT		**419 253**	**266 537**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	9	1 075	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 075**	**0**
ÅRSRESULTAT		**420 328**	**266 537**
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		420 328	

DAMKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 931 397 613, KUNDENR. 2124

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		9 892
Kundefordringer		9 550
Forskuddsbetalte kostnader		59 027
Driftskonto OBOS-banken		237 430
Sparekonto OBOS-banken		350 097
SUM OMLØPSMIDLER		**665 996**
SUM EIENDELER		**665 996**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		420 328
SUM EGENKAPITAL		**420 328**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 353
Leverandørgjeld		197 315
SUM KORTSIKTIG GJELD		**245 668**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**665 996**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Regnskapsmøte 08.05.2024, Digital signering,
Styret i Damkvartalet 2 Boligsameie

Petter Franck /S/ Christian Fredrik Østby /S/ Martina Doble /S/
Nathalie Stenberg /S/ Edward Woldseth /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.

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 etter sameierbrøken	449 758
Oppvarming (etter sameierbrøken, flyttet til felleskostn. fra april 2024)	215 883
Bredbånd, kr 400 pr. mnd.	116 577
Garasjeleie, kr 200 pr. plass pr. mnd.	38 287
Trelasttomta, kr 100 pr. mnd.	29 147
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**849 652**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	269 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**269 250**

2124 Damkvartalet 2 Boligsameie - 23.05.2024 - Regnskap, beretning og revisjonsberetning.pdf

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Takstmannen AS	-9 450
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 825**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 088
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 202
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 354
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-66 908**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-47 482
Fjernvarme	-283 569
SUM ENERGI / FYRING	**-331 052**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-20 992
Andre fremmede tjenester	-2 324
Kontingenter	-45 162
Bank- og kortgebyr	-1 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-69 908**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	891
Renter av sparekonto i OBOS-banken	97
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
SUM FINANSINNTEKTER	**1 075**

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Morten Stoltenberg	Trelastveien 24 A
Styremedlem	Anne Marte Borge	Brattåsveien 7
Styremedlem	Lene Borthen	Trelastveien 22 A
Styremedlem	Marie Ulven Munkeby	Trelastveien 22 A
Styremedlem	Magne Nordby Riise	Trelastveien 30
Styremedlem	Jan Komperud Rogstad	Trelastveien 24 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post damkvartalet1@styrerommet.no
Se Damkvartalet 1 Boligsameie hjemmeside på https://vibbo.no/2125 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 Damkvartalet 1 Boligsameie
Sameiet består av 85 seksjoner.

Sameiet eier også garasjeplasser i Damkvartalet Garasjesameie (Gnr. 241, bnr. 96). Damkvartalet Garasjesameie eies av Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2.
I dette sameiet ligger også bodene til sameiet.

Eiere som har p-plass vil ha rett til å bruke en bestemt p-plass i henhold til garasjesameiets vedtekter hvor det ligger et vedlegg med en liste over seksjon og garasjeplass og bod. Garasjeplasser og boder kan ikke selges ut av sameiet.

Sameiet har et fellesareal (leilighet) som eies sammen med Damkvartalet 2 og Myrvoll Torg.

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

Damkvartalet 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929882148, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
241 97

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Damkvartalet 1 Boligsameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

- Månedlige styremøter
- Etablert og utarbeidet beboerreglement for sameiet
- Befaring av eiendom ved overtakelse
- Inngått engasjement med revisor
- Inngått avtale for å kunne håndtere driften i sameiet, herunder Follo Ren, Kone Heis (vedlikehold av heis), AddSecure (heisalarm) Alt-mann AS (vaktmestertjenester), Securitas (brannalarm og bomiljøtjeneste), og Sulland (ventilasjon- og luftbehandling)
- Utarbeidet programmering av callingsystemet, samt inngå avtale med Siedle (porttelefon)
- Inngått avtale med Certego vedrørende nøkler og brikker til innganger
- Inngått avtale med Østlandske parkering til disponering av sameiets gjesteparkeringer, samt fellesarealer
- Tett dialog med Østfold Rør vedrørende varme, sanitær og sprinkler
- Deltakelse i håndtering og videre oppfølging vedrørende vannlekkasje
- Møtedeltakelse med utbygger JM vedrørende avvikende temperatur i leiligheter, samt filteproblematikk
- Opprettet klagesak på garasjeport

Med vennlig hilsen,
Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr 806 135 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 103 408.
Dette er en god arbeidskapital i sameiet etter så kort tid.
Deler vi den likt på alle seksjonene (85 seksjoner) så utgjør det kr 12 981 per seksjon.
I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 6045 (tilsvarer ofte kvadratmetere i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 183 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 305 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Blir i sin helhet fakturert direkte fra Nordre Follo kommune.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Damkvartalet 1 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
I 2024 er felleskostnadene kr 37 per kvm. per måned.
Trelasttomta Velforening er kr 193 pr. mnd.
Bredbånd er kr 300 pr. mnd. (Gikk ned fra kr 400 per måned fra 1.1.24)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Damkvartalet 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damkvartalet 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

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 11.04.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 2125 Damkvartalet 1 Boligsameie - 23.05.2024 - Regnskap, beretning og revisjonsberetning.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 11.04.2024

DAMKVARTALET 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 882 148, KUNDENR. 2125

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 183 405	465 155	3 324 000	3 327 000
Andre inntekter	3	35 868	415 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 219 273**	**880 655**	**3 324 000**	**3 327 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	0	-24 000	-28 200
Styrehonorar	5	-170 000	0	-170 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-3 313	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-123 640	-20 104	-122 500	-130 000
Konsulenthonorar	7	-31 667	-2 648	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-226 458	-10 039	-530 000	-305 000
Forsikringer		-197 975	-83 154	-170 000	-278 000
Kostnader sameie		0	0	-105 000	0
Energi/fyring	9	-814 749	-411 963	-915 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 582	0	-408 000	-306 000
Andre driftskostnader	10	-518 218	-52 534	-260 000	-419 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 430 383**	**-583 755**	**-2 719 500**	**-2 532 700**
DRIFTSRESULTAT		**788 890**	**296 900**	**604 500**	**794 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 245	373	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 245**	**373**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**806 135**	**297 273**	**604 500**	**794 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		806 135	297 273		

DAMKVARTALET 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 882 148, KUNDENR. 2125

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		441	8 879
Kundefordringer		0	156 675
Forskuddsbetalte kostnader		171 010	99 888
Andre kortsiktige fordringer	12	14 189	0
Driftskonto OBOS-banken		396 850	152 065
Sparekonto OBOS-banken		1 008 334	200 091
SUM OMLØPSMIDLER		**1 590 824**	**617 598**
SUM EIENDELER		**1 590 824**	**617 598**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 103 408	297 273
SUM EGENKAPITAL		**1 103 408**	**297 273**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 903	37 614
Leverandørgjeld		427 512	282 711
SUM KORTSIKTIG GJELD		**487 415**	**320 325**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 590 824**	**617 598**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 08.04.2024, Digital signering,
Styret i Damkvartalet 1 Boligsameie

Jon Morten Stoltenberg /S/ Anne Marte Borge /S/ Lene Borthen /S/

Marie Ulven Munkeby /S/ Magne Nordby Riise /S/ Jan Komperud Rogstad /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	2 147 996
TV/ bredbånd, kr 400 pr. mnd.	388 080
Oppvarming og v.vann *(flyttet til felleskostnader fra juli)*	386 884
Trelasttomta, kr 193 pr. mnd.	137 055
Garasjeleie, kr 150 pr. mnd.	123 390
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 183 405**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	35 868
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 868**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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 2022/2023, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 660, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-16 536
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 131
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 667**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 837
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 422
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 712
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 203
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 466
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-226 458**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-72 476
Fjernvarme	-742 272
SUM ENERGI / FYRING	**-814 749**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 050
Driftsmateriell	-2 090
Vaktmestertjenester	-258 033
Renhold ved firmaer	-83 702
Andre fremmede tjenester	-2 384
Trykksaker	-1 374
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 660
Andre kontorkostnader	-6 966
Overføring Trelasttomta velforening	-149 430
Bank- og kortgebyr	-3 109
Velferdskostnader	-4 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-518 218**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 774
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 243
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	714
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 373
Andre renteinntekter	141
SUM FINANSINNTEKTER	**17 245**

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kostnader som deles med Damkvartalet 2 Boligsameie	14 189
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 189**

V E D T E K T E R for

Damkvartalet Boligsameie org. nr. 929 882 148

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtektene ble oppdatert i forbindelse med ekstra ordinært årsmøte 9.10.24 vedrørende sammenslåing av Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Damkvartalet Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.07.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 176 boligseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 97 i Nordre Follo kommune. Garasjer og boder tilhørende sameiet ligger i Gnr. 241 og bnr. 100.

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

- boder

(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 kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, 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.

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

(5) 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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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 slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) 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 skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 178 parkeringsplasser og 180 boder.

Garasjeplassene og bodene ligger i felles anlegg under bygningene og har et eget gårds- og bruksnummer som eies av Damkvartalet Boligsameie. Gnr. 241 og bnr. 96.

Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, parkeringsplasser, sykkelparkering, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Damkvartalet.

Alle sameiere har rett til å benytte garasjeanlegget, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.

Liste over hvilke garasjeplasser og boder som tilhører hvilken seksjon ligger som vedlegg til vedtektene.

Garasjeplassene følger seksjonene og kan kun overføres mellom seksjonene.
Ved salg/ bytte må forretningsfører og styret få beskjed om dette for å ajourføre lister.

Kostnader til drift av garasjeanlegget betales med likt beløp pr. p-plass den enkelte disponerer og skal bekoste kostnader rundt driften og vedlikehold av garasjekjelleren.

Rettighetshaver til en parkeringsplass kan ikke pålegges å endre plass, unntatt i tilfeller som nevnt i neste avsnitt (HC-plasser).

4-2 Særlig om bruk av tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser)

Garasjeanlegget inneholder et antall parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 2 være utlagt til en sameier som ikke har et slikt behov. Dersom det i forbindelse med et senere eierskifte til en seksjon melder seg en ny eier med et dokumentert behov for en slik plass, skal denne seksjonseieren få benytte den særlig tilrettelagte parkeringsplassen som befinner seg nærmest vedkommendes oppgang. Det samme gjelder dersom det oppstår behov hos en eksisterende eier. Den opprinnelige rettighetshaveren til plassen forplikter seg da til å bytte parkeringsplass med vedkommende.

Styret beslutter med bindende virkning hvilken parkeringsplass som skal disponeres.

Rettigheten til å kreve bytte og til å benytte en særlig tilrettelagt plass, er avhengig av at den aktuelle seksjonen i utgangspunktet har rett til parkeringsplass.

Når et dokumentert behov for særlig tilrettelagt plass bortfaller, skal det byttes tilbake.

4-3 Erstatningsplikt

Dersom skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt seksjonseier, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig etter lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Dersom utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for den seksjonseiers regning som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner.

Seksjonseierne er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som de har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold eller på annen måte).

4-4 Kameraovervåking

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av eiendommene. 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.

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) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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 seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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) Et sameie 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 skal 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 tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Myrvoll Stasjon Felles.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse 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 kan 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
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 for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
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 uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette 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) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen 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. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

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 omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets 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 et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(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 de 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
- behandle vederlag til styret

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

(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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én 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) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også 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, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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 skal også omfatte 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

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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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.

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll Stasjon 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 eierseksjonssameierne 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

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. 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 boligselskapet 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 hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Sortert etter bilplass

Selskap	Gateadresse	Seksjon	Bilplass	Sportsbod nr.	H-nr
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	2	1	16	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	3	2	17	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	4	3	18	H0104
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	6	4	19	H0106
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	7	5	176	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	46	6	1	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	45	7	80	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	45	7	180	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	55	8	82	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	39	9	9	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	37	10	11	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	46	11	1	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	41	12	7	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	35	13	13	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	42	14	6	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	44	15	2	H0402
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	49	16	3	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	52	17	85	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	48	18	4	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	51	19	81	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	22	20	34	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	6	21	128	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	65	22	76	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	65	23	76	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	67	24	78	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	67	25	78	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	68	26	77	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	68	27	77	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	1	28	15	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 22 B	47	29	5	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	53	30	86	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	54	31	84	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	61	32	72	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	36	33	14	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	50	34	79	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	43	35	83	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	43	36	83	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	8	37	22	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	74	38	98	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	10	39	24	H0204
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	12	40	26	H0206
JM	Uten EL		41		
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	11	42	23	H0205
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	79	43	88	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	59	44	97	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	62	45	101	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	63	46	103	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	56	47	91	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	57	48	93	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	84	49	108	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	80	50	106	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	80	51	106	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	82	52	87	H0403
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	81	53	89	H0402
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	71	54	104	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	85	55	109	H0503
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	69	56	105	U0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	69	56	111	U0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	70	57	110	U0102

Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	73	58	100	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	74	59	98	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	75	60	96	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	83	61	107	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	83	62	107	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	64	63	73	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	64	64	73	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	58	65	95	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	77	66	92	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	77	67	92	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	66	68	74	H0402
JM	Med EL		69		
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	4	70	129	H0103
Damkvartalet 2	Trelastveien	3	71	132	H0102
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	1	72	131	U0101
JM	Med EL		73		
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	13	74	25	H0207
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	15	75	28	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	16	76	27	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	18	77	29	H0305
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	20	78	31	H0307
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	21	79	178	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	22	80	34	H0402
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	24	81	36	H0404
JM			82		
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	16	83	122	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	65	84	155	H0104
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	20	85	142	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	36	86	59	H0102
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	24	87	144	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	24	88	144	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	26	89	139	H0301
JM	Med EL		90		
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	28	91	118	H0303
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	13	92	124	H0403
Damkvartalet 2	Trelastveien 326 B	32	93	145	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	34	94	113	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	7	95	134	H0203
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	29	96	118	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	10	97	125	H0303
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	12	98	136	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	21	99	141	H0102
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	8	100	127	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	8	101	127	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	62	102	154	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	70	103	158	H0203
JM			104		
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	73	105	160	H0206
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	74	106	161	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	75	107	173	H0302
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	81	108	174	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	82	109	171	H0403
JM	Med EL		110		
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	50	111	48	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	80	112	167	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	51	113	49	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	67	114	153	H0106
Gjesteplass			115		
Gjesteplass			116		
Gjesteplass			117		
Gjesteplass			118		

Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	54	119	67	H0302
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	91	120	150	H0506
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	56	121	69	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	58	122	71	H0403
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	58	123	71	H0403
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	40	124	63	H0302
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	55	125	68	H0303
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	53	126	66	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	41	127	64	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	41	128	64	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	43	129	54	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	42	130	65	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	39	131	62	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	5	132	133	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	5	133	133	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	34	134	113	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	17	135	115	H0601
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	19	136	117	H0603
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	14	137	137	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	14	138	137	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	18	139	116	H0602
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	15	140	123	H0502
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	22	141	140	H0103
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	23	142	114	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	11	143	126	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	11	144	126	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	31	145	121	H0403
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	57	146	70	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	45	147	52	H0601
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	45	148	52	H0601
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	46	149	51	H0602
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	44	150	53	H0502
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	37	151	60	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	71	152	151	H0204
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	59	153	56	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	59	154	56	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	61	155	55	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	25	156	179	H0203
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	33	157	120	H0502
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	38	158	61	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	52	159	50	H0203
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	35	160	58	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	47	161	44	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	60	162	57	H0502
JM	Uten EL		163		
Gjesteplass			164		
Gjesteplass			165		
Gjesteplass			166		
Gjesteplass			167		
Gjesteplass			168		
Gjesteplass			169		
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	69	170	157	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	88	171	170	H0503
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	76	172	94	H0203
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	86	173	147	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	32	174	43	H0505
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	31	175	41	H0504
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	30	176	42	H0503
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	28	177	40	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	27	178	37	H0407

Sortert etter bodnummer

Selskap	Gateadresse	Seksjon	Bilplass	Sportsbod nr.	H-nr
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	46	6	1	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	46	11	1	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	44	15	2	H0402
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	49	16	3	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	48	18	4	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 22 B	47	29	5	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	42	14	6	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	41	12	7	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	40		8	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	39	9	9	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	38		10	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	37	10	11	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	34		12	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	35	13	13	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	36	33	14	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	1	28	15	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	2	1	16	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	3	2	17	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	4	3	18	H0104
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	6	4	19	H0106
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	5		20	H0105
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	9		21	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	8	37	22	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	11	42	23	H0205
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	10	39	24	H0204
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	13	74	25	H0207
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	12	40	26	H0206
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	16	76	27	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	15	75	28	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	18	77	29	H0305
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	17		30	H0304
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	20	78	31	H0307
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	19		32	H0306
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	23		33	H0403
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	22	20	34	H0402
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	22	80	34	H0402
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	25		35	H0405
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	24	81	36	H0404
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	27	178	37	H0407
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	26		38	H0406
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	29		39	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	28	177	40	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	31	175	41	H0504
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	30	176	42	H0503
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	32	174	43	H0505
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	47	161	44	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	48		45	H0102
Bod for styret				46	
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	49		47	H0103
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	50	111	48	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	51	113	49	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	52	159	50	H0203
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	46	149	51	H0602
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	45	147	52	H0601
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	45	148	52	H0601
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	44	150	53	H0502
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	43	129	54	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	61	155	55	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	59	153	56	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	59	154	56	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	60	162	57	H0502
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	35	160	58	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	36	86	59	H0102
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	37	151	60	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	38	158	61	H0202

Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	39	131	62	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	40	124	63	H0302
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	41	127	64	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	41	128	64	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 A	42	130	65	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	53	126	66	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	54	119	67	H0302
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	55	125	68	H0303
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	56	121	69	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	57	146	70	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	58	122	71	H0403
Damkvartalet 2	Trelastveien 28 B	58	123	71	H0403
Damkvartalet 1	Trelastveien 24 A	61		72	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	64	63	73	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	64	64	73	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	66	68	74	H0402
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	65	22	76	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	65	23	76	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	68	26	77	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	68	27	77	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	67	24	78	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	67	25	78	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	50	34	79	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	45	7	80	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	51	19	81	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	55	8	82	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	43	35	83	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	43	36	83	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	54	31	84	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	52	17	85	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 22B	53	30	86	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	82	52	87	H0403
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	79	43	88	H0303
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	81	53	89	H0402
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	78		90	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	56	47	91	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	77	66	92	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	77	67	92	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	57	48	93	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	76	172	94	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	58	65	95	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	75	60	96	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	59	44	97	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	74	38	98	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	74	59	98	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	60		99	H0202
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	73	58	100	H0103
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	62	45	101	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	72		102	H0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 24A	63	46	103	H0302
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	71	54	104	H0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	69	56	105	U0101
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	80	50	106	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	80	51	106	H0401
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	83	61	107	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	83	62	107	H0501
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	84	49	108	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	85	55	109	H0503
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	70	57	110	U0102
Damkvartalet 1	Trelastveien 24B	69	56	111	U0101
Bod for styret				112	
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	34	94	113	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	34	134	113	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	23	142	114	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	17	135	115	H0601
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	18	139	116	H0602
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	19	136	117	H0603
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	28	91	118	H0303
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	29	96	118	H0401

Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	30		119	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	33	157	120	H0502
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	31	145	121	H0403
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	16	83	122	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	15	140	123	H0502
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	13	92	124	H0403
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	10	97	125	H0303
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	11	143	126	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	11	144	126	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	8	100	127	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	8	101	127	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	6	21	128	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	4	70	129	H0103
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	2		130	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	1	72	131	U0101
Damkvartalet 2	Trelastveien	3	71	132	H0102
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	5	132	133	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	5	133	133	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	7	95	134	H0203
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	9		135	H0302
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	12	98	136	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	14	137	137	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	14	138	137	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	27		138	H0302
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	26	89	139	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	22	141	140	H0103
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	21	99	141	H0102
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 A	20	85	142	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	32		143	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	24	87	144	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	24	88	144	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 326 B	32	93	145	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	85		146	H0406
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	86	173	147	H0501
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	89		148	H0504
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	90		149	H0505
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	91	120	150	H0506
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	71	152	151	H0204
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	68		152	H0201
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	67	114	153	H0106
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	62	102	154	H0101
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	65	84	155	H0104
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	66		156	H0105
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	69	170	157	H0202
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	70	103	158	H0203
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	72		159	H0205
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	73	105	160	H0206
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	74	106	161	H0301
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	77		162	H0304
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	64		163	H0103
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	63		164	H0102
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	78		165	H0305
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	79		166	H0306
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	80	112	167	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	83		168	H0404
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	84		169	H0405
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	88	171	170	H0503
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	82	109	171	H0403
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	76		172	H0303
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	75	107	173	H0302
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	81	108	174	H0402
Damkvartalet 2	Trelastveien 32	87		175	H0502
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	7	5	176	H0201
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	14		177	H0301
Damkvartalet 1	Trelastveien 30	21	79	178	H0401
Damkvartalet 2	Trelastveien 26 B	25	156	179	H0203
Damkvartalet 1	Trelastveien 22A	45	7	180	H0501

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.10.24
Selskapsnummer: 2125 **Selskapsnavn:** DAMKVARTALET 1 BOLIGSAMEIE

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.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00863-58	Anders Gustafsson	Roger Haug	07.02.2023

Midlertidig brukstillatelse 3 til boligblokk og del av parkeringsanlegg

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av parkeringsanlegg og tre boligblokker
Brukstillatelsen gjelder:	Den ene boligblokka, hus 13, og tilhørende del av parkeringsanlegget
Byggested:	Trelastveien 22, 24 og 30 – gnr. 241, bnr. 97
Bygningsnummer:	300812403, 300812405 og 300812402
Tiltakshaver:	JM Norge AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen & Reine AS
Søknad mottatt:	17.01.2023
Søknad komplett:	07.02.2023
Rammetillatelse:	29.05.2020
Igangsettingstillatelse:	18.05.2022
Midlertidig brukstillatelse 1:	05.09.2022
Midlertidig brukstillatelse 2:	27.10.2022

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk, hus 13, og tilhørende del av parkeringsanlegg. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 17.01.2023, komplett 07.02.2023.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret. Kommunen sender faktura på kr 12 100,-.	Innen forfallsdato, se faktura.	07.02.2023	Følges opp av Regnskaps-avdelingen.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

2. Dispensasjonen gjelder bare for hus 11 og dette tiltaket.	-	29.05.2020	-
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.	29.05.2020	06.05.2021
4. Ansvarlig søker må sende inn reviderte tegninger jf. avsnittet «Tegninger» i rammetillatelsen.	Før igangsettingstillatelse.	29.05.2020	24.03.2022
5. Løsning for vei, VA og overvann må godkjennes av kommunens vei- og VA-myndigheter.	Før igangsettingstillatelse.	29.05.2020	27.04.2022
6. Ansvarlig søker må innhente godkjennelse fra Follo Ren av renovasjonsløsningen for Damkvartalet.	Før igangsettingstillatelse.	29.05.2020	16.11.2022
7. Ansvarlig søker må redegjøre for antall gjesteparkeringsplasser, jf. avsnittet «Parkering» i rammetillatelsen.	Før igangsettingstillatelse.	29.05.2020	16.11.2020
8. Ansvarlig søker må sørge for at det foreligger en godkjent detaljert tiltaksplan for forurenset grunn og innhente nødvendige tillatelser etter forurensingsloven.	Før igangsettingstillatelse.	29.05.2020	06.05.2022
9. Ansvarlig søker må redegjøre for om det er planlagt noen oppfølgingsundersøkelser av Salamanderdammen, jf. avsnittet «Miljøoppfølgingsplan» i rammetillatelsen.	Før igangsettingstillatelse.	29.05.2020	16.11.2020
10. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølge-bestemmelser tilknyttet søknad om igangsettingstillatelse er oppfylt.	Før igangsettingstillatelse.	29.05.2020	16.11.2020
11. 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.	29.05.2020	01.09.2022 for hus 11 og 24.10.2022 for hus 12 og 07.02.2023 for hus 13

12. 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.	29.05.2020	01.09.2022 for hus 11 og 06.10.2022 for hus 12 og 17.01.2023 for hus 13
13. Atkomst og veier til parkeringsanlegget og husene skal være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	29.05.2020	12.08.2022
14. Vann og avløp for parkeringsanlegget og husene skal være ferdigstilt og synet.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	29.05.2020	01.09.2022 (delvis oppfylt, se kommentar nedenfor)
15. Ferdigmelding av vann- og avløp for hele tiltaket skal være godkjent av virksomhet Vann- og avløp v/rørleggerkontrollør.	Før ferdigattest.	26.10.2022	-
16. Vannmålere for hus 13 må være meldt inn med bilder til virksomhet Vann og avløp i Entreprenørportalen.	Før midlertidig brukstillatelse for hus 13.	26.10.2022	31.01.2023
17. Avfallsanlegget for Damkvartalet skal være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	29.05.2020	12.08.2022
18. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at kvalitetsprogrammet og masterplanen er oppfylt.	Før ferdigattest.	29.05.2020	-
19. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at alle tiltak mot støy er ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	29.05.2020	12.08.2022
20. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhus-/landskapsplan.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	29.05.2020	01.09.2022 (delvis oppfylt, se kommentar nedenfor)
21. All parkering og sportsboder for husene skal være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	29.05.2020	12.08.2022 for hus 11 og 06.10.2022 for hus 12 og 17.01.2023 for hus 13

22. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er oppfylt må sendes inn.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	29.05.2020	12.08.2022
23. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.	29.05.2020	-
24. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for faktisk håndtering av forurensede masser. Sluttrapporten skal godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet.	Før ferdigattest.	29.05.2020	-

Klage

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

Godkjente tegninger

Kommunen har ikke mottatt noen nye eller reviderte tegninger til søknaden. Følgende tegninger er lagt til grunn for brukstillatelsen og gjelder for tiltaket:

Tegninger som er felles for hele tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Datert	Mottatt	Saksdok.
Situasjonsplan	NN	07.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Landskapsplan/utomhusplan	L_17_0_LA102_Ra	26.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Landskapssnitt A-D + L	L_40_0_LA260_Pt, rev. A	09.02.2022	09.02.2022	20/863-29

Tegninger som gjelder parkeringsanlegget:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Datert	Mottatt	Saksdok.
Plan parkeringsanlegg (hele anlegget)	A_20-00, rev. C	23.03.2022	24.03.2022	20/863-32
Plan parkeringsanlegg (del av anlegget under gårdsrommet)	A_20_P_2_H, rev. B	23.03.2022	24.03.2022	20/863-32

Tegninger som gjelder hus 11:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Datert	Mottatt	Saksdok.
Plan u. etasje 1 – hus 11	A_20_11_0_H, rev. A	13.11.2020	16.11.2020	20/863-13
Plan u. etasje 2 – hus 11	A_20_11_00_H, rev. A	13.11.2020	16.11.2020	20/863-13
Plan 1. etasje – hus 11	A_20_11_1_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2

Plan 2. etasje – hus 11	A_20_11_2_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 3. etasje – hus 11	A_20_11_3_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 4. etasje – hus 11	A_20_11_4_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 5. etasje – hus 11	A_20_11_5_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Takplan – hus 11	A_20_11_6_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Snitt A – hus 11	A_40_11_1_Ra	13.11.2020	16.11.2020	20/863-13
Snitt B – hus 11	A_40_11_2_Ra	13.11.2020	16.11.2020	20/863-13
Fasade vest – hus 11	A_45_11_1_Ra, rev. B	04.02.2022	09.02.2022	20/863-29
Fasade sør og nord – hus 11	A_45_11_2_Ra, rev. B	04.02.2022	09.02.2022	20/863-29
Fasade øst – hus 11	A_45_11_3_Ra, rev. A	07.09.2021	20.10.2021	20/863-17

Tegninger som gjelder hus 12:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Datert	Mottatt	Saksdok.
Plan u. etasje – hus 12, oppg. A	A_20_12.A_0_H, rev. B	23.03.2022	24.03.2022	20/863-32
Plan u. etasje – hus 12, oppg. B	A_20_12.B_0_H, rev. B	23.03.2022	24.03.2022	20/863-32
Plan 1. etasje – hus 12, oppg. A	A_20_12.A_1_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 1. etasje – hus 12, oppg. B	A_20_12.B_1_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 2. etasje – hus 12, oppg. A	A_20_12.A_2_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 2. etasje – hus 12, oppg. B	A_20_12.B_2_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 3. etasje – hus 12, oppg. A	A_20_12.A_3_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 3. etasje – hus 12, oppg. B	A_20_12.B_3_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 4. etasje – hus 12, oppg. A	A_20_12.A_4_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 5. etasje – hus 12, oppg. A	A_20_12.A_5_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Takplan – hus 12, oppg. A	A_20_12.A_6_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Takplan – hus 12, oppg. B	A_20_12.B_4_Ra	28.02.2020	04.03.2020	20/863-2
Snitt A – hus 12	A_40_12_1_Ra	13.11.2020	16.11.2020	20/863-13
Snitt B – hus 12	A_40_12_2_Ra	13.11.2020	16.11.2020	20/863-13
Fasade sør – hus 12	A_45_12_1_Ra, rev. A	07.09.2021	20.10.2021	20/863-17
Fasade vest og øst – hus 12	A_45_12_2_Ra, rev. A	07.09.2021	20.10.2021	20/863-17
Fasade nord – hus 12	A_45_12_3_Ra, rev. A	07.09.2021	20.10.2021	20/863-17

Tegninger som gjelder hus 13:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Datert	Mottatt	Saksdok.
Plan u. etasje – hus 13, oppg. A	A_20_13.A_0_H	13.10.2020	24.03.2022	20/863-32
Plan u. etasje – hus 13, oppg. B	A_20_13.B_0_Fp	18.02.2020	21.12.2021	20/863-24
Plan 1. etasje – hus 13, oppg. A	A_20_13.A_1_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 1. etasje – hus 13, oppg. B	A_20_13.B_1_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 2. etasje – hus 13, oppg. A	A_20_13.A_2_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 2. etasje – hus 13, oppg. B	A_20_13.B_2_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 3. etasje – hus 13, oppg. A	A_20_13.A_3_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 3. etasje – hus 13, oppg. B	A_20_13.B_3_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 4. etasje – hus 13, oppg. A	A_20_13.A_4_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 4. etasje – hus 13, oppg. B	A_20_13.B_4_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 5. etasje – hus 13, oppg. A	A_20_13.A_5_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Plan 5. etasje – hus 13, oppg. B	A_20_13.B_5_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2

Takplan – hus 13, oppg. A	A_20_13.A_6_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Takplan – hus 13, oppg. B	A_20_13.B_6_Ra	04.03.2020	04.03.2020	20/863-2
Snitt A – hus 13	A_40_13_1_Ra	13.11.2020	16.11.2020	20/863-13
Snitt B – hus 13	A_40_13_2_Ra	13.11.2020	16.11.2020	20/863-13
Fasade nord – hus 13	A_45_13_1_Ra, rev. A	07.09.2021	20.10.2021	20/863-17
Fasade vest og øst – hus 13	A_45_13_2_Ra, rev. A	07.09.2021	20.10.2021	20/863-17
Fasade sør – hus 13	A_45_13_3_Ra, rev. A	07.09.2021	20.10.2021	20/863-17

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn oppdatert gjennomføringsplan til søknaden. Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 20/863-54. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 8, datert 16.01.2023, til grunn for brukstillatelsen.

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

Kommunens kommentar og vurdering av søknaden

Oppsummering
Kommunen mottok søknaden om midlertidig brukstillatelse 17.01.2023, komplett 07.02.2023. 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 gjelder et parkeringsanlegg og tre boligblokker – hus 11, 12 og 13, og er byggetrinn 1 i Damkvartalet på Trelasttomta.

Byggetrinn 2, som består av ytterligere tre blokker – hus 14, 15 og 16, behandles i egen sak 21/402.

Søknaden
Søknaden og brukstillatelsen gjelder deler av tiltaket, nærmere bestemt hus 13 og tilhørende del av parkeringsanlegget.

Kommunen har tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til hus 11 og tilhørende del av parkeringsanlegget (saksdokument 20/863-41), og hus 12 og tilhørende del av parkeringsanlegget (saksdokument 20/863-51).

Ansvarlig søker har sendt inn en illustrasjonsplan som viser hvilken del av parkeringsanlegget som nå får og har fått brukstillatelse, se vedlegg E1 i saksdokument 20/863-54. Gjenstående del av parkeringsanlegget er markert med rødt. Den delen gjelder hus 14, 15 og 16, som fortsatt er under oppføring.

Gjenstående arbeider
I søknadsskjemaet opplyser ansvarlig søker at følgende arbeider gjenstår innenfor den delen av tiltaket som det søkes om brukstillatelse for:

- Kontroll av alarmsystem for slukkeinstallasjoner
- Innregulering av luftmengder
- Plen- og plantearbeider

I eposter 27.01.2023 og 07.02.2023, saksdokumentene 20/863-55 og -60, bekrefter ansvarlig søker at arbeidene med kontroll av alarmsystem for slukkeinstallasjoner og innregulering av luftmengder er fullført. Plen- og plantearbeidene blir utført til våren, når det er tilstrekkelig varmt i været.

I søknadsskjemaet opplyser ansvarlig søker også at han planlegger å søke om ferdigattest for tiltaket 30.06.2023.

Bekreftelse på at vilkår i tillatelser er oppfylt
I følgebrevet til søknaden, vedlegg F1 i saksdokument 20/863-54, bekrefter ansvarlig søker at vilkårene for brukstillatelse, satt i tidligere tillatelser, er oppfylt. Vilkårene er listet opp i tabellen under vedtaksavsnittet ovenfor. Enkelte av vilkårene er bare delvis oppfylt. Det gjelder følgende vilkår:

- **Vilkår 14 – Vann og avløp for parkeringsanlegget og husene skal være ferdigstilt og synet**

  Byggesak har mottatt bekreftelse fra virksomhet Vann- og avløp på at det offentlige VA-anlegget på Trelasttomta er ferdigstilt og overtatt av kommunen, se saksdokument 20/863-43.

  Imidlertid har vi fått beskjed fra Vann og avløp om at det private anlegget ikke er ferdigmeldt. Det skyldes at systemet (Entreprenørportalen) ikke tillater delvis ferdigmelding av tiltaket, som også omfatter hus 11 og 12, samt at det pågår det en dialog mellom utbygger og virksomheten angående løsning for vanninnlegg.

  I uttalelse 19.10.2022, saksdokument 20/863-50, skriver Vann- og avløp at de ikke har noen innvendinger mot innflytting, siden det dreier seg om midlertidig brukstillatelse, men virksomheten krever at ferdigmelding må være godkjent før ferdigattest. Vann og avløp skriver videre at syning ikke er aktuelt før de har mottatt etterspurt dokumentasjon, men at vannmålere må være meldt inn med bilder i Entreprenørportalen før brukstillatelse.

  I epost 31.01.2023, saksdokument 20/863-59, bekrefter Vann og avløp v/Nils Thorstensen at dokumentasjonen for vannmålere er mottatt og i orden for hus 13.

  Med bakgrunn i det ovennevnte kommer Byggesak fram til kommunen har mottatt tilstrekkelig dokumentasjon for vann og avløp til at vi kan gi midlertidig brukstillatelse til hus 13. Ferdigmelding av vann- og avløp for hele tiltaket skal være godkjent av virksomhet Vann- og avløp v/rørleggerkontrollør før ferdigattest.

- **Vilkår 19 (her 20) – Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhus-/landskapsplan**

  I følgebrevet til ansvarlig søker, vedlegg F1 i saksdokument 20/863-54, fremgår det at utearealene til Damkvartalet ikke kan opparbeides i sin helhet, siden byggetrinn 2 (hus 14, 15 og 16) fortsatt er under oppføring. Men ansvarlig søker opplyser at ca. 1200 m^2 av utomhusarealet er opparbeidet, og at krav til MUA og lekeplasser for hus 13 er oppfylt. Plen- og plantearbeidene blir utført til våren, når det er tilstrekkelig varmt i været.

  Ansvarlig søker har sendt inn illustrasjonsplaner, se vedlegg E2 og Q3 i saksdokument 20/863-54, som viser hvilke deler av uteoppholdsarealet som er opparbeidet og oversikt over MUA og lekeplasser.

  Kommunen legger til grunn at vilkåret er tilstrekkelig oppfylt for å gi brukstillatelse til hus 13.

Plassering
Kommunen har mottatt plasseringsdokumentasjon for hus 13, se vedlegg D1 i saksdokument 20/836-54.

Oversikt over behandlingsgebyr

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

Behandlingsgebyr – brukstillatelse, fortettingssak	Vnr. 560	Gebyrregulativet § 3-12	kr	12 100,-

Kommunen sender faktura i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. SAK10 § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

Har dere spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når dere tar kontakt med oss.

Vennlig hilsen

Roger Haug
Ingeniør, saksbehandler

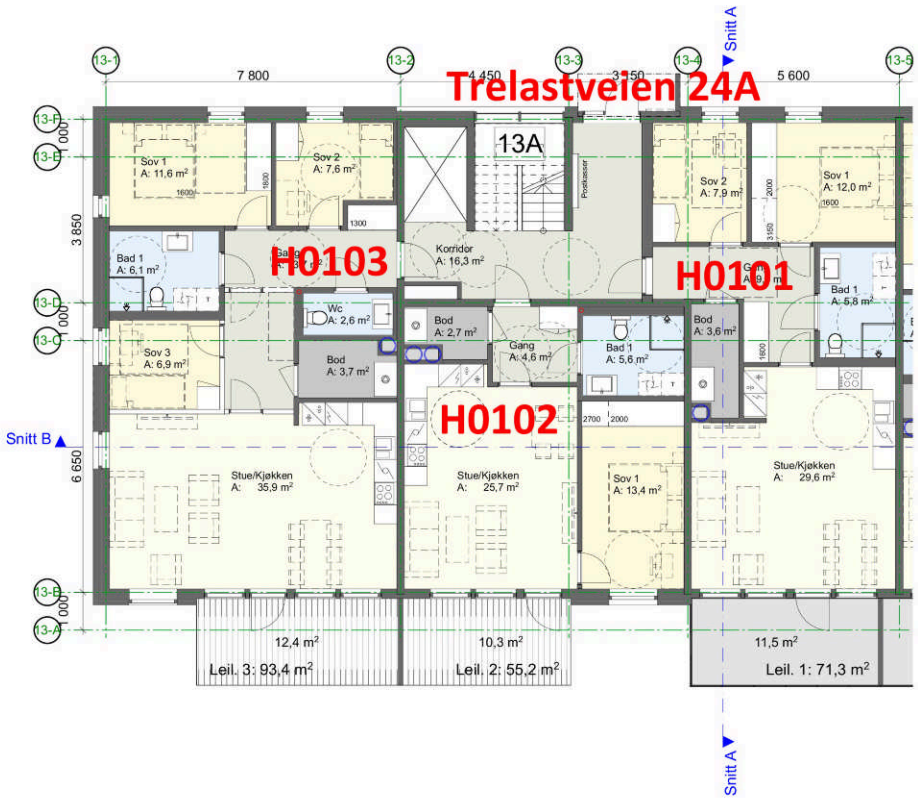
Shilan Nori
overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
HALVORSEN & REINE AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
JM NORGE AS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

E32



0m 1m 2m 3m 4m 5m

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holvetstøtten 11 Postboks 9407 3023 Drammen

Tegning
Hus 13, Plan 1. etasje, Oppg. A
Damkvartalet
Oppegård

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Skala:	Tegningsnr.
2186	**04.03.2020**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A_20_13.A_1_Ra**
Fase. **Rammesøknad**	Sign. **AG**	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

E33



0m 1m 2m 3m 4m 5m

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

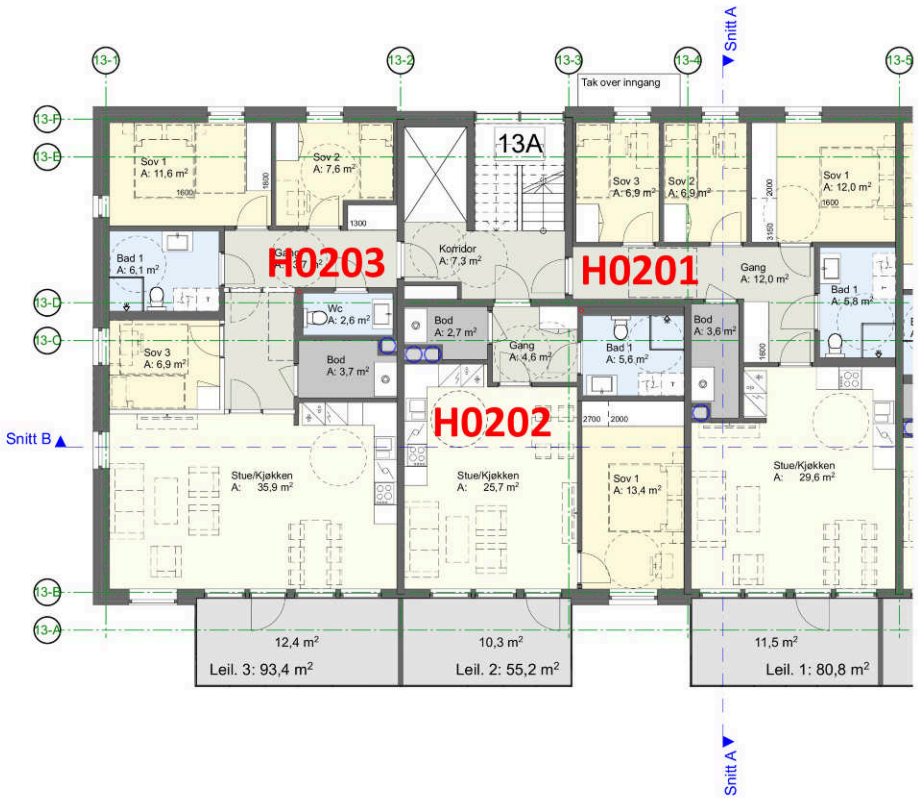
N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holtetallen 11 Postboks 9407 3023 Drammen

Tegning
Hus 13, Plan 1. etasje, Oppg. B
Damkvartalet
Oppegård

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Skala:	Tegningsnr.
2186	**04.03.2020**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A_20_13.B_1_Ra**
Fase. **Rammesøknad**	Sign. **AG**	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



0m 1m 2m 3m 4m 5m

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holvetstøtten 11 Postboks 9407 3023 Drammen

Tegning
Hus 13, Plan 2. etasje, Oppg. A
Damkvartalet
Oppegård

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Skala:	Tegningsnr.
2186	04.03.2020	Gnr/Bnr/Festenr	1:100	A_20_13.A_2_Ra
Fase. Rammesøknad	Sign. AG	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

E35



0m 1m 2m 3m 4m 5m

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

N

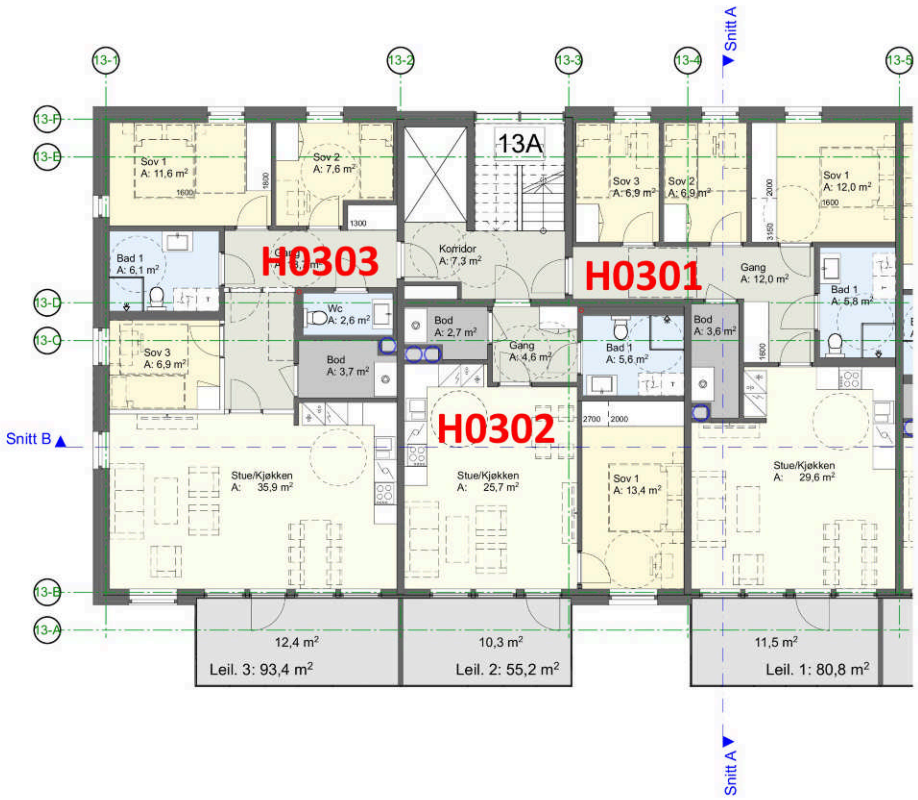
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holvetstallen 11 Postboks 9407 3023 Drammen

Tegning
Hus 13, Plan 2. etasje, Oppg. B
Damkvartalet
Oppegård

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Skala:	Tegningsnr.
2186	**04.03.2020**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A_20_13.B_2_Ra**
Fase. **Rammesøknad**	Sign. **AG**	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

E36



0m 1m 2m 3m 4m 5m

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holvetstøtten 11 Postboks 9407 3023 Drammen

©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tegning: Hus 13, Plan 3. etasje, Oppg. A Damkvartalet Oppegård	Prosjektnr.: 2186	Dato opprettet: 04.03.2020	Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festenr	Skala: 1:100	Tegningsnr.: A_20_13.A_3_Ra
	Fase: Rammesøknad	Sign.: AG	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

E37



0m 1m 2m 3m 4m 5m

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holvetstallen 11 Postboks 9407 3023 Drammen

Tegning
Hus 13, Plan 3. etasje, Oppg. B
Damkvartalet
Oppegård

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Skala:	Tegningsnr.
2186	**04.03.2020**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A_20_13.B_3_Ra**
Fase. **Rammesøknad**	Sign. **AG**	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

E38



0m 1m 2m 3m 4m 5m

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holvetstøtten 11 Postboks 9407 3023 Drammen

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Skala:	Tegningsnr.
Hus 13, Plan 4. etasje, Oppg. A **Damkvartalet** **Oppegård**	**2186**	**04.03.2020**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A_20_13.A_4_Ra**
	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **AG**	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

E39



0m 1m 2m 3m 4m 5m

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holtetallen 11 Postboks 9407 3023 Drammen

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tegning: **Hus 13, Plan 4. etasje, Oppg. B** Damkvartalet Oppegård	Prosjektnr.: **2186**	Dato opprettet: **04.03.2020**	Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/Festenr**	Skala: **1:100**	Tegningsnr.: **A_20_13.B_4 Ra**
	Fase: **Rammesøknad**	Sign.: **AG**	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

E40



0m 1m 2m 3m 4m 5m

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holtetallen 11 Postboks 9407 3023 Drammen

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tegning: Hus 13, Plan 5. etasje, Oppg. A Damkvartalet Oppegård	Prosjektnr.: 2186	Dato opprettet: 04.03.2020	Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festenr	Skala: 1:100	Tegningsnr.: A_20_13.A_5_Ra
	Fase: Rammesøknad	Sign.: AG	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

E41



0m 1m 2m 3m 4m 5m

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Holtetallen 11 Postboks 9407 3023 Drammen

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tegning: Hus 13, Plan 5. etasje, Oppg. B Damkvartalet Oppegård	Prosjektnr.: 2186	Dato opprettet: 04.03.2020	Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festenr	Skala: 1:100	Tegningsnr.: A_20_13.B_5_Ra
	Fase: Rammesøknad	Sign.: AG	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

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	18.07.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	14.02.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	55/12481	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [x] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Sammenslåing Sammenslåing	12.02.2025 16.01.2025	24/27735 OPPM-24/02030	Tinglyst 12.02.2025	241/97 (2010), 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, 241/98 (-2010)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	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
Seksjonering	13.07.2022	22/05852	Tinglyst	
Seksjonering	13.07.2022	OPPM-22/00497	20.07.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEIER JAN ARVID F130837*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	17707	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Myrvoll stasjon, boligprosjekt	Myndighet	Kommune
Ført dato	28.12.2021	Url	
Oppdatert dato	14.02.2025	Tilkn. eiendommer	241/1, 241/5, 241/43, 241/77, 241/79, 241/79/0/1, 241/79/0/2, 241/79/0/3, 241/79/0/4, 241/79/0/5, 241/79/0/6, 241/79/0/7, 241/79/0/8, 241/79/0/9, 241/79/0/10, 241/79/0/11, 241/79/0/12, 241/79/0/13, 241/79/0/14, 241/79/0/15, 241/79/0/16, 241/79/0/17, 241/79/0/18, 241/79/0/19, 241/79/0/20, 241/79/0/21, 241/79/0/22, 241/79/0/23, 241/79/0/24, 241/79/0/25, 241/79/0/26, 241/79/0/27, 241/79/0/28, 241/79/0/29, 241/79/0/30, 241/79/0/31, 241/79/0/32, 241/79/0/33, 241/79/0/34, 241/79/0/35, 241/79/0/36, 241/79/0/37, 241/79/0/38, 241/79/0/39, 241/79/0/40, 241/79/0/41, 241/79/0/42, 241/79/0/43, 241/79/0/44, 241/79/0/45, 241/79/0/46, 241/79/0/47, 241/79/0/48, 241/79/0/49, 241/80, 241/80/0/1, 241/80/0/2, 241/80/0/3, 241/80/0/4, 241/80/0/5, 241/80/0/6, 241/80/0/7, 241/80/0/8, 241/80/0/9, 241/80/0/10, 241/80/0/11, 241/80/0/12, 241/80/0/13, 241/80/0/14, 241/80/0/15, 241/80/0/16, 241/80/0/17, 241/80/0/18, 241/80/0/19, 241/80/0/20, 241/80/0/21, 241/80/0/22, 241/80/0/23, 241/80/0/24, 241/80/0/25, 241/80/0/26, 241/80/0/27, 241/80/0/28, 241/80/0/29, 241/80/0/30, 241/80/0/31, 241/80/0/32, 241/80/0/33, 241/80/0/34, 241/80/0/35, 241/80/0/36, 241/80/0/37, 241/80/0/38, 241/80/0/39, 241/80/0/40, 241/80/0/41, 241/80/0/42, 241/80/0/43, 241/80/0/44, 241/80/0/45, 241/80/0/46, 241/80/0/47, 241/80/0/48, 241/80/0/49, 241/80/0/50, 241/80/0/51, 241/80/0/52, 241/80/0/53, 241/80/0/54, 241/80/0/55, 241/80/0/56, 241/80/0/57, 241/80/0/58, 241/80/0/59, 241/80/0/60, 241/80/0/61, 241/80/0/62, 241/80/0/63, 241/80/0/64, 241/80/0/65, 241/80/0/66, 241/80/0/67, 241/80/0/68, 241/80/0/69, 241/80/0/70, 241/80/0/71, 241/80/0/72, 241/80/0/73, 241/80/0/74, 241/83, 241/85, 241/86, 241/86/0/1, 241/86/0/2, 241/86/0/3, 241/86/0/4, 241/86/0/5, 241/86/0/6, 241/86/0/7, 241/86/0/8, 241/86/0/9, 241/86/0/10, 241/86/0/11, 241/86/0/12, 241/86/0/13, 241/86/0/14, 241/86/0/15, 241/86/0/16, 241/86/0/17, 241/86/0/18, 241/86/0/19, 241/86/0/20, 241/86/0/21, 241/86/0/22, 241/86/0/23, 241/86/0/24,

			241/86/0/25, 241/86/0/26, 241/86/0/27, 241/86/0/28, 241/86/0/29, 241/86/0/30, 241/86/0/31, 241/86/0/32, 241/86/0/33, 241/86/0/34, 241/86/0/35, 241/86/0/36, 241/86/0/37, 241/86/0/38, 241/86/0/39, 241/86/0/40, 241/86/0/41, 241/86/0/42, 241/86/0/43, 241/86/0/44, 241/86/0/45, 241/86/0/46, 241/86/0/47, 241/86/0/48, 241/86/0/49, 241/86/0/50, 241/86/0/51, 241/86/0/52, 241/86/0/53, 241/86/0/54, 241/86/0/55, 241/86/0/56, 241/86/0/57, 241/86/0/58, 241/86/0/59, 241/86/0/60, 241/86/0/61, 241/86/0/62, 241/86/0/63, 241/86/0/64, 241/86/0/65, 241/86/0/66, 241/86/0/67, 241/86/0/68, 241/86/0/69, 241/86/0/70, 241/86/0/71, 241/86/0/72, 241/86/0/73, 241/86/0/74, 241/86/0/75, 241/86/0/76, 241/86/0/77, 241/86/0/78, 241/86/0/79, 241/86/0/80, 241/86/0/81, 241/86/0/82, 241/86/0/83, 241/86/0/84, 241/86/0/85, 241/86/0/86, 241/86/0/87, 241/86/0/88, 241/86/0/89, 241/86/0/90, 241/86/0/91, 241/86/0/92, 241/86/0/93, 241/86/0/94, 241/86/0/95, 241/86/0/96, 241/86/0/97, 241/86/0/98, 241/86/0/99, 241/86/0/100, 241/86/0/101, 241/86/0/102, 241/86/0/103, 241/86/0/104, 241/86/0/105, 241/86/0/106, 241/86/0/107, 241/86/0/108, 241/86/0/109, 241/86/0/110, 241/86/0/111, 241/86/0/112, 241/86/0/113, 241/86/0/114, 241/86/0/115, 241/86/0/116, 241/86/0/117, 241/86/0/118, 241/86/0/119, 241/86/0/120, 241/86/0/121, 241/86/0/122, 241/86/0/123, 241/86/0/124, 241/86/0/125, 241/86/0/126, 241/86/0/127, 241/86/0/128, 241/86/0/129, 241/86/0/130, 241/86/0/131, 241/86/0/132, 241/86/0/133, 241/86/0/134, 241/86/0/135, 241/86/0/136, 241/86/0/137, 241/86/0/138, 241/86/0/139, 241/86/0/140, 241/86/0/141, 241/86/0/142, 241/86/0/143, 241/86/0/144, 241/86/0/145, 241/86/0/146, 241/86/0/147, 241/86/0/148, 241/86/0/149, 241/86/0/150, 241/86/0/151, 241/86/0/152, 241/86/0/153, 241/86/0/154, 241/86/0/155, 241/86/0/156, 241/86/0/157, 241/86/0/158, 241/86/0/159, 241/86/0/160, 241/95, 241/96, 241/97, 241/97/0/1, 241/97/0/2, 241/97/0/3, 241/97/0/4, 241/97/0/5, 241/97/0/6, 241/97/0/7, 241/97/0/8, 241/97/0/9, 241/97/0/10, 241/97/0/11, 241/97/0/12, 241/97/0/13, 241/97/0/14, 241/97/0/15, 241/97/0/16, 241/97/0/17, 241/97/0/18, 241/97/0/19, 241/97/0/20, 241/97/0/21, 241/97/0/22, 241/97/0/23, 241/97/0/24, 241/97/0/25, 241/97/0/26, 241/97/0/27, 241/97/0/28, 241/97/0/29, 241/97/0/30, 241/97/0/31, 241/97/0/32, 241/97/0/33, 241/97/0/34, 241/97/0/35, 241/97/0/36, 241/97/0/37, 241/97/0/38, 241/97/0/39, 241/97/0/40, 241/97/0/41, 241/97/0/42, 241/97/0/43, 241/97/0/44, 241/97/0/45, 241/97/0/46, 241/97/0/47, 241/97/0/48, 241/97/0/49, 241/97/0/50, 241/97/0/51, 241/97/0/52, 241/97/0/53, 241/97/0/54, 241/97/0/55, 241/97/0/56, 241/97/0/57, 241/97/0/58, 241/97/0/59, 241/97/0/60, 241/97/0/61, 241/97/0/62, 241/97/0/63, 241/97/0/64, 241/97/0/65, 241/97/0/66, 241/97/0/67, 241/97/0/68, 241/97/0/69, 241/97/0/70, 241/97/0/71, 241/97/0/72, 241/97/0/73, 241/97/0/74, 241/97/0/75, 241/97/0/76, 241/97/0/77, 241/97/0/78, 241/97/0/79, 241/97/0/80, 241/97/0/81, 241/97/0/82, 241/97/0/83, 241/97/0/84, 241/97/0/85, 241/97/0/86, 241/97/0/87, 241/97/0/88, 241/97/0/89, 241/97/0/90, 241/97/0/91, 241/97/0/92, 241/97/0/93, 241/97/0/94, 241/97/0/95, 241/97/0/96, 241/97/0/97, 241/97/0/98, 241/97/0/99, 241/97/0/100, 241/97/0/101, 241/97/0/102, 241/97/0/103, 241/97/0/104, 241/97/0/105, 241/97/0/106, 241/97/0/107, 241/97/0/108, 241/97/0/109, 241/97/0/110, 241/97/0/111, 241/97/0/112, 241/97/0/113, 241/97/0/114, 241/97/0/115, 241/97/0/116, 241/97/0/117, 241/97/0/118, 241/97/0/119, 241/97/0/120, 241/97/0/121, 241/97/0/122, 241/97/0/123, 241/97/0/124, 241/97/0/125, 241/97/0/126, 241/97/0/127, 241/97/0/128, 241/97/0/129, 241/97/0/130, 241/97/0/131, 241/97/0/132, 241/97/0/133, 241/97/0/134, 241/97/0/135, 241/97/0/136, 241/97/0/137, 241/97/0/138, 241/97/0/139, 241/97/0/140, 241/97/0/141, 241/97/0/142, 241/97/0/143, 241/97/0/144, 241/97/0/145, 241/97/0/146, 241/97/0/147, 241/97/0/148, 241/97/0/149, 241/97/0/150, 241/97/0/151, 241/97/0/152, 241/97/0/153, 241/97/0/154, 241/97/0/155, 241/97/0/156, 241/97/0/157, 241/97/0/158, 241/97/0/159, 241/97/0/160, 241/97/0/161, 241/97/0/162, 241/97/0/163, 241/97/0/164,

			241/97/0/165, 241/97/0/166, 241/97/0/167, 241/97/0/168, 241/97/0/169, 241/97/0/170, 241/97/0/171, 241/97/0/172, 241/97/0/173, 241/97/0/174, 241/97/0/175, 241/97/0/176, 241/100, 241/102, 241/102/0/1, 241/102/0/2, 241/102/0/3, 241/102/0/4, 241/102/0/5, 241/102/0/6, 241/102/0/7, 241/102/0/8, 241/102/0/9, 241/102/0/10, 241/102/0/11, 241/102/0/12, 241/102/0/13, 241/102/0/14, 241/102/0/15, 241/102/0/16, 241/102/0/17, 241/102/0/18, 241/102/0/19, 241/102/0/20, 241/102/0/21, 241/102/0/22, 241/102/0/23, 241/102/0/24, 241/102/0/25, 241/102/0/26, 241/102/0/27, 241/102/0/28, 241/102/0/29, 241/102/0/30, 241/102/0/31, 241/102/0/32, 241/102/0/33, 241/102/0/34, 241/102/0/35, 241/102/0/36, 241/102/0/37, 241/102/0/38, 241/102/0/39, 241/102/0/40, 241/102/0/41, 241/102/0/42, 241/102/0/43, 241/102/0/44, 241/102/0/45, 241/102/0/46, 241/102/0/47, 241/102/0/48, 241/102/0/49, 241/102/0/50, 241/102/0/51, 241/102/0/52, 241/102/0/53, 241/102/0/54, 241/102/0/55, 241/102/0/56, 241/102/0/57, 241/102/0/58, 241/102/0/59, 241/102/0/60, 241/102/0/61, 241/102/0/62, 241/102/0/63, 241/102/0/64, 241/102/0/65, 241/102/0/66, 241/102/0/67, 241/102/0/68, 241/104, 250/27

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trelastveien 24A	H0102	241/97/0/57	55	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trelastveien 24 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300812405		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	07.02.2023

1: Bygning 300812405: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 07.02.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2757
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2757
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2992
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2992
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	629
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	30

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.06.2020	23.06.2020

Endre bygningsdata	21.12.2021	21.12.2021
Igangsettingstillatelse	18.05.2022	19.05.2022
Endre bygningsdata	04.07.2022	04.07.2022
Endre bygningsdata	01.08.2022	01.08.2022
Midlertidig brukstillatelse	07.02.2023	13.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trelastveien 24A	H0102	241/97/0/57	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	5	514	0	514	557	0	557
H04	5	514	0	514	557	0	557
H03	6	514	0	514	557	0	557
H02	6	514	0	514	557	0	557
H01	6	514	0	514	557	0	557
U01	2	187	0	187	207	0	207

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 241/97

Bruksnavn		Beregnet areal	4256.4
Etablert dato	07.07.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.06.2025	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	6629365.26	601053.53		Ja	589.7	
Eiendomsteig	6629334.45	601094.29		Nei	841.1	
Eiendomsteig	6629329.26	601144.52		Nei	815.6	
Eiendomsteig	6629392.26	601104.76		Nei	726.7	
Eiendomsteig	6629373.64	601146.32		Nei	778.1	
Eiendomsteig	6629404.83	601066.37		Nei	505.2	

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 23.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	57
Adresse	Trelastveien 24A, 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** 4 257 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 3 661 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 492 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

Delareal	2 893 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	4 257 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Myrvoll
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	596 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	61 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	640 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	379 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Endelig vedtatt arealplan
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** 3 667 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 590 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

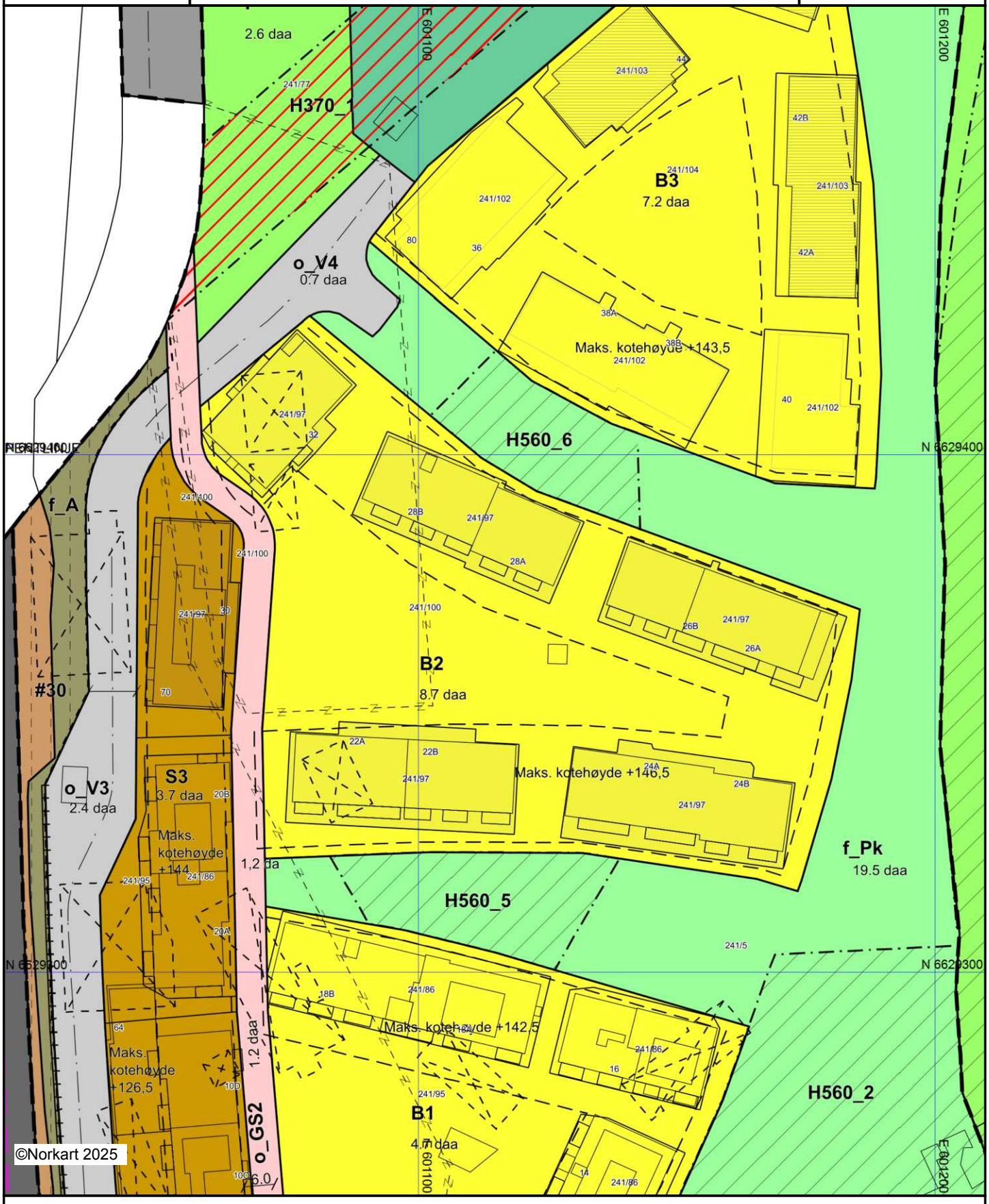
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/97/0/57
Adresse: Trelastveien 24A
Dato: 23.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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 - 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
- Vegstegning / fysisk sperre

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

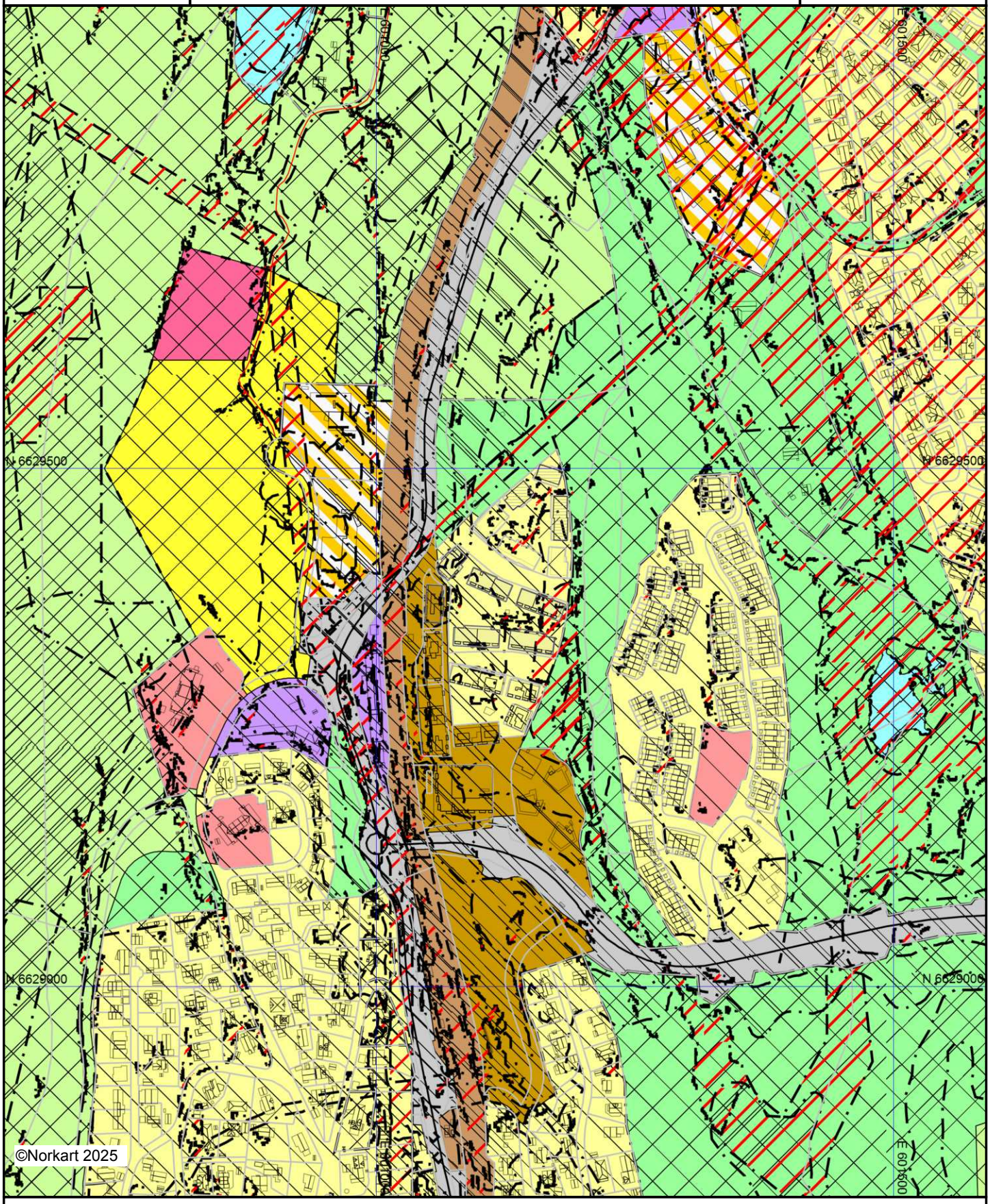
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/97/0/57
Adresse: Trelastveien 24A
Dato: 23.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig

Nordre Follo kommune

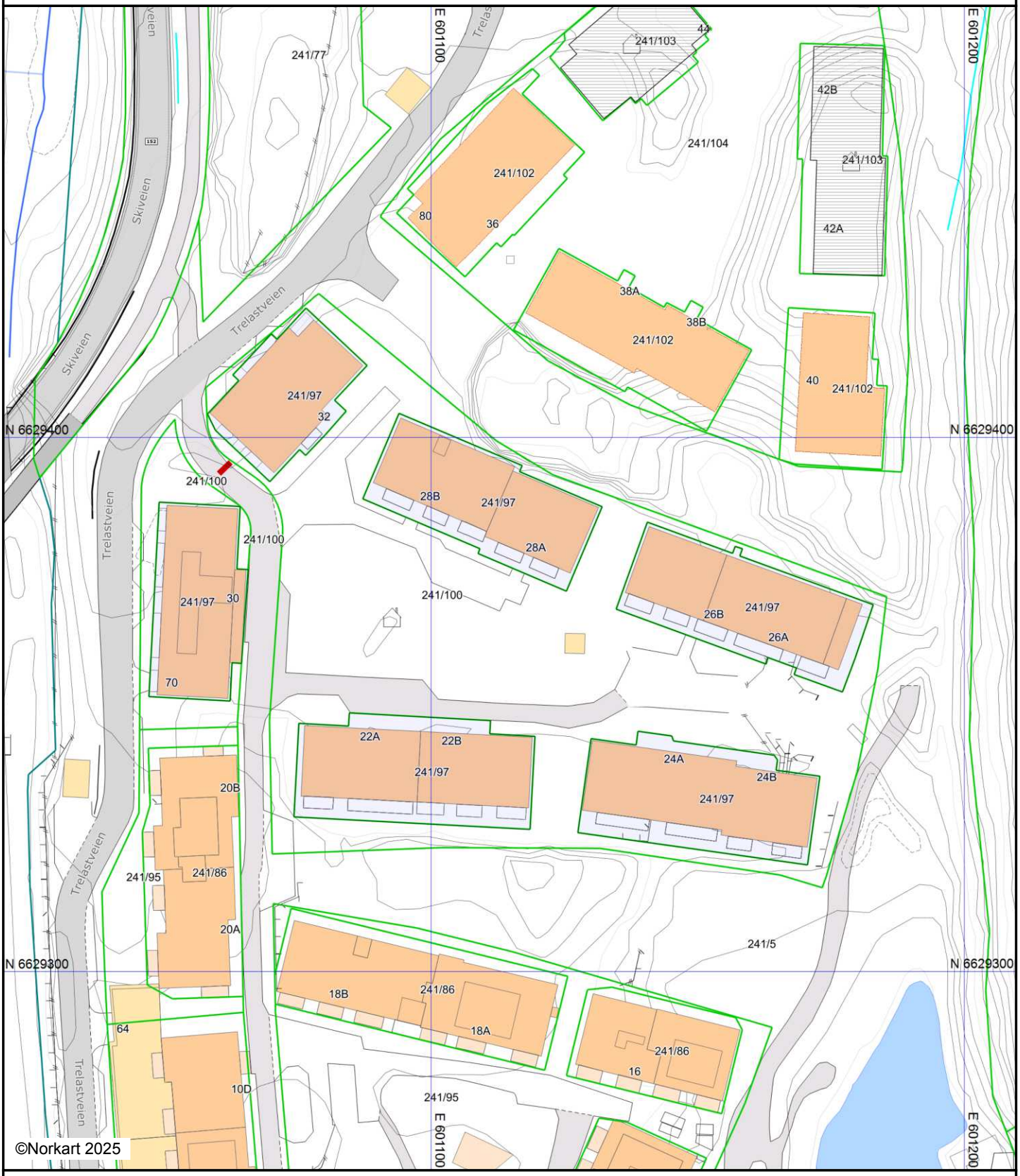
Grunnkart

Eiendom: 241/97/0/57
Adresse: Trelastveien 24A
Dato: 23.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



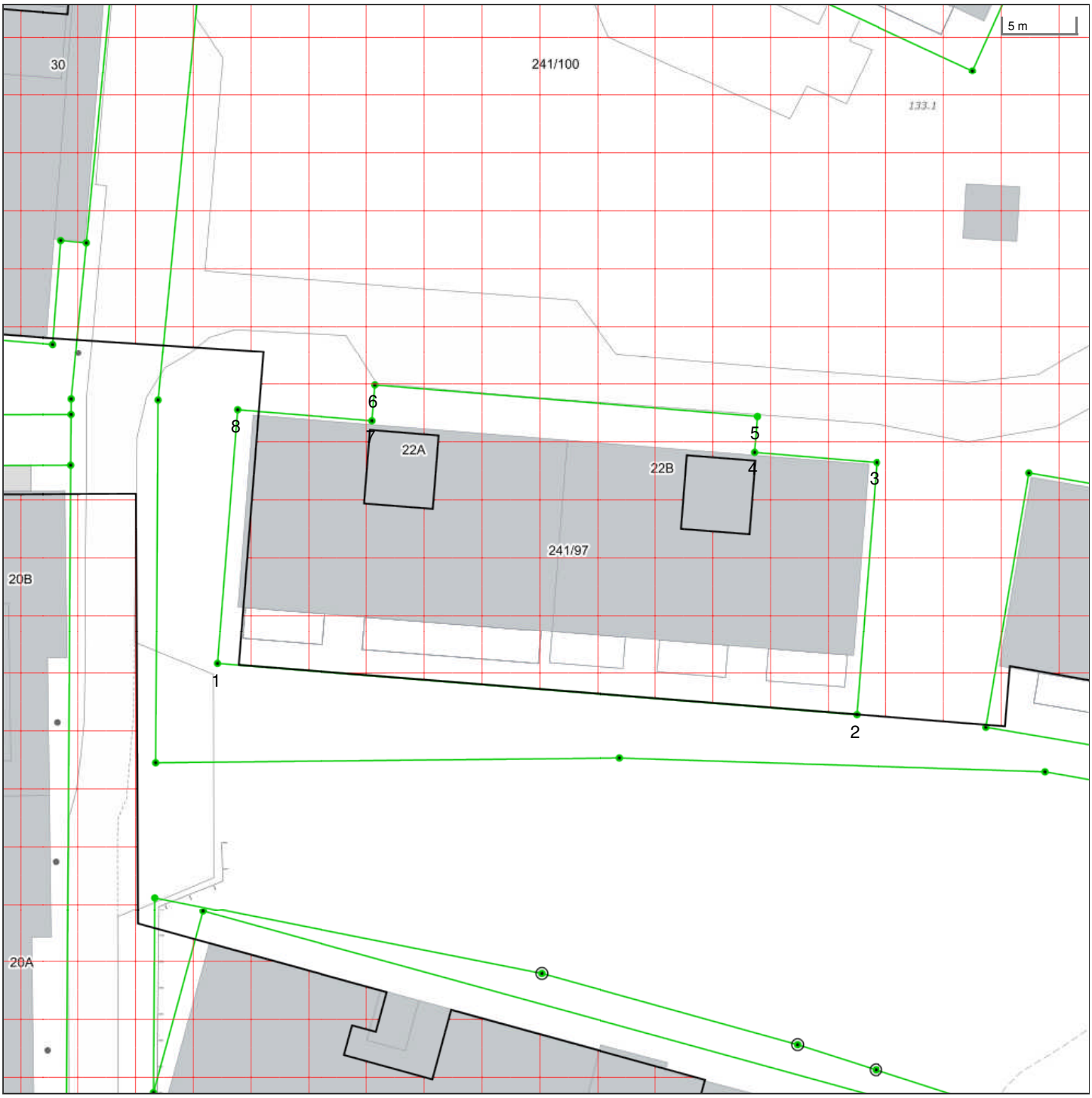
©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 241/97//57

Teig 1 av 6



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

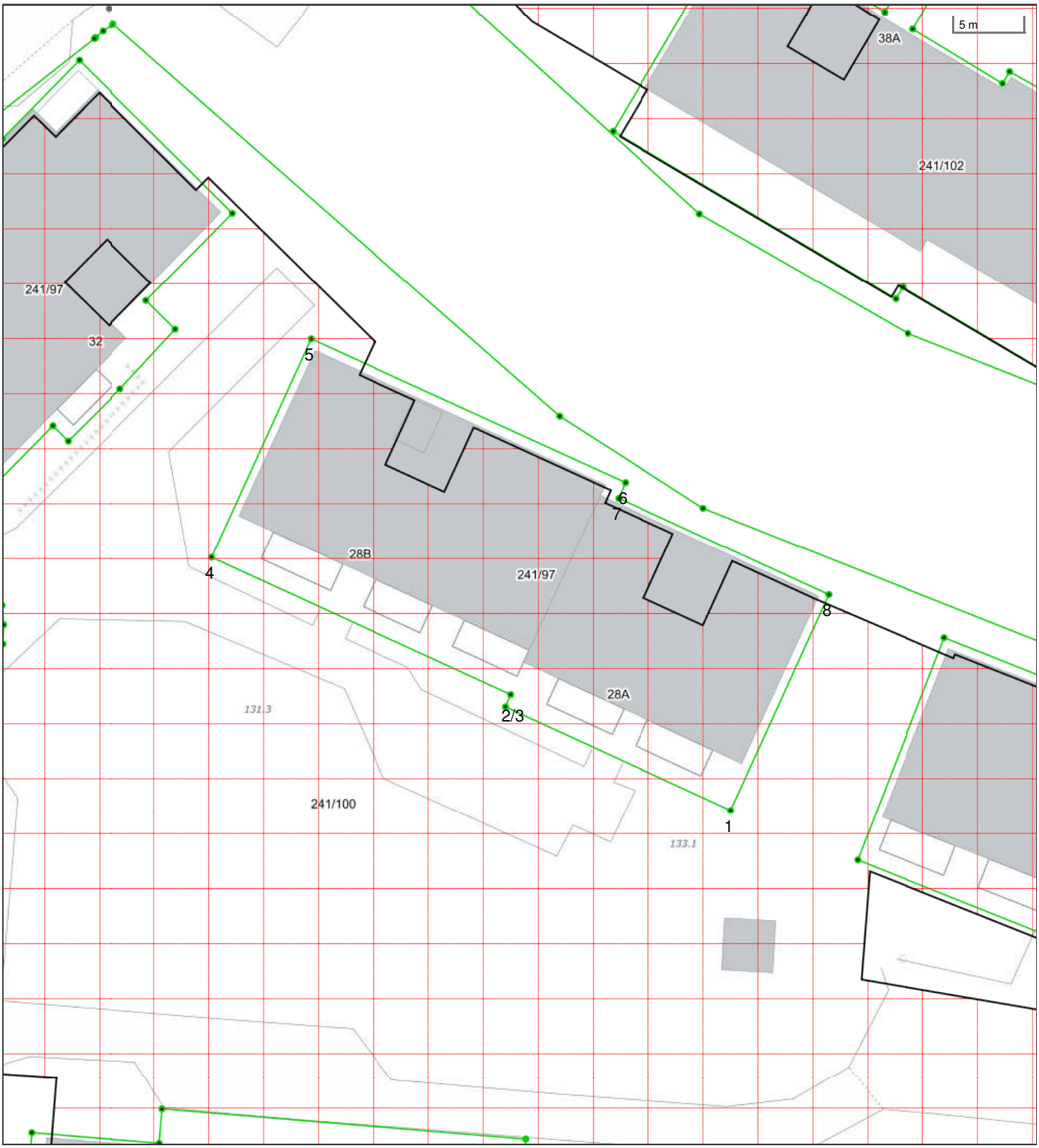
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 6

Areal	841,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629334,445079	**Øst**	601094,293923	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629328,915	601074,323	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,54	
2	6629326,595	601118,598	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,34	
3	6629344,003	601119,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,43	
4	6629344,471	601111,039	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	
5	6629346,947	601111,174	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,48	
6	6629348,396	601084,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,51	
7	6629345,92	601084,565	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
8	6629346,431	601075,241	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,34	

Teig 2 av 6



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

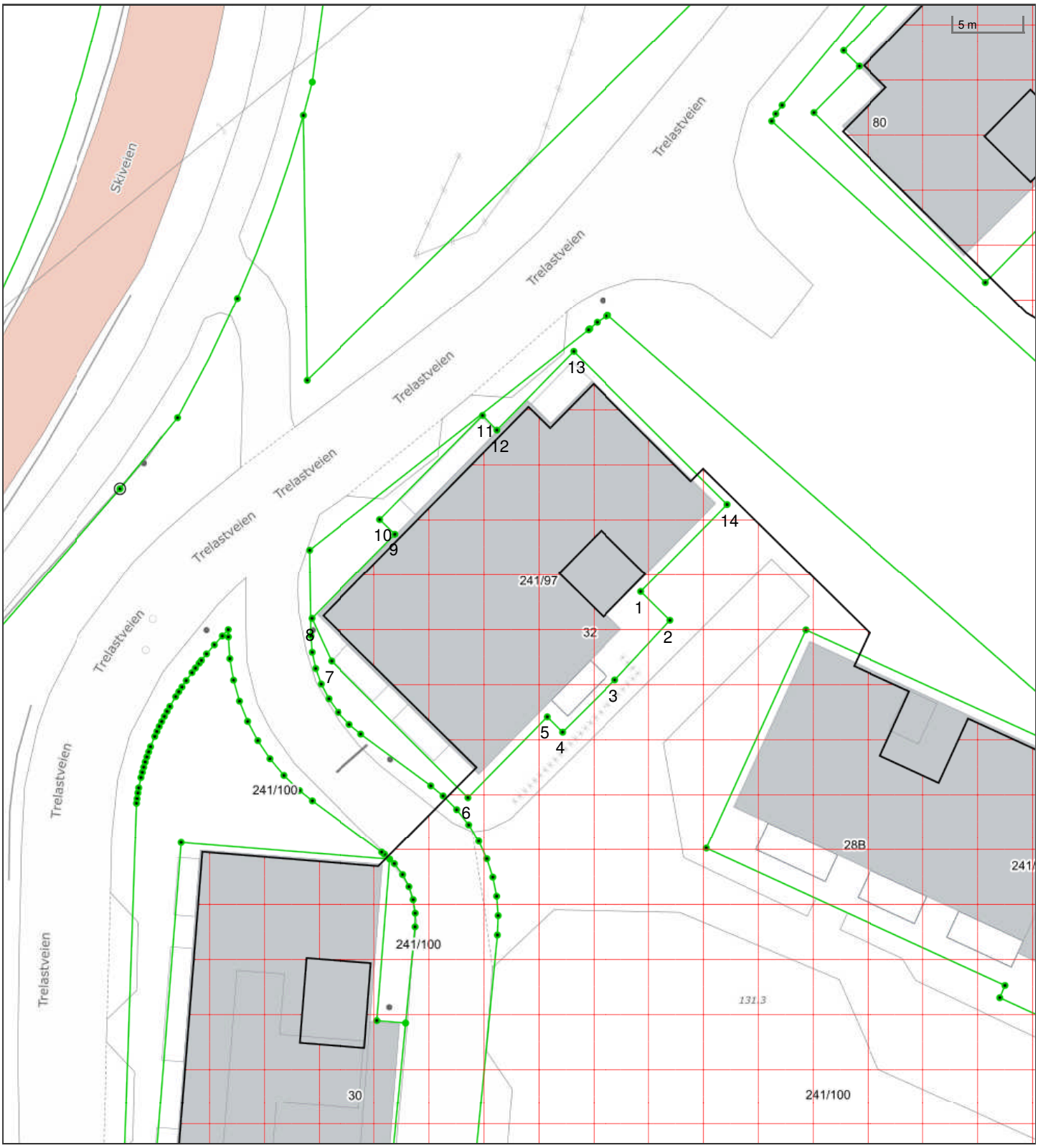
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 6

Areal	726,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629392,257488	**Øst**	601104,761997	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629371,175078	601125,399119	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,18	
2	6629378,231	601108,848	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,99	
3	6629379,129477	601109,200756	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97	
4	6629388,472044	601087,213202	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,89	
5	6629404,482162	601094,012546	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,39	
6	6629394,711	601117,099	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,07	
7	6629393,56	601116,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24	
8	6629386,987	601132,108	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,81	

Teig 3 av 6



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

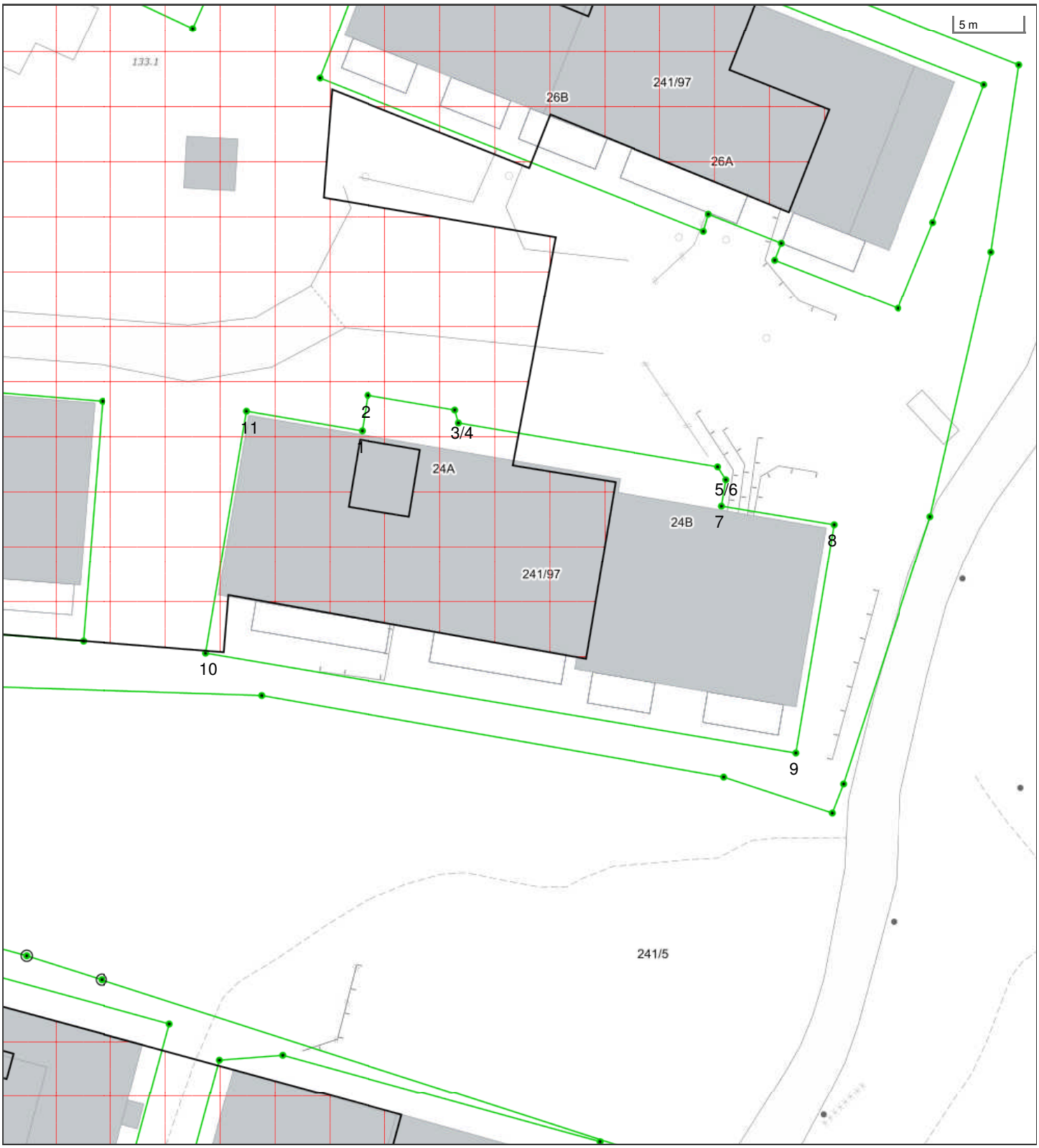
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 6

Areal	505,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629404,831135	**Øst**	601066,369182	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629406,935	601081,941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,91	
2	6629404,907	601084,118	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
3	6629400,483	601080,223	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
4	6629396,60375	601076,5105	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,37	
5	6629397,687	601075,371	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,57	
6	6629391,681095	601069,781142	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,20	
7	6629401,293228	601059,60392	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	
8	6629404,339967	601058,088182	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,40	
9	6629410,623642	601063,973001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,61	
10	6629411,6625	601062,843	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53	
11	6629419,386	601070,0885	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,59	
12	6629418,352	601071,154	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48	
13	6629424,194	601076,572	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,97	
14	6629413,432	601088,043	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,73	

Teig 4 av 6



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.

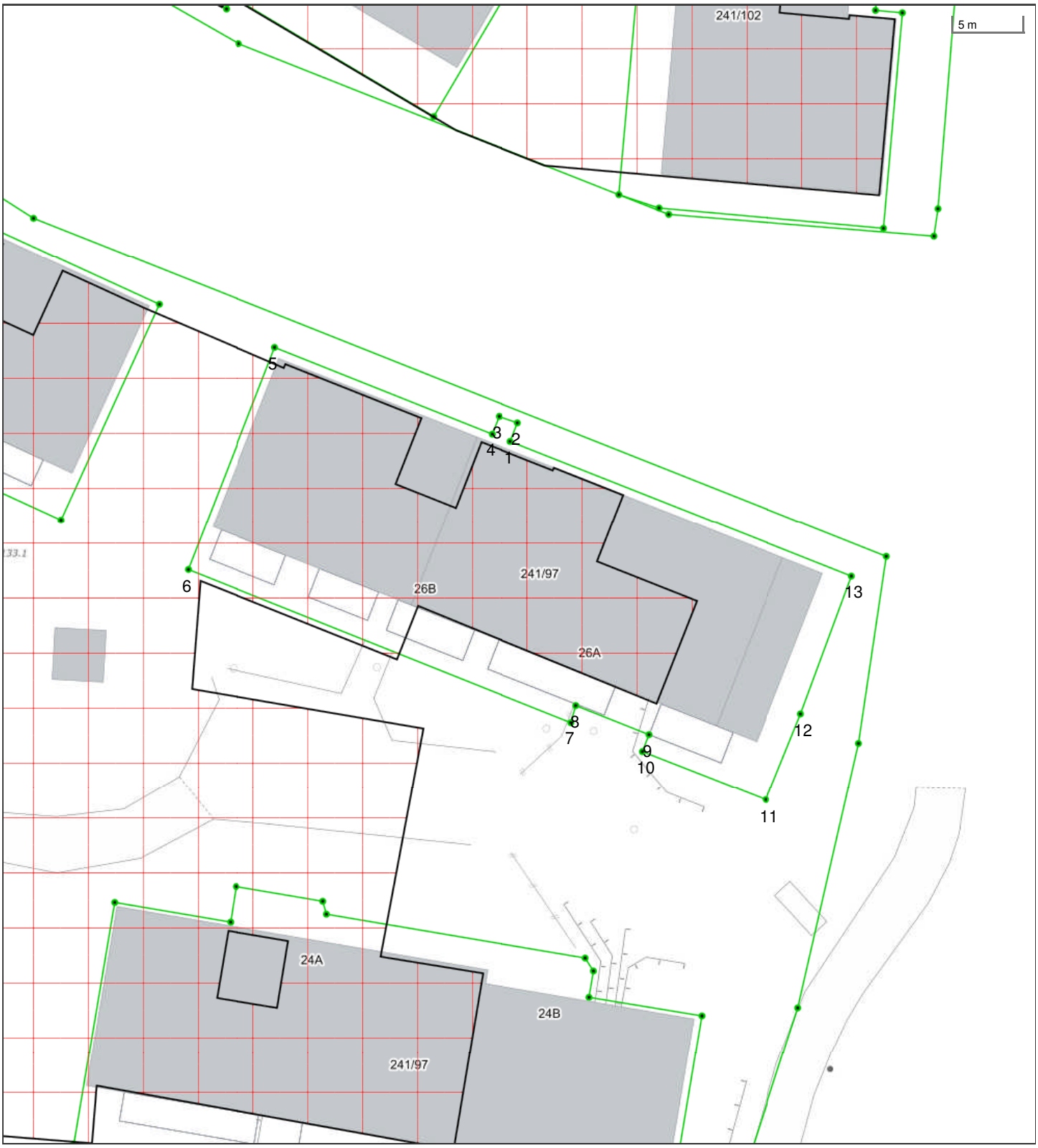
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 6

Areal	815,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629329,261763	**Øst**	601144,524967	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629342,38	601138,497	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,54	
2	6629344,96	601138,834	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
3	6629344,067	601145,182	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
4	6629343,142	601145,472	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97	
5	6629340,485	601164,376	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,09	
6	6629339,562	601165	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,11	
7	6629337,654	601164,732	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,93	
8	6629336,53	601172,948	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,29	
9	6629319,92	601170,614	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,77	
10	6629325,971	601127,558	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,48	
11	6629343,573	601130,045	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,78	

Teig 5 av 6



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

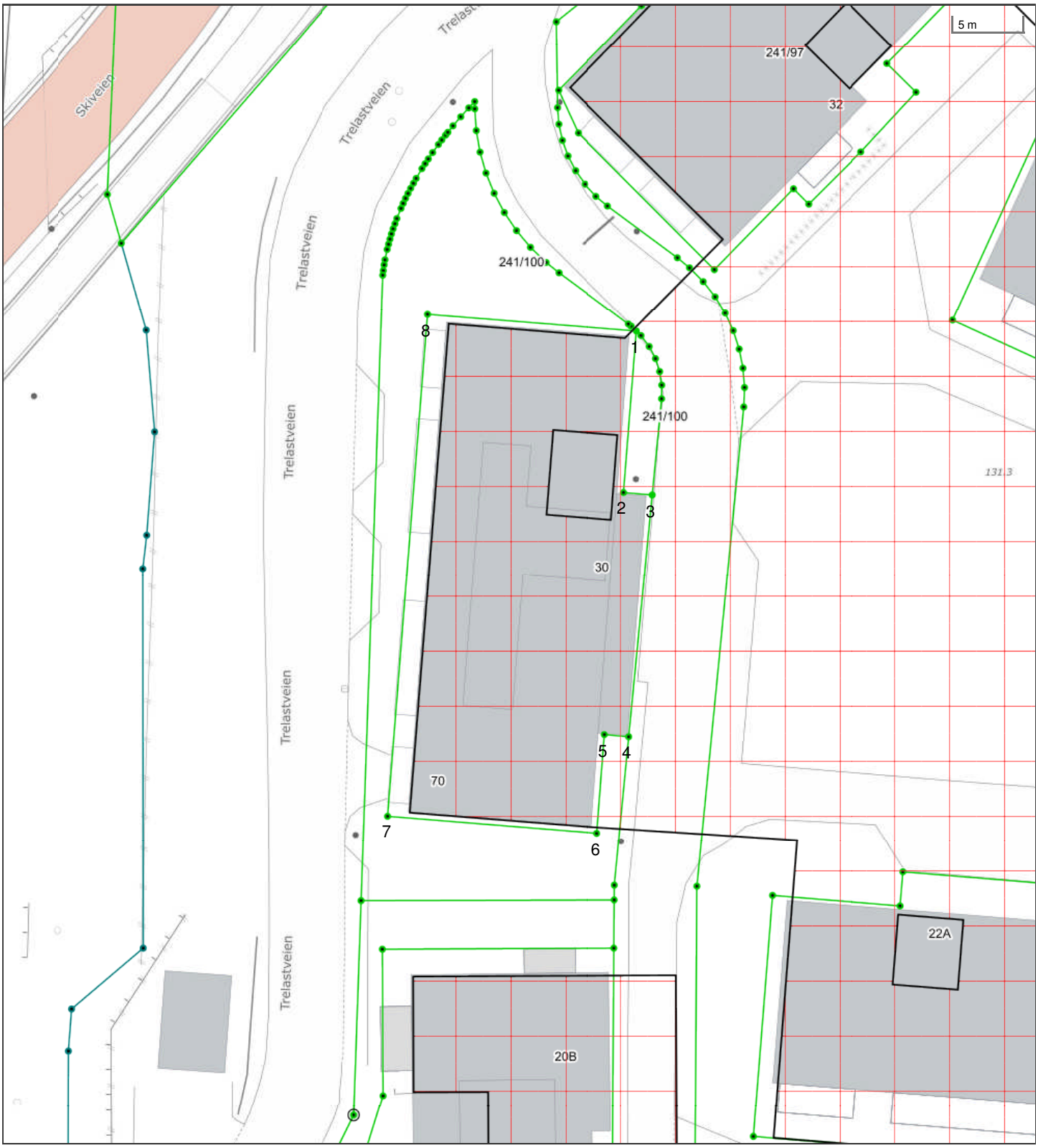
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 6

Areal	778,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629373,636973	**Øst**	601146,322219	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629377,766	601157,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,65	
2	6629379,122	601158,414	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
3	6629379,554	601157,047	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,43	
4	6629378,256101	601156,573725	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,38	
5	6629384,097	601140,588333	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,02	
6	6629367,830445	601134,730194	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,29	
7	6629357,511	601162,876	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,98	
8	6629358,76	601163,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,29	
9	6629356,804	601168,557	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
10	6629355,561	601168,113	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,32	
11	6629352,30418	601177,172506	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,63	
12	6629358,599	601179,539	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72	
13	6629368,66	601182,964	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,63	

Teig 6 av 6 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 6 (hovedteig)

Areal	589,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629365,262249	**Øst**	601053,534211	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629387,051	601064,237	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,23	
2	6629375,346	601063,625	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,72	
3	6629375,23	601065,717	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,10	
4	6629357,662	601064,484	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,61	
5	6629357,772	601062,711	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,78	
6	6629350,615	601062,349	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17	
7	6629351,435	601047,122	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,25	
8	6629387,848	601049,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,46	

Utskriftsdato: 23.06.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	57
Adresse	Trelastveien 24A, 1415 OPPEGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
75662117	7	29.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	4
75251904	38	29.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	19

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Trelastveien 24A

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	24 min 1.6 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	20 min 1.3 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	8 min 2.4 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	18 min 1.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 9.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	4 min 0.3 km
Myrvoll stasjon Linje L2	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 20.2 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 0.5 km
Haukeliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	3 min
Apotek 1 Myrvoll	3 min
Kolbotn Vinmonopol	12 min

SPORT

Ekornrud ballplass	8 min
Østli skole	12 min
Feel24 Myrvoll	5 min
Puls Greverud	21 min

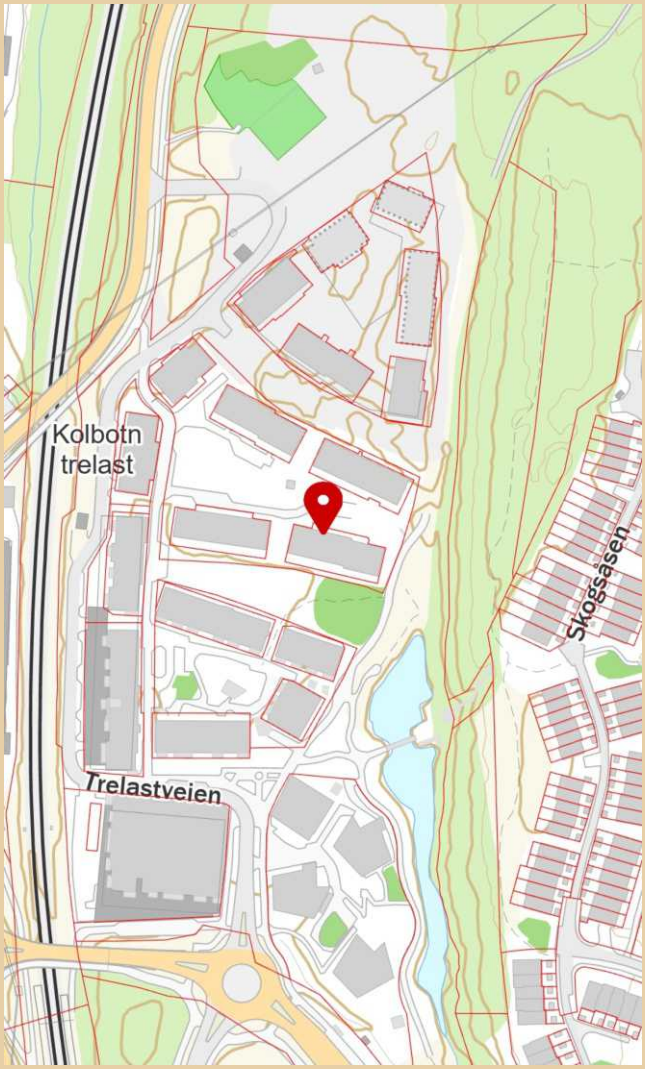
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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 2025

Trelastveien 24A

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	13 min 1 km	
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	24 min 1.6 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	20 min 1.3 km	
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	8 min 2.4 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	18 min 1.1 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 9.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	4 min 0.3 km	
Myrvoll stasjon Linje L2	6 min 0.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 20.2 km	
Oslo Gardermoen	52 min	

BARNEHAGER

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km	
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 0.5 km	
Haukeliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	3 min
Apotek 1 Myrvoll	3 min
Kolbotn Vinmonopol	12 min

SPORT

Ekornrud ballplass	8 min
Østli skole	12 min
Feel24 Myrvoll	5 min
Puls Greverud	21 min

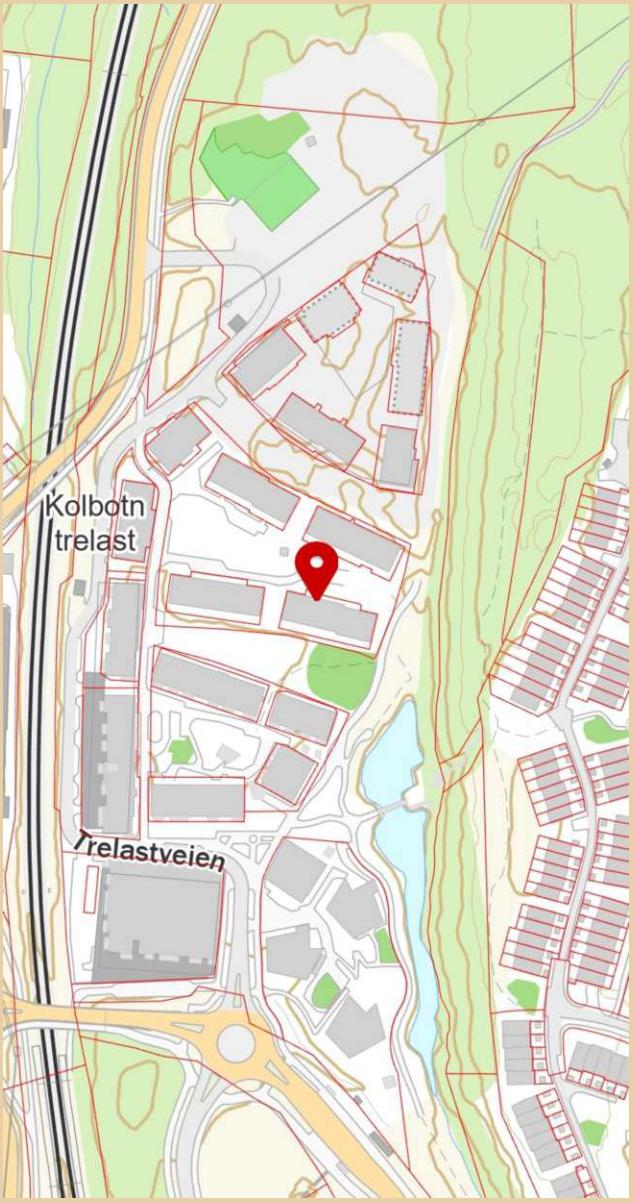
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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 2025

Trelastveien 24A

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl.... 452 elever, 25 klasser	24 min 1.6 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	20 min 1.3 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	8 min 2.4 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	18 min 1.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 9.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Kolbotn	9 min
Kople - Roald Amundsen VGS	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	4 min 0.3 km
Myrvoll stasjon Linje L2	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 20.2 km
Oslo Gardermoen	52 min

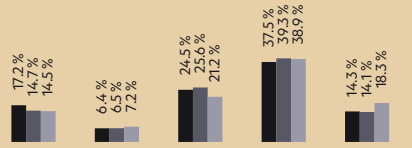
BARNEHAGER

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 0.5 km
Haukeliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	3 min
Meny Greverud	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sofiemyr/Sofiemyråsen	2 118	947
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss

SPORT

Ekornrud ballplass	8 min
Østli skole	12 min
Feel24 Myrvoll	5 min
Puls Greverud	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

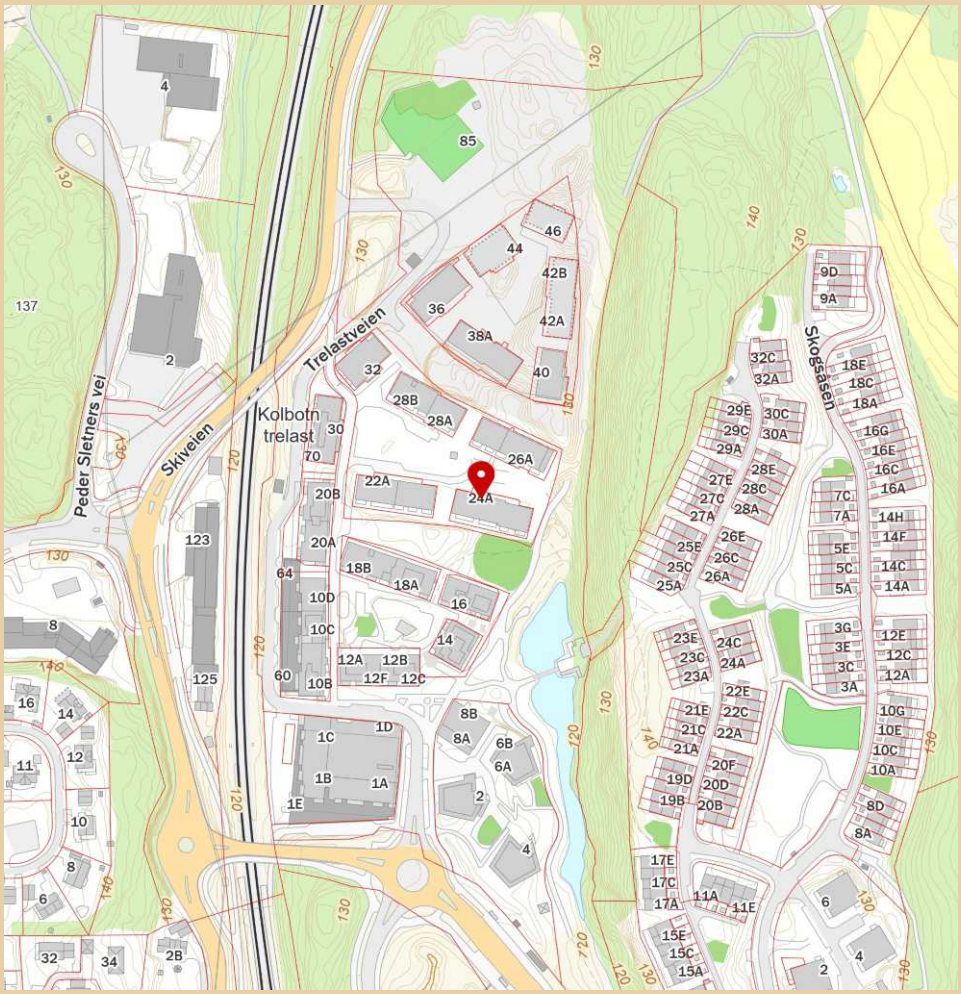
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trelastveien 24A, 1415 Oppegård
Gnr. 241, Bnr. 97, Snr. 57, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251028

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Silje Roksvåg Byman

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 994 36 500

E-post: silje.byman@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.
