NORDVIK

Trelastveien 6B

2 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Trelastveien 6B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
68	Vedlegg
104	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.04.2026







Nøkkelinformasjon

Moderne 3-roms selveier med stor balkong, takterrasse og 2 garasjeplasser. Varmtvann og fjernvarme inkl., rett ved toget!

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**116 380,-**
Totalpris	**4 716 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 669,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

I naturnære og barnevennlige omgivelser ligger Roof Gardens – et moderne og etterspurt boligkompleks fra 2020.

Her kan det skiltes med lun balkong, solrike takterrasser, grønne, velstelte fellesområder og lave felleskostnader som bl.a. inkluderer varmtvann og fjernvarme.

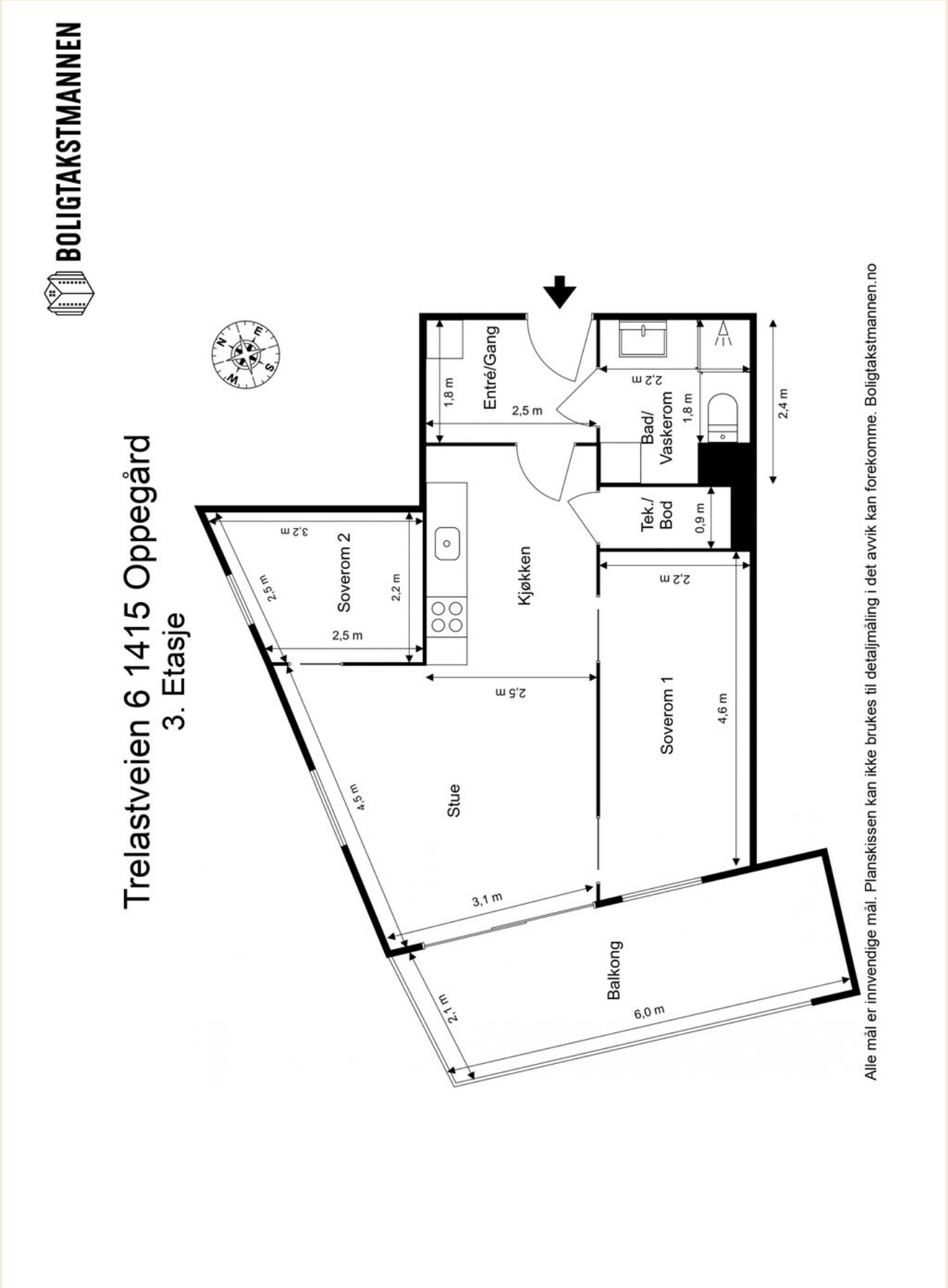
Med kun 3 min til fots til toget, og 2 min i bil til The Well ligger eiendommen meget godt plassert, og det bugner av idylliske turområder rett utenfor døren.

Leiligheten er en romslig og arealeffektiv 3-roms selveier, med moderne standard og spennende planløsning.

Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med unik, naturlig lyssetting, og Sigdal-kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et delikat bad/wc/vaskerom, en innebod og to pene soverom. Ett rom har garderobe, og mer lagringsplass finnes i en sportsbod.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm




TAL
DYR &
MENNESKER
18.6.20–17.1.21
R












TAL
DYR &
MENNESKER
15.6.20–17.1.21






SIEMENS
ORION
























SAMSUNG








EL 23653




Sone
30
Læringsverkstedet


APOTEK1
KIWI
7-23

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trelastveien 6B, 1415 OPPEGÅRD
Gnr 241, bnr 80, snr 8 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selger
Maren Haavorstad Nilssen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 729 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 13 kvm

Leilighet - 3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, bod/teknisk rom, kjøkken, stue og to soverom.

Total BRA: 54 kvm.
TBA: 13 kvm. Sydvestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på ca. 4,6 kvm merket med nr. 8.
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold med sol store deler av dagen på balkongen fra vår til høst. Balkongen har en attraktiv sydvestvendt beliggenhet. I tillegg har sameiet tilgang til tre solfylte takterrasser.

Innhold
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 20.02.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og

rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Boden er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringen.

Høydepunkter

- Delikat hjørneleilighet fra 2020
- 3-roms selveierseksjon
- 3. etasje med heisadkomst
- Stor takhage og fine fellesareal
- 2 p-plasser i garasjeanlegg
- Én p-plass har elbillader
- Overbygd balkong på 13 kvm
- Parkett og moderne farger
- Entré med plass til garderobe.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Flotte lysforhold og fint utsyn
- God plass til sofa og spisebord
- Stilrent Sigdal-kjøkken
- Samtlige hvitevarer er integrert
- Smakfullt bad med gulvvarme
- Vaskemaskinopplegg på badet
- To soverom med store vinduer
- Teknisk rom/bod og sportsbod
- Tilgang til felles sykkelbod
- Balansert ventilasjonsanlegg

Ditt nye hjem -rom for rom

Entré
Hjørneleiligheten ligger i tredje etasje med adkomst til etasjeplan via felles oppgang med heis. Vel inne er det en tiltalende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det hvitpigmentert eikeparkett på gulvet, slette lysmalte vegger og sorte innerdører. Det er listefritt til hvitmalt himling som er pent lyssatt med downlights. Det er god plass til garderobeløsning, og mer oppbevaringsplass finnes i en innebod litt lenger inn i leiligheten.

Kjøkken
Fra entreen kommer man rett inn på et moderne kjøkken som ligger åpent i stuen. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal, er bygget langs en vegg og understreker leilighetens moderne kvaliteter.

Innredningen har slette, sorte fronter og hvite benkeplater i laminat. En oppvaskkum og induksjonstopp er nedfelt i benken og over er det avtrekk fra ventilator og benkebelysning. I benken under koketoppen er det montert innbyggingsovn, mens oppvaskmaskin og kjøl/frys er helintegrert.

Stue
Stuen ligger i forlengelse av kjøkkenet og har god plass til både spisebord, sofakrok og tv-løsning. Den flotte hjørnebeliggenheten gir unike lysforhold fra store vindusflater på to sider, blant annet via en skyvedør som gir lett tilkomst til balkongen utenfor. De lysmalte veggene fremhever parkettgulvet, og det er vannbåren gulvvarme i hele allrommet. I stilfull kontrast er det brukt sort listverk rundt innerdører og vinduer.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to delikate soverom, begge med hvitpigmentert parkettgulv, malte vegger i tidsmessige farger og høye vinduer med fine lysforhold. Hovedsoverommet har adkomst via to plassbesparende skyvedører fra stuen, og mellom dørene er det en perfekt plass for en dobbeltseng. Det er garderobeløsning på hovedsoverommet, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod og i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm ved garasjeanlegget.

Bad/wc/vaskerom
Baderommet har en lun, klassisk stil med store, delikate grå fliser på vegg- og gulvflater, kombinert med like mosaikkfliser i nedsenket dusjhjørne. Dusjhjørnet er utstyrt med rette, innfellbare glassdører og dusjgarnityr med hånddusj montert på vegg. Videre har badet elektrisk gulvvarme, downlights, vegghengt toalett og en stilen baderomsinnredning.

Baderomsinnredningen har skuffeseksjon med slette fronter i hvitt, og det hele gjøres komplett med heldekkende servant og et speil med integrert belysning. I en egen nisje er det plass til både skapinnredning og vaskesøyle.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Uteområde

Leiligheten har en flott plassering på hjørnet av bygget, og fra stuen er det utgang til en koselig balkong som vender ut mot velstelte fellesarealer. Balkongen er overbygd og har et areal på ca. 13 kvm som gir rom til to sittegrupper. Gulvet er av støpt dekke, pent innrammet av glass og sortlakkert aluminium. Veggene er kledd med mørkbeiset panel og på hjørnet er det en luftig spilevegg i tre som myker opp det hele.

Uteområdet er fantastisk og godt tilrettelagt for beboere i alle aldersgrupper. Her er det gangstier, plener og vakre sammenplantninger av prydbusker og trær. Blant det grønne kan man ta en hvil på flere sittebenker og det er lekeplasser til de små.

På toppen av bygget er det en stor takhage innrammet av rekkverk av glass. Takhagen har gress, markterrasse av

tre og store blomsterkasser med vintergrønt. Deler av terrassen har pergola med utelys og det er ellers utekjøkken med grill og flere sittegrupper. Rett utenfor tomtegrensen er det et idyllisk friareal med et lite tjern, gress, variert beplantning og opplyste gangveier. Området har også flere sittebenker og over tjernet er det en bro til amfi.

Parkering
Det medfølger to p-plasser i felles garasjeanlegg, og én av plassene er utstyrt med elbillader. Selger opplyser om at strømforbruk til laderen betales gjennom boenhetens strømregning.

Den ene parkeringsplassen er noe mindre enn standard størrelse, mens den andre har normal størrelse. Plassene ligger ved siden av hverandre og kan benyttes samlet ved behov for ekstra bredde.

De to garasjeplassene er tinglyst som tilleggsdeler i seksjoneringen.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Leiligheten ligger i et særdeles attraktivt og barnevennlig boligområde; Roof Garden på Myrvoll i Nordre Follo kommune. Området er relativt nyetablert, og godt tilpasset alle livssituasjoner. Med bare 2 min til Myrvoll stasjon er stedet perfekt for pendlere, og det tar kun 2 min å kjøre til populære The Well for en luksuriøs avkobling med din kjære eller alene. I nærområdet er det både matbutikk, bakeri, frisør og Læringsverkstedet Myrvoll idrettsbarnehage, og beboere i Roof Garden har fortrinnsrett i barnehagen.

Til badeplassene Ingierstrand og Hvervenbukta er det ca. 15 min å kjøre. I tilknytning til Østli skole er det fint skogsterreng som innbyr til aktivitet. Her er det også kunstgressbane, fine akebakker vinterstid, samt gangvei over til 18-hulls golfbane og Østre Greverud idrettspark. På golfbanen er det lysløype om vinteren med oppkjørte skispor.

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

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny og Kiwi, hvor sistnevnte ligger rett over gaten. For ytterligere servicetilbud ligger Kolbotn Torg en liten kjøretur fra eiendommen, med over 60 butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Myrvoll stasjon, som ligger ca. 100 meter unna. Fra jernbanestasjonen bruker toget ca. 20 min til Oslo S. Med bil fra Myrvoll tar det ca. 6 min til Kolbotn Torg, 12 min til Thon Senter Ski, 12 min til Thon Senter Vinterbro, 18 min til Oslo S og 45 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Fra leiligheten er det ca. 2 km til Sofiemyr barneskole og Fløysbonn ungdomsskole. Roald Amundsen videregående skole ligger også på Sofiemyr. Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor Læringsverkstedet Myrvoll idrettsbarnehage ligger i samme bygg. Bor man i Trelastveien 6B er det fortrinnsrett i denne barnehagen.

Bebyggelse
Nabolaget består av nyere leilighetsbebyggelse med forretninger på bakkeplan.

Skoler og barnehager
Læringsverkstedet Myrvoll Idrettsbarnehage
Ekornrud barnehage
Haukeliveien barnehage

Sofiemyr barneskole
Fløysbonn ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Nordre Follo kommune sin nettside, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i september 2020. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Noe arbeid er gjort på fasaden, uteareal og nedkjøring til garasjen. Arbeidet er gjort i regi av sameiets styre. Utført ila 24/25.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Det har vært tilfelle av fukt i kjeller, som har vært utbedret i regi av sameiets styre. Utført 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Fellesutgiftene har nylig hatt økning.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke foreligger konkrete mangler rundt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet beliggende i 3. etasje i boligbygg fra 2020. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med spiler og fasadeplater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Rørfordelerskap med vannmålere og stoppekran, samt sikringsskap med automatsikringer er plassert i vegg på teknisk rom/bod. Det er vannbåren varme til gulv tilkoblet felles anlegg i bygget. Varmtvannsbereder er felles for hele bygget og er sameiets ansvar. Mekanisk avtrekk med ventilasjonsaggregat plassert vegghengt i teknisk rom/bod.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 22
TG-2: 5
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- To taklamper med dimmer på soverom, spotter stue og kjøkken med dimmere
- Oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser, stekeovn, platetopp og kjøkkenvifte

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men ved utleie av leilighet og/eller garasjeplass skal utleier kontakte styret før avtale inngås.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme i oppholdsrommene og elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 975 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har i tillegg betalt rundt kr 6 500,- i året for fjernvarme (vannbåren varme til oppvarming og varmt tappevann) som avregnes via Lyse Energi.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 669,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, styrehonorar, drift og vedlikehold, forretningsførsel, snøbrøyting, heiskontroll, medlemskap huseierforening, grunnpakke internett, strøm til fellesarealer, avtale med Securitas, porttelefon med app og to parkeringsplasser.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 2 394
Medlemskap huseierforening kr 117
Internett kr 469
Securitas kr 157
Porttelefon/app kr 30
Parkering (plass 2097 - 52) kr 251
Parkering (plass 2097 - 4) kr 251

Avregning vann og oppvarming:
Avregning for vann og oppvarming skjer individuelt per leilighet basert på faktisk forbruk. Hver seksjon er utstyrt med tre separate målere for henholdsvis varmt vann, kaldt vann og energiforbruk til gulvvarme. Sameiet har avtale med Lyse, som står for måling og fakturering, og sender månedlige fakturaer direkte til den enkelte seksjonseier.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader
Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Kr 10 386,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp gjelder for 2025, endelig fakturert beløp for 2026 kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 133 025
Som sekundærbolig: kr 4 532 101

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke for internett levert av Viken Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, orgnr. 925176397

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.04.2020.

Sameiet består av 72 boligseksjoner, samt 2 næringsseksjoner, på eiendommen med gnr 241 bnr 80 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til og med seksjon 72 er boligseksjoner, mens seksjon 73 er næringsseksjon (forretningslokale) og seksjon 74 er næringsseksjon (barnehage).

Styrets arbeid i 2024:
Styret har hatt hovedfokus på oppfølging av reklamasjoner mot utbygger og entreprenør, samt tett oppfølging av tilsynssaken mot kommunen. Det har vært jobbet aktivt med å ivareta sameiets interesser og sikre riktige utbedringstiltak. I tillegg er det gjennomført tiltak knyttet til sikkerhet, herunder økt overvåkning, samarbeid med vaktselskap og skilting i området for å ivareta trafikksikkerhet og beredskap.

Utført vedlikehold i 2024:
Det er gjennomført løpende drift og vedlikehold av eiendommen, herunder tekniske anlegg, heiser, elektro, VVS og uteområder. Det er også utført kontroll av brannanlegg, etablert kameraovervåkning og gjennomført nødvendige tiltak for å opprettholde standarden på bygningsmassen. Styret vurderer vedlikeholdet som tilstrekkelig i forhold til normal slitasje.

Planlagt vedlikehold / tiltak:
Videre arbeid vil i stor grad knyttes til utbedringer etter kommunens tilsynssak, inkludert fasadeendringer og oppgradering av uteområder. I tillegg ble det planlagt renhold av fellesarealer og eventuelt vedlikehold eller utskifting av avfallscontainere i løpet av 2025.

Saker fra årsmøtet:
Viktige saker inkluderer oppfølging av tilsynssaken, leieavtale for teknisk rom, forbedring av renhold i fellesarealer, vedlikehold av avfallsløsninger og ønske om bedre informasjonsflyt til beboere. Styret vil også arbeide videre med strukturert informasjon til beboerne gjennom året.

Gjennomgang av året 2025 vil fremlegges på årsmøtet i 2026. Det er uklart når dette avholdes. I fjor ble det avholdt i juni måned.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Forretningsfører opplyser om at sameiet ikke har fellesgjeld pr. 07.04.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 664,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 104 317,-.

Budsjettet for 2025 legger til grunn at det går i null med like inntekter og kostnader.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 fremlegges på årsmøtet 2026. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Forbud mot røyking og bruk av åpen ild på takterrasser. Grilling på takterrassene, balkonger og uteplasser er det kun tillat med el-griller og gassgriller.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påregnes.

Dyrehold
Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre. Eier plikter å sørge for at dyr ikke etterlater ekskrementer på sameiets område eller i nabolaget, herunder veier, stier og gangveier. Det er ikke tillatt å lufte dyr i Læringsverkstedets uteområde (barnehagen). Støyende eller aggressive dyr som skaper ubehag for naboer tillates ikke.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3141425

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 533 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.09.2020. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. I brukstillatelsen er det stilt 26 vilkår som utbygger må følge opp innen gitte frister. Brukstillatelsen følger vedlagt til salgsoppgaven.

I forbindelse med søknad om brukstillatelse for felt S2 gjennomførte kommunen befaring 09.09.2020, hvor det ble avdekket flere avvik fra godkjente byggesaker, blant annet på fasader, utomhusarealer og enkelte innvendige forhold i parkeringsanleggene. Det er senere, jf. oppdatering fra årsmøtet 2025, fortsatt ikke gitt ferdigattest. En tilsynsrapport fra januar 2023 avdekket totalt 77 avvik, hovedsakelig knyttet til fasader, uteområder, universell utforming og avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. Kommunen vurderer prosjektet som betydelig nedgradert i forhold til opprinnelige krav.

Megler ser i kommunens journal at det 19.08.2024 ble gitt endringstillatelse for hus B, som gjelder fasade, plassering og planløsning. Ansvarlig søker har ansvar for å følge opp fremdriften mot ferdigattest. Utbygger er i gang med utbedringer etter kommunens pålegg, herunder fasadeendringer på flere bygg og oppgradering av uteområdene.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei som går over gbnr. 241/5 som eies av JM Norge AS. Det foreligger tinglyst adkomstrett fra 2017 over eiendommen. Brøyting av vei er inkludert i fellesutgiftene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål (6 532 kvm) i henhold til reguleringsplan Trelasttomta datert 23.11.2015. 1 kvm av eiendommen ligger i hensynssone H560_2 for bevaring naturmiljø.

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034. I tillegg ligger eiendommen i flere hensynssoner;
- 2 kvm i H530 Hensyn friluftsliv
- 6 533 kvm i H110 Nedslagsfelt drikkevann
- 2 528 kvm i H220 Gul sone iht. T-1442 (støysone)
- 155 kvm i H310_1 Ras- og skredfare
- 760 kvm i H210 Rød sone iht. T-1442 (støysone)

Støysonene gjelder hovedsakelig for Trelastveien 2 og 4 da de ligger nærmes veien iht. kart over støysoner fra Statens Vegvesen.

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering/områderegulering innenfor 500 meter som omhandler Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA.

Området syd for eiendommen (på andre siden av rundkjøringen) er regulert til sentrumsformål, tilsvarende som denne leiligheten. Det må forventes bygging her i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 58, tinglyst 08.01.1949, type heftelse: Rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om vann/kloakkledning og generende virksomhet.

Dagboknr 4953, tinglyst 27.11.1951, type heftelse: Bestemmelse om veg. Vegvesenets betingelser vedtatt. Det er inngått avtale i 1951 mellom Kolbotn Trelast som grunneier og Statens vegvesen i forbindelse med etablering av privat avkjørsel fra riksvei (Mosseveien). Avtalen regulerer krav til utforming, bruk og vedlikehold av avkjørselen, herunder at denne skal bygges og vedlikeholdes slik at den ikke er til hinder eller skade for offentlig vei. Eier er ansvarlig for vedlikehold og eventuelle nødvendige endringer på egen kostnad, og må etterkomme pålegg fra vegvesenet. Det er også fastsatt begrensninger på bruk og utforming av området rundt avkjørselen av hensyn til trafikksikkerhet.

Dagboknr 5635 tinglyst 24.08.1977, type heftelse: Erklæring/avtale. Avtale mellom E-verket (AEV) og eier av bnr. 5 ang. ny trase mellom Myrvoll og Tårnlia. Avtalen gir AEV rett til å etablere og drifte nytt trasé for kraftledning med tilhørende bygge- og ryddebelte, som en varig heftelse på eiendommene. Samtidig frafalles tidligere klausulering knyttet til eksisterende anlegg. Det er også avtalt økonomisk oppgjør knyttet til omleggingen av linjen.

Dagboknr 2759, tinglyst 25.04.1978, type heftelse: Skjønn. Sak 12 /1977 B: Akershus E.verk - E.Skjerven m.fl. Servitutten gjelder etablering og drift av høyspent kraftledning fra Myrvoll til Tårnåsen, hvor Akershus Elektrisitetsverk har fått rett til å føre linje over berørte eiendommer. Det innebærer blant annet byggeforbud nær linjen, rett til rydding av vegetasjon (ryddebeltet) og adgang til drift, vedlikehold og fremføring over eiendommene. Grunneiere kan fortsatt bruke eiendommen, men med begrensninger knyttet til avstand til linjen og hensyn til anlegget.

Dagboknr 7751, tinglyst 24.08.1984, type heftelse: Erklæring/avtale. Avtale om å gi fra seg et areal på 1 001 kvm til kommunen for opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs østsiden av Skuiveien.

Dagboknr 9226, tinglyst 22.06.1988, type heftelse: Erklæring/avtale. Avtale om å gi fra seg et areal på 408 kvm til kommunen for opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra Kolbotn Trelast til Myrvoll stasjon.

Dagboknr 5222, tinglyst 06.05.1992, type heftelse: Erklæring/avtale. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Bestemmelse om vann/kloakkledning, veg med flere bestemmelser. Avtalen gjelder for gjenværende eiendom og fradelt parsell. Eiendommen er pålagt å bidra med en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til etablering av hovedvann- og avløpsanlegg i området ved videre utbygging. Kostnadsfordelingen skjer basert på eiendommens størrelse og utnyttelse, og kan kreves inn ved byggetillatelse eller tilknytning. Det er samtidig sikret rett til fremføring, drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommen. I tillegg er det etablert gjensidig rett og plikt til felles adkomstvei mellom eiendommene, inkludert ansvar for drift og vedlikehold.

Dagboknr 755639, tinglyst 11.07.2017, type heftelse: Bestemmelse om vannledning, vedlikehold av anlegg/ledninger og om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Rettighetshaver er Nordre Follo Kommune. Det er tinglyst erklæring i forbindelse med deling av eiendommen mellom JM Norge AS og Oppegård kommune. Servitutten regulerer rettigheter og plikter knyttet til vann- og avløpsledninger samt adkomst. Tomtene (gnr. 41 bnr. 79 og 80) har rett til fremføring, drift og vedlikehold av stikkledninger over øvrig eiendom, mens kommunen har rett til å etablere og vedlikeholde offentlige vann- og avløpsledninger over eiendommene. Det er restriksjoner mot tiltak som kan skade eller hindre tilgang til ledningsanleggene. Videre er det sikret veirett for adkomst fra Tverrveien over hovedbruket. Servitutten kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr 1359141, tinglyst 13.11.2019, type heftelse: Det er inngått avtale mellom eiendommene innenfor planområdet om bruksrett, adkomst samt drift og vedlikehold av felles uteområder regulert til park og oppholdsareal. Områdene er åpne for allmenn ferdsel. Alle eiere har et felles ansvar for drift og vedlikehold, og kostnader fordeles likt mellom seksjonene. Det er etablert et samarbeidsutvalg med representanter fra hvert sameie som beslutter vedlikehold og drift. Utbygger har rett til å gjennomføre nødvendige arbeider i området for ferdigstillelse av prosjektet, inkludert adkomst, tekniske anlegg og grøntarealer. Avtalen er tinglyst og kan kun slettes med samtykke fra alle berørte eiendommer.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører USBL kr. 5 138,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. april 2026

Megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Boligen ligger veldig tett ved tog og buss. Det er også en dagligvarebutikk rett ved. Det er et stort utvalg naturstier rett ved og i nærområdet. Inkludert lysløype og mulighet til å gå videre inn i Østmarka.

Det er barnehage i 1.etg i denne blokka, noe som forenklet hverdagen betydelig med små barn. Sofiemyr skole, som Trelastomten sokner til, er nylig flyttet inn i et helt nytt bygg som er særdeles gode. Skolen har mange gode pedagoger og driver aktivt med å integrere bevegelse og kultur i skolehverdagen.

For barnefamilier har dette området et veldig variert tilbud, og barna kan gjøre mer eller mindre hva som helst, i og rundt kommunene (f.eks. ridning, hockey, flere kampsporter, speideren, kunstløp, korps, alt av tilbud en kulturskole kan tilby, alt av dans og ballspill, svømming, langrenn og alpint). Kolben kulturhus har mange oppsett ila året, samt en egen kino. Ski ligger også i Nordre Follo og har mye å by på av kultur og shopping.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Jeg setter stor pris på naturen som er rett ut døra, og spesielt i kombinasjon med nærliggende togstasjon, som gir lett tilgang på hovedstaden og dens kulturtilbud.

Dette gir en god balanse mellom det landlige og det urbane.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt
Variert nabolag, inkludert barnefamilier (barnehage på tomten) og pensjonister. Der bor flere hunder i sameiet og området rundt, det er gode turmuligheter for firbente rett ut døra. Området føles som et trygt område.

Fortell litt om nærmiljøet generelt
God offentlig kommunikasjon fra Myrvoll stasjon. Tog og buss til/fra Ski og Oslo.

På torget til Trelastomten ligger en Kiwi-butikk, et apotek, en cafe, en frisør og en liten søndagsåpen kolonial.

I fem minutter kjøreavstand finner du Rema 1000, Plantasjen, Buddy, Meny med mer. Under ti minutter unna er Kolbotn Torg, med et godt utvalg av butikker, og Kolben kulturhus.

Ski storsenter finner du også i kommunen ligger 10km fra Myrvoll og kan nås med tog/buss. Alt-i Vinterbro 9km. Holmlia senter 7km. Veterinær 2km, renovasjonsstasjon og gjenbruksstasjon 2 km.

Trelastomten ligger nærme to skoler, Østli skole og Sofiemyr skole. Selv om Østli skole ligger nærmere, sokner området til Sofiemyr skole. Det er gangvei helt frem til skolen. Skolen flyttet i 2025 inn i et helt nytt skolebygg. Barnehage i sameiet, hvor seksjonseiere har fortrinn.

Rekresjonsmuligheter inkluderer for eksempel tennis (med helt nye innendørs fasiliteter), padel, lysløype, kulturskole med bredt tilbud, fotball, hånball, svømming, langrenn, kampsporter, korps, dans av alle slag, hockey, kunstløp, ridning, mye natur og tilhørende organisasjoner.

Flere svømmehaller i kommunen. Feel24 ligger i gangavstand fra boligen, og andre treningssenter finnes også i nærheten. Andre interessante steder: The Well 1,6 km, Tusenfryd 6,4 km,

Bølgen Bad 22 km, Manglerud Bad 16 km, Oslo Klatresenter 16 km, badestranden Ingierstrand 9 km, Ingierkollen Slalåmsenter 4,5 km, Oppegård Golfklubb 3,5 km, Rush Trampolinepark 5,4 km, Leo's Lekeland 17 km, Funplays Vestby 23 km, Bowling og kino på Ski Storsenter 10 km og mye mer.

Trelastveien 6B

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østli skole (1-7 kl.)	411 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-...	452 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Greverud skole (1-7 kl.)	523 elever, 27 klasser	5 min 2.6 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 k...	262 elever, 12 klasser	19 min 1.5 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 k...	275 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
Roald Amundsen videregående sk...	597 elever, 39 klasser	17 min 1.3 km
Ski videregående skole	640 elever, 25 klasser	17 min 9.4 km

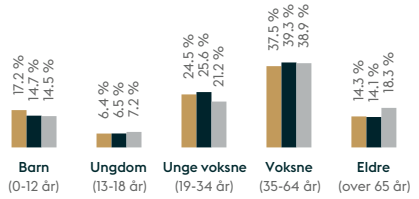
Offentlig transport

Myrvoll stasjon	Linje 81, 81N, 84E, 580	3 min 0.2 km
Myrvoll stasjon	Linje L2	5 min 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.9 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 ...	80 barn	0 min 0 km
Ekornrud barnehage (1-5 år)	100 barn	8 min 0.6 km
Haukeliveien barnehage (1-5 år...	60 barn	10 min 0.8 km

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 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

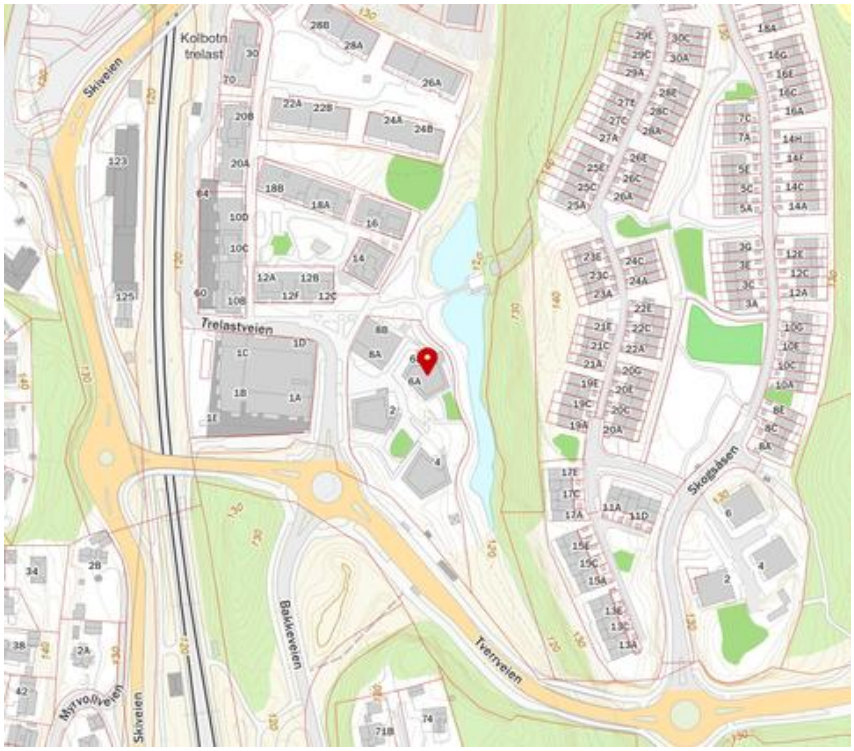
Sport

Ekornrud ballplass	10 min
Østli skole	11 min
Feel24 Myrvoll	7 min
Puls Greverud	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

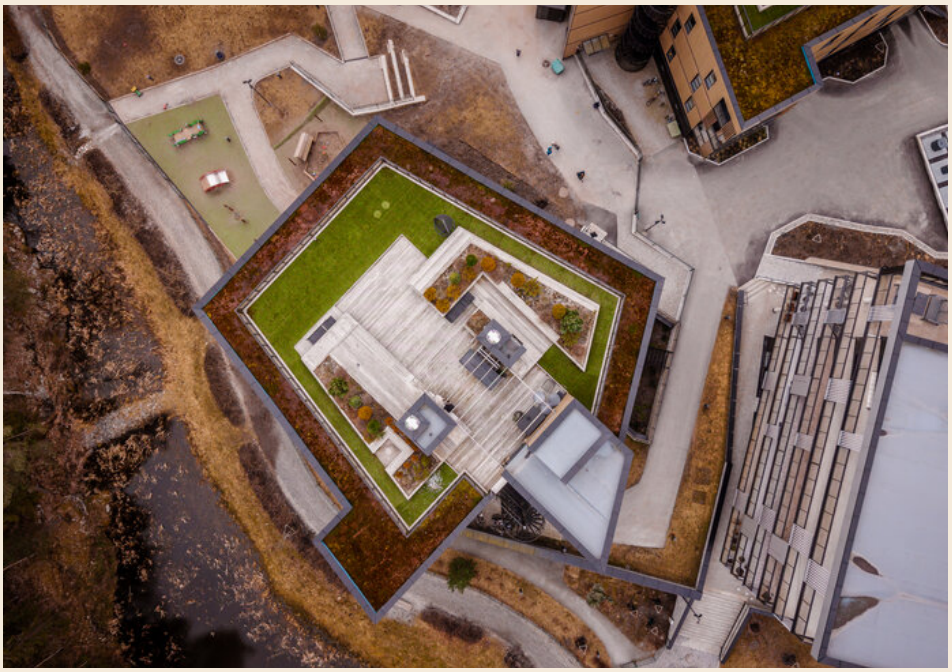
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026







Trelastveien 6 B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2020
BRA:	59 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	20.2.2026 (Gyldig til 20.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	9	0	0	1

Supertakst

GNR: 241 BNR: 80 SNR: 8

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Trelastveien 6 B
1415 Oppegård

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40078

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.2.2026

Rapportdato
20.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Maren Haavorstad Nilssen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Trelastveien 6 B, 1415 Oppegård**						
Kommunenr:	**3207**	Gårdsnr:	**241**	Bruksnr:	**80**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**8**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0305**		
Byggeår:	**2020**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne leilighet i bygg fra 2020, beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med spiler og fasadeplater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, bod/teknisk rom, kjøkken, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**13**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**59**	**54**	**5**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "8", på ca. 4,6 m2. Syd-vestvendt overbygd balkong med tilgang fra stuen, på ca. 13 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Leiligheten disponerer to parkeringsplasser (begge merket med nr. 8) den ene med elbillader. Parkeringsplassene er i felles garasjeanlegg i kjelleren. Kjøreadkomst til parkeringsplassene er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Noen gjesteparkeringsplasser i sameie ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en syd-vestvendt balkong på ca. 13 m2, i betong med tilgang fra stuen. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og stikkontakt er installert. Rekkverk med spiler og aluminium med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med brunsvarte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.6 Vannledninger



Rørfordelerskap med vannmålere og stoppekran plassert i vegg på teknisk rom/bod.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-0**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

6.8 Vannbåren varme



Rørfordelerskap vannbåren varme plassert i vegg på teknisk rom/bod.

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-IU

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets/borettslagets ansvar.

6.10 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat plassert vegghengt i teknisk rom/bod.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Service høsten 2025.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende entre/gang.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra entre/gang ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maren Haavorstad Nilssen	9578-5990-4-2728174	2026-03-30 21:45:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trelastveien 6B, 1415 OPPEGÅRD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Maren Haavorstad Nilssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3141425
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe arbeid er gjort på fasaden, uteareal og nedkjøring til garasjen. Arbeidet er gjort i regi av sameiets styre. Utført ila 24/25

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har vært tilfelle av fukt i kjeller, som har vært utbedret i regi av sameiets styre. Utført 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort mars 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene har nylig hatt økning.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0015/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Maren Haavorstad Nilssen	**2026-03-30**

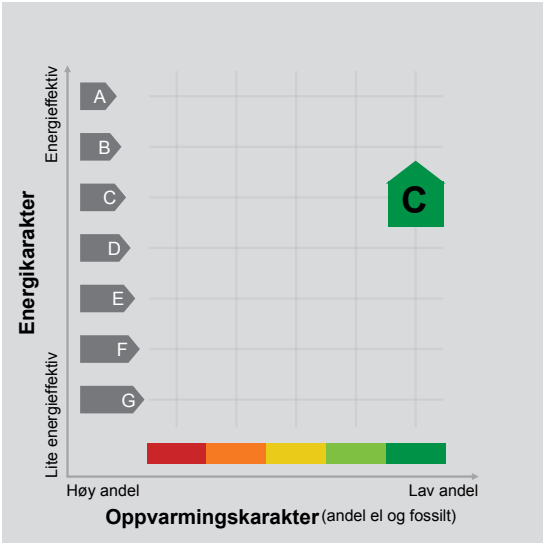
Identifikasjon

Maren Haavorstad Nilssen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Trelastveien 6B
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300691592
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	12142b05-0fc4-4df7-b4e7-c2ceaaddb222
Dato	10.01.2024
Innmeldt av	STIG TOROLV SØETORP LUNDH



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.

Boligopplysninger:

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn		**Vår ref.:**	2097/8	**Fødselsdato eier:**	22.09.1979
Trelastveien 6		**Type:**	Boligsameie		
1415 OPPEGÅRD		**Eiere:**	Maren Haavorstad Nilssen		
Organisasjonsnr:	925 176 397	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 669**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 394
Tilleggsytelser:	Huseierforening	117
	TV/Internett	469
	Securitas	157
	Porttelefon/app	30
Objekt:	2097/8 Parkering 2 (2097 - 52)	251
	2097/8 Parkering (2097 - 4)	251

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Hojem
Adresse:	Trelastveien 8 B
Postnr/-sted:	1415 OPPEGÅRD
Telefon:	Mob.: 90620000
E-post:	roofgardens@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	514
Annen formue:	7 664	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020		
Gårds/bruksnr:	241/80 - seksjon:8		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6533.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3141425

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0305

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn	**Vår ref.:**	2097/8	**Fødselsdato eier:**	22.09.1979
Trelastveien 6	**Type:**	Boligsameie		
1415 OPPEGÅRD	**Eiere:**	Maren Haavorstad Nilssen		

Organisasjonsnr: 925 176 397

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Sameiet har inngått avtale med Lyse, som sender månedlige fakturaer til hver enkelt seksjonseier på faktisk forbruk.

Seksjon 59 har disponert HC-plass i garasjen, jf. eierseskjonsloven §26(2). Ved salg av denne seksjonen vil kjøper disponere den parkeringsplassen som ligger som tilleggsdel til seksjonen i følge seksjoneringsbegjæringen.

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn
(org. nr. 925 176 397)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, vedtatt på konstituerende årsmøte 25.05.2020. Sist endret 24.06.2021

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.04.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 72 boligseksjoner, samt 2 næringsseksjoner, på eiendommen med gnr 241 bnr 80 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til og med seksjon 72 er boligseksjoner, mens seksjon 73 er næringsseksjon (forretningslokale) og seksjon 74 er næringsseksjon (barnehage).

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

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

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Tilleggsdeler, terrasse/balkong eller boder er ikke medregnet.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod som er lagt som tilleggsdel til hver av seksjonene.

I tillegg inngår sameiet avtale med Myrvoll Energi for leveranse av fjernvarme, som skal betjene alle seksjonene i sameiet. Sameiet skal således motta felles energileveranse til sameiet som er tilknyttet energisentralen, være kontraktspart/abonnent for energileverandøren, betale energikostnader og sørge for kostnadsfordeling mellom seksjonene, se mer under punkt 12.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved utleie av leilighet og/eller garasjeplass skal utleier kontakte styret før avtale inngås. Garasjeplass skal fortrinnsvis leies ut til beboere i sameiet.

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

3. Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene, seksjon 73 og seksjon 74 (omtales heretter i fellesskap som «Næringsseksjonene»), kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l. Næringsseksjonene har rett til å ha sine tekniske installasjoner, ventilasjonsrør, avtrekk/tilluft mm. liggende ved garasjekjelleren, over tak, på fasade eller andre steder.

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

(3) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonene.

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

(5) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

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

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

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

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

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd. Arealene er nærmere angitt i utomhusplan vedlagt til disse vedtektene (vedlegg 1).

(1) Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Næringsseksjon (barnehage, snr. 74) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene (07:00 – 17:00, mandag til fredag) til barnehagen. Arealet omfatter deler av gårdsrommet som angitt i vedlegg 1 (utomhusplan) skravert rødt. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere etter barnehagens stengetid. Utenfor barnehagens åpningstider er arealet åpent for alle. Seksjonseierne er dermed kjent med at det under store deler av utearealene bare kan brukes av sameiets beboere etter barnehagens stengetid.

Næringsseksjonen (forretningslokale, snr. 73) har eksklusiv bruksrett til uteareal innenfor åpningstidene til forretningen. Arealet omfatter deler av gårdsrommet utenfor Bygg A, som angitt i vedlegg 1, skravert blått. Boligseksjonene (snr. 1-72) skal likevel ha tilgang til arealene som næringsseksjonen (forretningslokale, snr. 73) er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til boligseksjonene eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til boligseksjonene.

(2) Boligseksjonene (snr. 1 - 72) har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:
- Takhager, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

Eierne/brukerne av Næringsseksjonene skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonene.

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

3-3 Fortrinnsrett til barnehage

Seksjonseiere til boligseksjoner i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn og Centralen Sameie (org. nr.: 923 779 612) som har barn i barnehagealder (0-6år), skal for sine barn ha fortrinnsrett foran utenforstående på barnehageplass i barnehagen i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn.

Dersom barnehagen ikke kan tilby plass til alle som søker, skal opptak skje i prioritering i denne rekkefølgen:

a. Barn med nedsatt funksjonsevne har rett til prioritet ved opptak i barnehage. Det skal foretas en sakkyndig vurdering for å vurdere om barnet har nedsatt funksjonsevne (Lov om barnehager §13 1. ledd).
b. Barn som det er fattet vedtak om etter lov om barneverntjenester §§ 4-12 og 4-4 annet og fjerde ledd, har rett til prioritet ved opptak i barnehage (Lov om barnehager §13 2. ledd).
c. Barn av ansatte i Læringsverkstedet.
    i. Barn av fast ansatte
    ii. Barn av ansatte i lengre vikariater
d. Søsken av barn som har plass i barnehagen
    i. Søsken av barn i samme barnehage
    ii. Søsken av barn i andre av Læringsverkstedets barnehager
e. Barn av seksjonseiere til boligseksjoner i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn og Centralen Sameie (org. nr.: 923 779 612)
f. Barn av beboere i boligsameie Skogsåsen/Myrvoll Stasjon
g. Barn som søker overflytting fra en annen Læringsverkstedet barnehage
h. Øvrige plasser tildeles etter barnas fødselsdato hvor eldre barn prioriteres foran yngre barn, i aldersgruppen 0-3 år og 3-5 år.
    i. Søkere som har Læringsverkstedet Myrvoll, som 1. og 2. prioritet
    ii. Øvrige søkere

<u>Avvik fra prioriteringsrekkefølge</u>

Barnehagens styrer kan fravike prioriteringsrekkefølgen ut fra hensyn til

- barnegruppens alders- og kjønnssammensetning, samt språkbakgrunn: prioriteringsrekkefølgen kan fravikes slik at barnegruppene har minst 30 % av det lavest representerte kjønnet og mer enn ett barn fra hvert årskull.

- prioriteringsrekkefølgen kan også fravikes dersom barnegruppen har mer enn 60 % minoritetsspråklige barn.

Dersom søkere stiller likt innenfor de ulike kriteriene, foretas loddtrekning. Adgangen til å fravike rekkefølgen gjelder ikke i forhold til søkere med prioritert a og b.

Bestemmelsene ovenfor om fortrinnsrett står tilbake for ufravikelig offentligrettslige bestemmelser om tildeling av barnehageplass.

Rettighetene iht. dette punktet kan bli tinglyst.

3-4 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(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 brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i (2), (3) og (4), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(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) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(10) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

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

(13) Eier av næringsseksjon for barnehage, snr. 74, skal ha fullt drifts-, vedlikeholdsplikt og utskiftingsansvar for det utearealet som barnehagen kan benytte (skravert i rødt på vedlegg 1), herunder også lekeapparater, støtmatter, gjerder, sittegrupper, støttemurer mv, og som er sikret ved eksklusiv bruksrett innenfor barnehagens åpningstider gjennom disse vedtektene.

(14) Eier av næringsseksjon for forretningslokale, snr. 73, skal ha fullt drifts-, vedlikeholdsplikt og utskiftingsansvar for det utearealet som forretningslokale kan benytte, som er sikret ved eksklusiv bruksrett innenfor næringsseksjonens åpningstider gjennom disse vedtektene (skravert i blått på vedlegg 1).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med (1) og (2), og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å

vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

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

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene, skal eierne av disse seksjonene belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

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

Hver av eierne av Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Næringsspesifikt avfall utover normalt restavfall.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel (Avgiften kan bli fakturert direkte til Næringsseksjonene fra kommunen)
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Eier av næringsseksjon for barnehage, snr. 74, skal ha fullt drifts-, vedlikeholdsplikt og utskiftingsansvar for det utearealet som barnehagen kan benytte (skravert i rødt på vedlegg 1), herunder også lekeapparater, støtmatter, gjerder, sittegrupper, støttemurer mv, og som er sikret ved eksklusiv bruksrett innenfor barnehagens åpningstider gjennom disse vedtektene.
- Eier av næringsseksjon for forretningslokale, snr. 73, skal ha fullt drifts-, vedlikeholdsplikt og utskiftingsansvar for det utearealet som forretningslokale kan benytte, som er sikret ved eksklusiv bruksrett innenfor næringsseksjonens åpningstider gjennom disse vedtektene (skravert i blått på vedlegg 1).

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til begge Næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til Næringsseksjonene.

Eierne av boligseksjonene (snr. 1 - 72) skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn og takhager som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av takhager
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke kabel/tv/bredbånd som fordeles med lik andel pr. seksjon.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader ved reparasjon og vedlikehold av betongdekke som ligger under boligene og er tak til næringsseksjonen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

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

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk, se mer under punkt 12 under.

Kostnader for bruk av parkeringsplassene
Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjen, skal betale et tillegg i felleskostnadene på kr. 200 per måned pr. parkeringsplass som disponeres til dekning av kostnader som direkte gjelder garasjen og det indre vedlikehold av garasjen mv. Beløpet justeres årlig for endringer i KPI.

Månedskostnadene skal blant annet dekke følgende kostnader for parkeringsplassene som sameiet har ansvar for:

- Kostnader til renhold av hele garasjekjelleren eks. bodarealene
- Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeport
- Kostnader med drift og vedlikehold av medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg utelukkende for drift av garasjekjelleren
- Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren eks. bodarealene, slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke
- Særskilte kostnader knytte til administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving
- kostnader ved oppvarming og belysning i garasjekjelleren, og
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren

Månedskostnadene for parkeringsplassene faktureres sammen med felleskostnadene.

Dersom en seksjonseier disponerer el-bil som lades i garasjen, skal seksjonseier betale strømkostnadene for lading av bilen basert på en skjønnsmessig stipulering av kostnadene. Dersom det installeres en strømmåler for uttaket, skal forbruket avregnes en gang i året slik at seksjonseier betaler reelle strømkostnader.

Individuelle kostnader

Kostnader som gjelder den enkeltes bruksenhet slik som strømforbruk, renovasjon og eiendomsskatt faktureres ikke via sameiet og inngår dermed ikke i fellesutgiftene. Den enkelte seksjonseier vil motta faktura direkte til seg fra leverandørene.

Forskudd akontobeløp
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for Næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Begge Næringsseksjonene bør være representert i styret.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle

bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende: Næringsseksjon barnehage, snr. 74, har 3 stemmer, næringsseksjon forretningslokale, snr. 73, har 3 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

(5) 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.

(6) Hvis tiltakene etter (5) 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.

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

(8) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.
d) Endring av en etablert enerett som følger av disse vedtektene.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

12. Særskilte bestemmelser for energisentral for fjernvarme
Energisentralen for fjernvarme er lokalisert i teknisk rom i garasjeanlegget til sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn og består av alle tekniske installasjoner/ innretninger som ikke eies av Myrvoll Energi, som for eksempel felles tilkoblingspunkt for fjernvarme, rør, sirkulasjonspumper mv.

Energiforbrukskostnader (herunder eventuelt varmetap) skal fordeles etter faktisk forbruk og fordeles på hver seksjonseier. Administrasjons- og driftskostnader for fjernvarmen skal fordeles likt pr. seksjon. Den enkelte seksjon er pliktig til å innbetale a-konto for sin forholdsmessige andel estimerte energikostnader. Styret sikrer at det skjer en halvårlig eller årlig avregning.

13. Særskilte bestemmelser for parkering
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunen har stilt krav om at 5 % av parkeringsplassene i sameiet skal være opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, hvorav 3 plasser til boligseksjonene (snr. 1 – 72) og 1 plass til næringsseksjonene (snr. 73 og 74). Bytteretten for boligseksjonene (snr. 1 – 72) omfatter følgelig de 3 HC-plassene i garasjekjelleren (u-etg.). For næringsseksjonene omfatter bytteretten 1 HC-plass i hus C plan 1.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) Parkeringsplasser i hus C plan 1 som er tilleggsdeler til seksjon 73 og 74 (næringsseksjonene) kan benyttes av gjester til boligseksjonene (snr. 1 – 72) utenfor næringsseksjonenes åpningstider.



Trivselsregler for Sameiet Roof Gardens/ Myrvoll tårn

Trivselsreglene er laget for å holde orden i sameiet, og å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene og sørge for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere overholder dem.

1. Aktivitet og støynivå

- Søndag-torsdag skal det være ro mellom kl 2300 – 0700.
- Fredag-lørdag skal det være ro mellom kl 0100 – 0700.
- Støy som følge av innflytting, modernisering, reparasjon eller lignende (boring, saging, sliping osv.) skal begrenses i størst mulig grad. På søndager og helligdager er slik støyende aktivitet ikke tillatt.

2. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Sameiere/Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet, i den kalde årstiden, ved fravær, flytting eller lignende, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At ventilasjonsanlegget i boligen til enhver tid skal være slått på, for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Å straks melde ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre eller lignende i bolig eller bod. Seksjonseier må for egen regning sørge for sanering.
- Å respektere at risting av tøy og tepper fra balkong/vinduer ikke er tillatt.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og møbler som er til sjenanse for naboene.
- Å fjerne snø og is uten at det er til sjenanse for naboene. Rengjøring sommerstid gjøres med støvsuger.
- Å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og utearealer, som f.eks å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe osv. Sameiet har egne retningslinjer for solskjerming.

3. Fellesarealer

- Beboerne må bidra for å holde det ryddig på sameiets eiendom og fellesareal.
- Fellesarealene skal holdes fri for søppel og gjenstander, for å sikre frie rømningsveier.
- Ikke tillat med permanent oppbevaring av skotøy eller annet utenfor leilighetene.
- Utlegg av mat til fugler og annet skal ikke forekomme på sameiets område. Det kan tiltrekke seg rotter og mus.
- Søppel SKAL sorteres i tråd med retningslinjer i Nordre Follo.
- Forbud mot røyking og bruk av åpen ild på takterrasser. Grilling på takterrassene, balkonger og uteplasser er det kun tillat med el-griller og gassgriller.
- Takterrassene skal holdes ryddige og rene, og personlige eiendeler skal ikke etterlates. Regelverket for bruk av takterrassen delegeres til styret.

4. Parkering og kjøring

- Parkeringsplassene i garasjen skal holdes rene og ryddige til enhver tid. Lagring av utstyr på parkeringsplassene tillates ikke.
- Kjøring og parkering på gang og sykkelveier er ikke tillatt.
- Ved inn og ut –kjøring fra garasje anlegg skal man påse at ingen andre uten tilgang til sameiet går inn i garasjen.
- Gårdstunet mellom bygg C og Myrvoll Tårn skal kun brukes til/for av- og påstigning.

5. Dyrehold

- Det er tillatt med dyr i sameiet under de forutsetningene at beboere som holder dyr, skal sørge for at de ikke sjenerer noen, etterlater ekskrementer på sameiets område eller nabolagets veier, stier og gangveier.
- Det er ikke tillatt å lufte dyr i Læringsverkstedets uteområde.
- Det tillates ikke støyende eller aggressive dyr som skaper ubehag for naboer.

6. Trivsel

- Ta hensyn og bidra til et godt bomiljø
- Det skal ikke forekomme bruk av ulovlige rusmidler på sameiets område.

Nordre Follo kommune

Tilsyn og juss

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00681-38	Victor Ramn	Roger Haug	19.08.2024

Tillatelse til endring av gitt tillatelse

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligblokk med barnehage – hus B i felt S2
Endringen gjelder:	Fasade, plassering og planløsning
Byggested:	Trelastveien 6 A og B – gnr. 241, bnr. 80
Bygningsnummer:	300691592
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	Nuno Arkitektur AS
Endringssøknad mottatt:	22.03.2024, komplett 26.04.2024
Rammetillatelse:	27.06.2018
Igangsettingstillatelse 1:	15.04.2019
Endringstillatelse 1:	15.04.2019
Igangsettingstillatelse 2:	27.08.2019
Igangsettingstillatelse 3:	24.04.2020
Midlertidig brukstillatelse 1:	08.09.2020
Midlertidig brukstillatelse 2:	16.09.2020

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til endring av gitt tillatelse. Endringen gjelder fasade, plassering og planløsning. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 22.03.2024, komplett 26.04.2024. Dette er vilkårene for endringstillatelsen:

1. Vilkårene i tidligere tillatelser gjelder.
2. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 15.10.2024.
3. Dere må oppfylle vilkårene som gjenstår i tidligere tillatelser før ferdigattest. Disse vilkårene gjenstår:
    a. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at kvalitetsprogrammet og masterplanen er oppfylt.
    b. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at alle tiltak mot støy er ferdigstilt.
    c. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for faktisk disponering av avfall.
    d. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for faktisk håndtering av forurensede masser. Sluttrapporten skal sendes til, og godkjennes av, virksomhet Klima og miljø.
    e. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

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

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.

Tegninger
Ansvarlig søker har sendt inn revidert situasjonsplan og reviderte plan-, snitt- og fasadetegninger til søknaden. Disse tegningene erstatter tidligere tegninger i saken.

Følgende tegninger er lagt til grunn for endringstillatelsen og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Datert	Mottatt	Saksdok.
Situasjonsplan	NN	22.01.2024	22.03.2024	20/681-33
Landskapsplan/utomhusplan	L-001, rev. E	11.01.2019	13.02.2019	18/4336-35
Avkjørselsplan	L-020, rev. D	11.01.2019	13.02.2019	18/4336-35
Detalj – avkjøring	NN	NN	13.02.2019	18/4336-35
Situasjonsplan – VA og overvann	H01, rev. NN	17.01.2019	17.01.2019	18/4336-30
Kumdetalj – tilkobling VA	H200, rev. NN	06.12.2018	09.01.2019	18/4336-27
Kumdetalj – pumpekum spillvann	H201, rev. NN	08.01.2019	09.01.2019	18/4336-27
Bunnledningsplan – røranlegg, del 1	V-P-300-000-001	01.04.2019	09.01.2019	18/4336-27
Bunnledningsplan – røranlegg, del 2	V-P-300-000-002	01.04.2019	09.01.2019	18/4336-27
Plan underetasje	A-21-U-01-R3, rev. 3	08.06.2021	21.06.2021	20/1539-28
Plan underetasje - barnehage	A-B-21-U1-R3, rev. 3	13.08.2023	22.03.2024	20/681-33
Plan 1. etasje	A-B-21-01-R3, rev. 3	13.08.2023	22.03.2024	20/681-33
Plan 2. etasje	A-B-21-02-R2, rev. 2	13.08.2023	22.03.2024	20/681-33
Plan 3. etasje	A-B-21-03-R2, rev. 2	13.08.2023	22.03.2024	20/681-33
Plan 4. etasje	A-B-21-04-R2, rev. 2	13.08.2023	22.03.2024	20/681-33
Plan 5. etasje	A-B-21-05-R2, rev. 2	13.08.2023	22.03.2024	20/681-33
Takplan	A-B-21-T1-R2, rev. 2	11.04.2024	26.04.2024	20/681-36
Snitt A-A	A-B-41-01-R3, rev. 3	01.02.2024	22.03.2024	20/681-33
Snitt B-B	A-B-41-02-R3, rev. 3	01.02.2024	22.03.2024	20/681-33
Fasade sør	A-45-05-01-R3, rev. 3	14.06.2023	22.03.2024	20/681-33
Fasade vest	A-45-06-01-R3, rev. 3	14.06.2023	22.03.2024	20/681-33
Fasade nord	A-45-07-01-R3, rev. 3	14.06.2023	22.03.2024	20/681-33
Fasade øst	A-45-08-01-R3, rev. 4	14.06.2023	22.03.2024	20/681-33

Ansvar
Ansvarlig søker har sendt inn oppdatert gjennomføringsplan til søknaden, se saksdokument 20/681-36. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 2 (etter ny nummerering), datert 26.04.2024, til grunn for tillatelsen.

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 er i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket gjelder
Tiltaket, og sak 20/681 (tidligere 18/4317 i Oppegård kommune), gjelder oppføring av en boligblokk på seks etasjer med barnehage. Barnehagen går over to plan og ligger i de to nederste etasjene (første etasje og underetasjen), mens leilighetene ligger i de fire øverste etasjene (andre til femte etasje).

All parkering og sportsboder for boligene ligger i et felles underjordisk parkeringsanlegg for hele felt S2. Parkering for barnehagen ligger i første etasje i hus C. Her er det også parkering for næringsarealene i hus A.

Parkeringsanlegget og utomhusanlegget for hele S2 behandles i egen sak, 20/1539 (tidligere 18/4336 i Oppegård kommune). Sak 20/1539 er også samlesak for all dokumentasjon som er felles for utbyggingen av felt S2. Hus C behandles i sak 20/1812 (tidligere 18/4320 i Oppegård kommune).

Endringen gjelder
Endringssøknaden omfatter tre forhold – fasade, plassering og planløsning:

Fasadeendring
I forbindelse med søknad om brukstillatelse, gjennomførte kommunen et tilsyn med byggeprosjektet i felt S2 og fant flere avvik. Blant annet er fasadene på hus B endret i forhold til kommunens godkjenning. Vi viser i den forbindelse til tilsynssaken 21/296, og særlig saksdokument 5 og 8. For å rette avviket søkes det nå om godkjenning av fasadene slik de er utført.

I følgebrevet skriver ansvarlig søker at fasadeendringen gjelder følgende forhold:

- Vinduer på fasade øst i trapperom utgår.
- Vinduer i barnehagen tilpasses leietaker, Læringsverkstedet.
- All kledning utføres som stående trepanel istedenfor en kombinasjon av stående og liggende panel.
- Beslag over og under vinduer erstattes med trepanel.
- Sokkel som vender mot barnehagens uteområde og gårdsrommet kles med trepanel istedenfor en kombinasjon av naturstein og trepanel.
- Takhagen får annerledes detaljering.

Endret plassering
Ansvarlig søker opplyser at plasseringen av hele prosjektet er forskjøvet 0,827 meter mot sørøst ved utstikking. Det er ikke mulig å flytte byggene siden de allerede er oppført, så det søkes om godkjenning av den nye plasseringen. Kommunen har tidligere mottatt avviksmelding om forholdet i føringssaken for hele felt S2, se blant annet saksdokument 20/1539-38.

I tillegg opplyser ansvarlig søker at gesimshøyden har økt med 86 mm.

Endret planløsning
Planløsningen for leilighetene er noe justert i forbindelse med detaljprosjektering og tilvalgsprosess, mens planløsningen for barnehagen er tilpasset leietaker, Læringsverkstedet.

Ansvarlig søker vurderer at denne delen av endringen ikke er søknadspliktig, men velger å ta den med nå istedenfor å dokumentere den med «som bygget-tegninger» ved søknad om ferdigattest.

Nabovarsling
Ansvarlig søker har ikke varslet naboene om endringene. Tiltaket ble oppført før berørte naboer hadde flyttet inn på det nye byggefeltet, og det søkes nå om ettergodkjenning av tiltaket slik naboene kjenner det.

Kommunen er enig i at det ikke er nødvendig å varsle naboene. Plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd sier at varsel kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboene, og vi vurderer at det er tilfellet her.

Uttalelse fra andre myndigheter

Kommunen vurderer at det ikke er behov for uttalelse fra andre myndigheter til endringen.

Kommunens vurdering av endringen

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til, kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Søknaden

Søknaden gjelder endring av fasade, plassering og planløsning for hus B – Trelastveien 6 A og B i felt S2, og kommer som følge av at deler av tiltaket ikke er utført i tråd med byggetillatelsen. I tilsynssaken, 21/296, ble det funnet nesten 80 avvik ved utførelsen av byggeprosjektet i felt S2. Noen av avvikene er mindre alvorlige og kan dokumenteres med «som bygget-tegninger», mens andre utløser krav om ombygging og/eller endringssøknad.

Kommunen mottok søknaden 22.03.2024. Vi mottok supplerende opplysninger 26.04.2024, og saken regnes som komplett den datoen. På det tidspunktet var saksbehandler fraværende. Med bakgrunn i sakens forhistorie og kompleksitet, ble saksbehandler enig med ansvarlig søker om å utsette behandlingen fram til saksbehandler var tilbake igjen i begynnelsen av august.

Fasadeendring

I tilsynsrapporten, saksdokument 21/296-5, skriver kommunen at fasadeuttrykket til hus B er betydelig forenklet i forhold til tegningene som ble lagt til grunn for kommunens godkjenning. Tilsynet har listet opp disse avvikene:

- Fasadene har nå kun stående trekledning, istedenfor en variasjon av stående og liggende kledning, og den er montert gjennomgående rundt dører og vinduer uten brytende vertikale bånd.
- Den definerte gesimsen er fjernet og erstattet med kledning som går til toppen/beslaget.
- Trappehuset har fått stående trekledning, slik som resten av bygget, og økt høyde. Det var opprinnelig prosjektert med varierende materialbruk.
- Vinduer og dører er fjernet eller lagt til, og noen har fått annen plassering og/eller format. Det gjelder særlig barnehagens vinduer og dører.
- Veggene i lysgraven har fått stående trekledning og eksponert betong istedenfor naturstein.
- Vognboden som ligger lengst mot vest er redusert i størrelse og har fått stående trekledning istedenfor naturstein med glassrekkverk på toppen. Porten inn til boden er erstattet med glassdør og vindu.
- Flere andre felter med naturstein er erstattet av eksponert betong eller trekledning.
- Det er montert rømningsdører fra hver etasje til rømningstrapp.
- Det mangler trapp til barnehagens inngangsparti. Her er det kun etablert rampe.
- Skjermveggene på enkelte balkonger har lik utførelse istedenfor varierende.
- Terrenget rundt huset er noe endret.

Tegningene som er sendt inn viser at hus B får et simplere uttrykk enn opprinnelig omsøkt og godkjent, og kommunen er skuffet over at både detaljering, materialer og løsninger er fjernet og/eller forenklet fra det opprinnelige prosjektet. Vi ser likevel at fasadene som er mest eksponert og vender mot Tverrveien og Trelastveien, med unntak av fasade nord – som også er synlig fra veien, har beholdt mye av det opprinnelige uttrykket. Ettersom det er balkonger på disse fasadene (sør og vest), ser man heller ikke så godt at beslagene over og under vinduer og dører er fjernet. Til tross for at barnehagens fasader er forenklet, har man klart å skape et skille mellom denne og boligdelen ved å benytte mørk kledning her. Det er med på å dempe høydevirkningen til bygget. Et viktig estetisk grep, er at man nå reetablerer naturstein på soklene som vender ut mot omgivelsene. Det er med på å heve kvalitetsinntrykket på prosjektet, samtidig som det utgjør en viktig parallell til naturområdet i øst.

Kommunen kommer etter dette til at tiltaket oppfyller kravene i reguleringsplanen § 5.5, kvalitetsprogrammet som er vedtatt for planområdet og estetikkbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Endret plassering og høyde
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering og høyde jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Plassering
Situasjonsplanen som er sendt inn viser at tuppen (ca. 0,5 m^2) av blokkas sørøstlige hjørne er plassert i strid med byggegrensa. Avviket skyldes at plasseringen av hele prosjektet er forskjøvet ca. 0,8 meter mot sørøst ved utstikking, se ansvarlig søkers redegjørelse ovenfor. Resten av bygget ligger i sin helhet innenfor byggegrensa.

Bygget er allerede oppført, slik at det ikke er mulig å endre plasseringen. Kommunen er derfor nødt til å ta den endrede plasseringen til etterretning, men kommer til å følge opp avviket i en egen tilsynssak, og eventuelt videre som en ulovlighetssak.

Høyde
Tegningene som er sendt inn viser at gesimshøyden har øket med 86 mm. Høyden er likevel ca. fire meter under maksimalt tillatt gesimshøyde.

Kommunen godkjenner den nye gesimshøyden, slik den fremgår av tegningene som er sendt inn.

Endret planløsning
Kommunen tar endringene i planløsning til etterretning, men forutsetter at ny løsning er i tråd med byggteknisk forskrift. De reviderte plantegningen erstatter tidligere tegninger, og gjelder nå for tiltaket.

Dispensasjon
Kommunen har mottatt en søknad om dispensasjon fra maksimalt tillatt bruksareal til endringssøknaden. Vi vurderer at dispensasjonen kun har betydning for behandling av endringssøknadene som gjelder utomhusanlegget (sak 20/1539) og hus C – Trelastveien 2 (sak 20/1812), slik at vi kan gi endringstillatelse til hus B.

Naturmangfoldloven
Alle saker som berører naturmangfoldet, skal vurderes etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8–12).

Søknaden gjelder endring av fasade, plassering og planløsning og anses ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2024 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften.

Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Endring av gitt tillatelse – større tiltak	§ 2-13	3042	97 500,-
Sum behandlingsgebyr			**97 500,-**

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Vennlig hilsen

Roger Haug
Ingeniør, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
NUNO ARKITEKTUR AS

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

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00681-32	Victor Ramn	Roger Haug	16.09.2020

Midlertidig brukstillatelse til ny boligblokk – hus B i felt S2 på Trelasttomta

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligblokk med barnehage – hus B i felt S2
Brukstillatelsen gjelder:	Boligene i blokka. Barnehagen fikk brukstillatelse 31.08.2020
Byggested:	Trelastveien 6 – gnr./bnr. 241/80
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	Nuno Arkitektur AS
Rammetillatelse:	27.06.2018
IG 1 og endringstillatelse:	15.04.2019
IG 2:	27.08.2019
IG 3:	24.04.2020
Brukstillatelse 1:	08.09.2020

Nytt saksnummer

I forbindelse med kommunesammenslåingen 01.01.2020 har saken fått nytt saksnummer, 20/681. Tidligere saksnummer i Oppegård kommune var 18/4317.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til ny boligblokk – hus B i felt S2 på Trelasttomta. Brukstillatelsen gjelder fra og med 16.09.2020.

Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 21.08.2020, komplett 14.09.2020.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret. Kommunen sender faktura.	Innen forfallsdato, se faktura.	16.09.2020	Følges opp av regnskaps-kontoret.
2. 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.	27.06.2018	06.03.2019 (for IG 1) og 30.04.2019 (for IG 2) og 21.04.2020 (for IG 3)
3. Ansvarlig søker må sende inn egen søknad om igangsettingstillatelse og samtykke fra Arbeidstilsynet for innvendige arbeider i barnehagelokalene.	Før igangsettingstillatelse av innvendige arbeider i barnehagelokalene.	27.08.2019	31.03.2020
4. Ansvarlig søker må sende inn ytterligere dokumentasjon for atkomst, VA og renovasjon slik det fremgår av avsnittet «kommunaltekniske forhold». Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.	Før igangsettingstillatelse.	27.06.2018	06.03.2019
5. Ansvarlig søker må sende inn fullstendig redegjørelse for at tiltaket oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen.	Før igangsettingstillatelse.	27.06.2018	06.12.2018
6. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse fra Brekke & Strand på at hele tiltaket oppfyller vilkårene i reguleringsplanen § 5.3.	Før igangsettingstillatelse.	27.06.2018	06.12.2018
7. Dere må etablere flere sykkelplasser utendørs. Ansvarlig søker må sende inn revidert utomhusplan som viser plassene.	Før igangsettingstillatelse.	27.06.2018	06.03.2019
8. Ansvarlig søker må sende inn miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP-en skal godkjennes av kommunen.	Før igangsettingstillatelse.	27.06.2018	04.01.2019
9. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om	Før igangsettingstillatelse.	27.06.2018	06.12.2019

igangsettingstillatelse er oppfylt.			
10. Ansvarlig søker må sende inn dokumentasjon for avvik i brannprosjekteringen.	Før igangsettingstillatelse 2.	15.04.2019	30.04.2019
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.	27.06.2018	30.08.2020 (For barnehagen.) 14.09.2020 (For boligene.)
12. Ansvarlig søker må sende inn skiltplan. Skiltplanen skal godkjennes av kommunen.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	25.10.2019 (Se saksdok. 19/1978-12.)
13. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: • Høyde for 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.	27.06.2018	07.08.2020
14. Veianlegget fra Tverrveien fram til torget og atkomst til eiendommen må være ferdigstilt og opparbeidet.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	27.08.2020
15. Syninger av vannmåler og tilkoblingspunkt for VA-ledninger må være gjennomført.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	14.09.2020
16. Avfallsanlegget må være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	27.08.2020
17. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at kvalitetsprogrammet og masterplanen er oppfylt.	Før ferdigattest.	27.06.2018	-
18. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at alle tiltak mot støy er ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	-
19. Uteoppholdsarealet for tiltaket og felt Pk skal være opparbeidet.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	27.08.2020
20. Midlertidig skolevei skal være opparbeidet.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	27.08.2020
21. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	-

22. Parkering og sportsboder for tiltaket skal være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	27.08.2020
23. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest er oppfylt må sendes inn.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	27.06.2018	07.08.2020 (Med unntak av rekkefølge-krav om strøks-lekeplass.)
24. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.	27.06.2018	-
25. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for faktisk håndtering av forurensede masser. Sluttrapporten skal godkjennes av kommunen.	Før ferdigattest.	27.06.2018	-
26. Avvik fra godkjent situasjon, jf. avsnittet «Avvik i utførelse» nedenfor, må rettes.	Før ferdigattest.	16.09.2020	-

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

Ansvarlig søker har ikke sendt inn noen tegninger til søknaden om brukstillatelse for boligene, men vi mottok en revidert tegning til søknaden for barnehagen. Tegningen er kommentert i brukstillatelsen for barnehagens innvendige arealer, se saksdokument 20/681-26.

Følgende tegninger er lagt til grunn for brukstillatelsen og virksomhet UTE sin godkjenning av avkjørsel, VA, overvann og renovasjon:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdok.
Situasjonsplan	NN, rev. 06.12.2018	06.12.2018	18/4336-20
Landskapsplan/utomhusplan	L-001, rev. E	13.02.2019	18/4336-35
Utomhusplan – takhage	L-013, rev. A	26.03.2018	18/4317-01
Avkjørselsplan	L-020, rev. D	13.02.2019	18/4336-35
Detalj – avkjøring	NN	13.02.2019	18/4336-35
Situasjonsplan – VA og overvann	H01, revidert 17.01.2019	17.01.2019	18/4336-30
Kumdetalj – tilkobling VA	H200, revidert 06.12.2018	09.01.2019	18/4336-27
Kumdetalj – pumpekum spillvann	H201, revidert 08.01.2019	09.01.2019	18/4336-27
Bunnledningsplan – røranlegg, del 1	V-P-300-000-001	09.01.2019	18/4336-27
Bunnledningsplan – røranlegg, del 2	V-P-300-000-002	09.01.2019	18/4336-27
Plan underetasje	A-21-U-01-R2	06.12.2018	18/4336-20

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdok.
Plan underetasje – barnehagelokalene	A-BH-21-01-D5	13.08.2020	20/681-18
Plan 1. etasje	A-B-21-01-R2	21.04.2020	20/681-7
Plan 2. etasje	A-B-21-02-R1	26.03.2018	18/4317-01
Plan 3. etasje	A-B-21-03-R1	26.03.2018	18/4317-01
Plan 4. etasje	A-B-21-04-R1	26.03.2018	18/4317-01
Takplan	A-B-21-T1-R1	26.03.2018	18/4317-01
Snitt A-A	A-B-41-01-R2	06.12.2018	18/4317-08
Snitt B-B	A-B-41-02-R2	06.12.2018	18/4317-08
Fasade sør	A-45-05-01-R2	06.12.2018	18/4317-08
Fasade vest	A-45-06-01-R2	06.12.2018	18/4317-08
Fasade nord	A-45-07-01-R2	06.12.2018	18/4317-08
Fasade øst	A-45-08-01-R2	06.12.2018	18/4317-08

Ansvar

Kommunen har mottatt en oppdatert gjennomføringsplan til søknaden, se saksdokument 20/681-16. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon 6.2, datert 21.08.2020, til grunn for brukstillatelsen.

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

Kommunens kommentar og vurdering av søknaden

Oppsummering

Kommunen mottok søknaden om midlertidig brukstillatelse 21.08.2020, komplett 14.09.2020. 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, og sak 20/681 (tidligere 18/4317 i Oppegård kommune), omfatter en boligblokk på seks etasjer med barnehage.

Barnehagen går over to plan og ligger i de to nederste etasjene (første etasje og underetasjen), mens leilighetene ligger i de fire øverste etasjene (andre til femte etasje). All parkering og sportsboder for boligene ligger i et felles underjordisk parkeringsanlegg for hele felt S2. Parkering for barnehagen ligger i første etasje i hus C. Her er det også parkering for næringsarealene i hus A.

Parkeringsanlegget og utomhusarealet for hele S2 behandles i egen sak, 20/1539 (tidligere 18/4336 i Oppegård kommune). Sak 20/1539 er også samlesak for all dokumentasjon som er felles for utbyggingen av felt S2.

Søknaden

Søknaden om midlertidig brukstillatelse gjelder boligene i blokka. Kommunen har tidligere gitt brukstillatelse til barnehagens innvendige arealer i saken, se saksdokument 20/681-26.

Ansvarlig søker har sendt inn søknadsdokumentasjonen i flere omganger. Noe av dokumentasjonen som gjelder boligene er kun sendt inn til søknaden om brukstillatelse for barnehagen. For å holde oversikten viser kommunen til aktuelle saksdokumenter i dette vedtaket.

Dispensasjon
Brukstillatelse for boligene er avhengig av dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av strøkslekeplass. Dispensasjonen er behandlet i samlesaken, 20/1539.

I vedtak 16.09.2020, saksdokument 20/1539-26, gir kommunen dispensasjon for samtlige boliger i felt S2, slik at de kan få brukstillatelse.

Gjenstående arbeider
I søknaden om brukstillatelse opplyser ansvarlig søker at følgende arbeider gjenstår:

- Innregulering av varme og ventilasjon
- Parkett, lister og gerikt
- Glasstak ved inngangsparti
- Små deler ved overgang for rømningstrapper
- Ferdigstille brann- og nødlysanlegg
- Feste enkelte komponenter som henger i kabel
- Heiskontroll og sertifikat på heisen

I epost 27.08.2020, saksdokument 20/681-22, skriver ansvarlig søker at de gjenstående arbeidene han har opplyst om i søknaden nå er ferdigstilt.

Avvik i utførelse
I forbindelse med søknadene om brukstillatelse for felt S2, var kommunen 09.09.2020 på befaring på eiendommen. På befaringen oppdaget vi at det var gjort flere endringer på fasader og utomhusareal i forhold til hva som er godkjent i byggesakene. Det var også gjort enkelte endringer innendørs i parkeringsanleggene.

Kommunen har hatt dialog med ansvarlig søker i etterkant av befaringen, og gitt beskjed om at avvikene må rettes. Flere av avvikene kan sannsynligvis rettes ved å søke om endringstillatelse, men vi har gitt beskjed om at det kan bli aktuelt å kreve omgjøring tilbake til godkjent situasjon for enkelte av avvikene.

Kommunen har vurdert at det ikke er noen grunn til å holde tilbake brukstillatelsen, siden ingen av avvikene synes å påvirke helse, miljø eller sikkerhet. Imidlertid setter vi som vilkår for brukstillatelsen at avvikene må rettes før vi gir ferdigattest til tiltaket, se vilkår 26 i tabellen ovenfor.

Dato for søknad om ferdigattest
I søknadsskjemaet opplyser ansvarlig søker at han planlegger å søke om ferdigattest 16.10.2020.

Bekreftelse på at vilkår i tillatelser er oppfylt
Ansvarlig søker har sendt inn bekreftelse på at vilkårene for brukstillatelse i ramme- og igangsettingstillatelsene er oppfylt, se følgebrev i saksdokument 20/681-21. Vilkårene fremgår av tabellen ovenfor.

Kommunen har følgende kommentar til enkelte av vilkårene:

Vilkår 15 – «Syninger av vannmåler og tilkoblingspunkt for VA-ledninger må være gjennomført»
I brukstillatelsen for barnehagen, saksdokument 20/681-26, opplyste kommunen at vi bare har bare mottatt bekreftelse om syning fra foretakene som har hatt ansvar for grunn- og rørleggerarbeider. Byggesak har nå mottatt bekreftelse fra virksomhet Vann- og avløp på at tiltaket er avklart med myndigheten, se saksdokument 20/1539-23, og vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vilkår 18 – «Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at alle tiltak mot støy er ferdigstilt»
I følgebrevet til søknaden, saksdokument 20/681-21, opplyser ansvarlig søker om at slik bekreftelse blir sendt inn til søknad om ferdigattest. Kommunen vurderer at det er tilstrekkelig.

Vilkår 21 – «Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan».
I følgebrevet til søknaden, saksdokument 20/681-21, opplyser ansvarlig søker om at utearealene er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Opplysningen ble lagt til grunn for brukstillatelsen til barnehagen.

På befaringen som kommunen gjennomførte 09.09.2020, se avsnittet «Avvik i utførelse» ovenfor, kunne vi konstatere at utearealene ikke var opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Ettersom det nødvendigvis er noe jobb med å få rettet opp i dette forholdet, vurderer kommunen at det er tilstrekkelig at kravet oppfylles til ferdigattest.

Plasseringsdokumentasjon
Kommunen har mottatt plasseringsdokumentasjon for bygningen, se saksdokument 20/681-17.

Gebyr

Plan- og bygningsloven stiller krav om obligatorisk ferdigattest. I enkelte tilfeller kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse. For saksbehandling av søknad om midlertidig brukstillatelse må tiltakshaver betale et gebyr på kr 8 100,–. Se gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Nordre Follo kommune, § 3-12.

Kommunen sender faktura i eget brev.

Har dere spørsmål?

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

Vennlig hilsen

Roger Haug
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
NUNO ARKITEKTUR AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Bolig & Eiendomsutvikling AS
NORDRE FOLLO KOMMUNE VANN OG AVLØP
NORDRE FOLLO KOMMUNE VEI OG PARK SOFIEMYR

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 241/80/0/8
Adresse: Trelastveien 6B
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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.

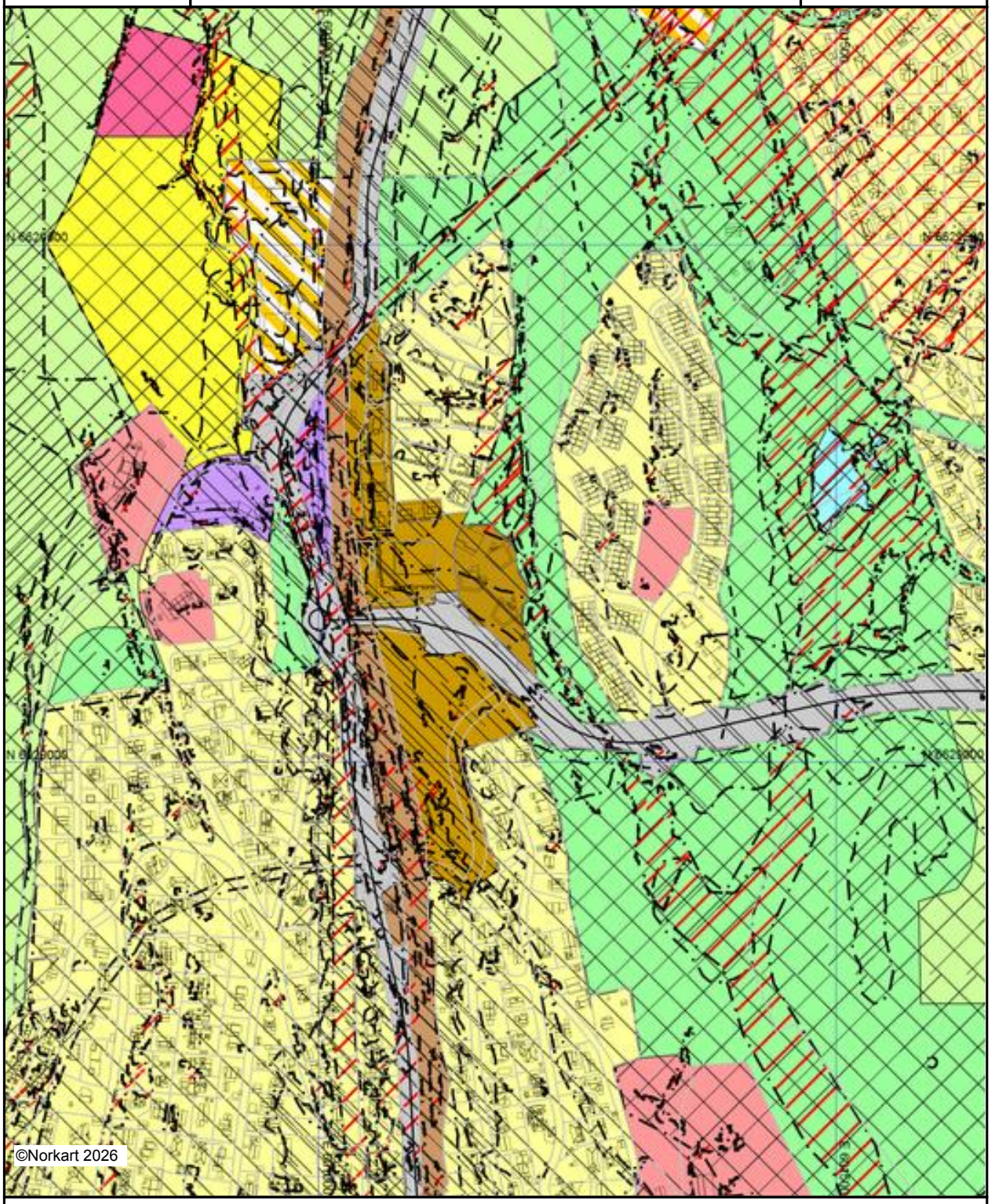
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/80/0/8
Adresse: Trelastveien 6B
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

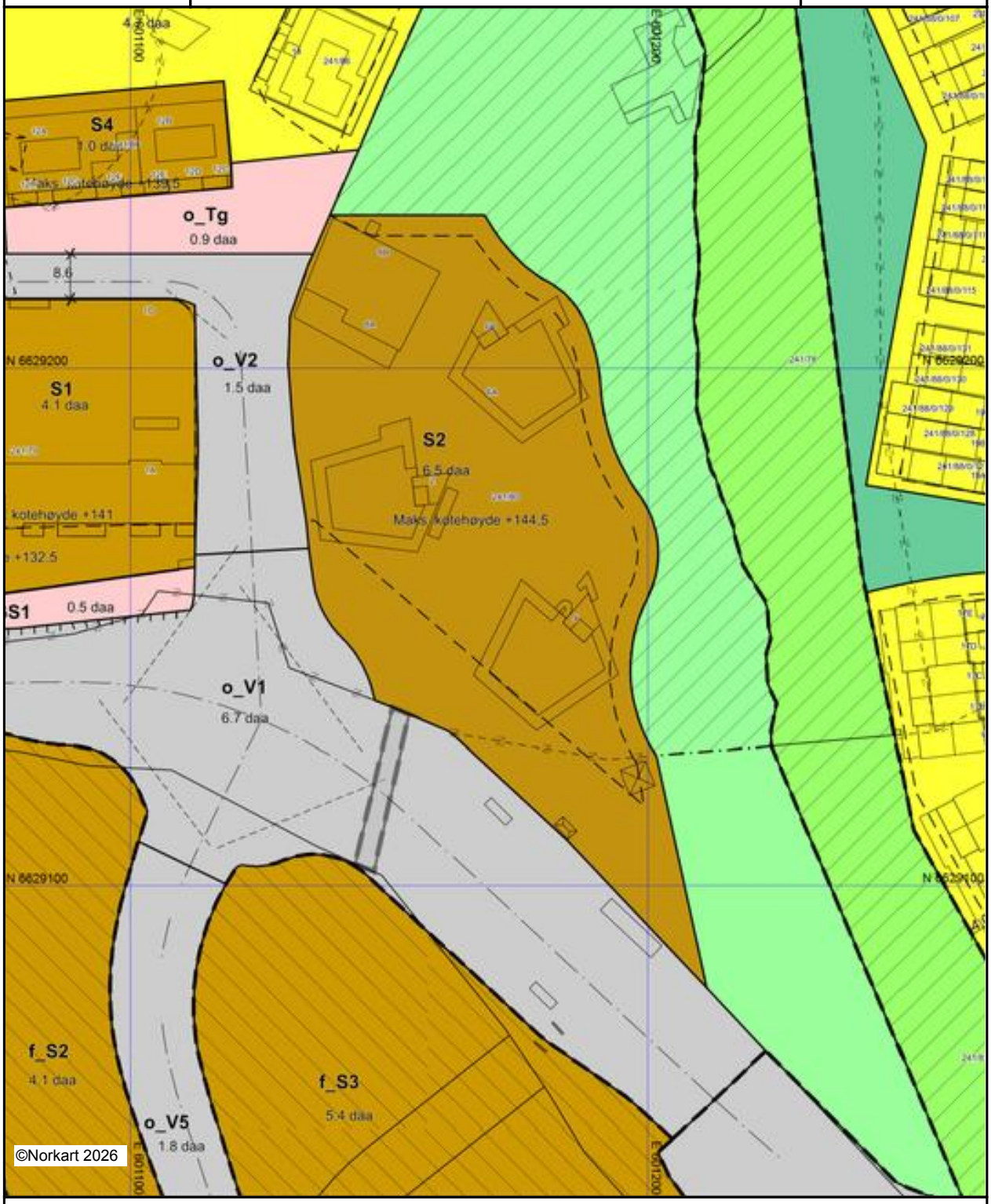
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

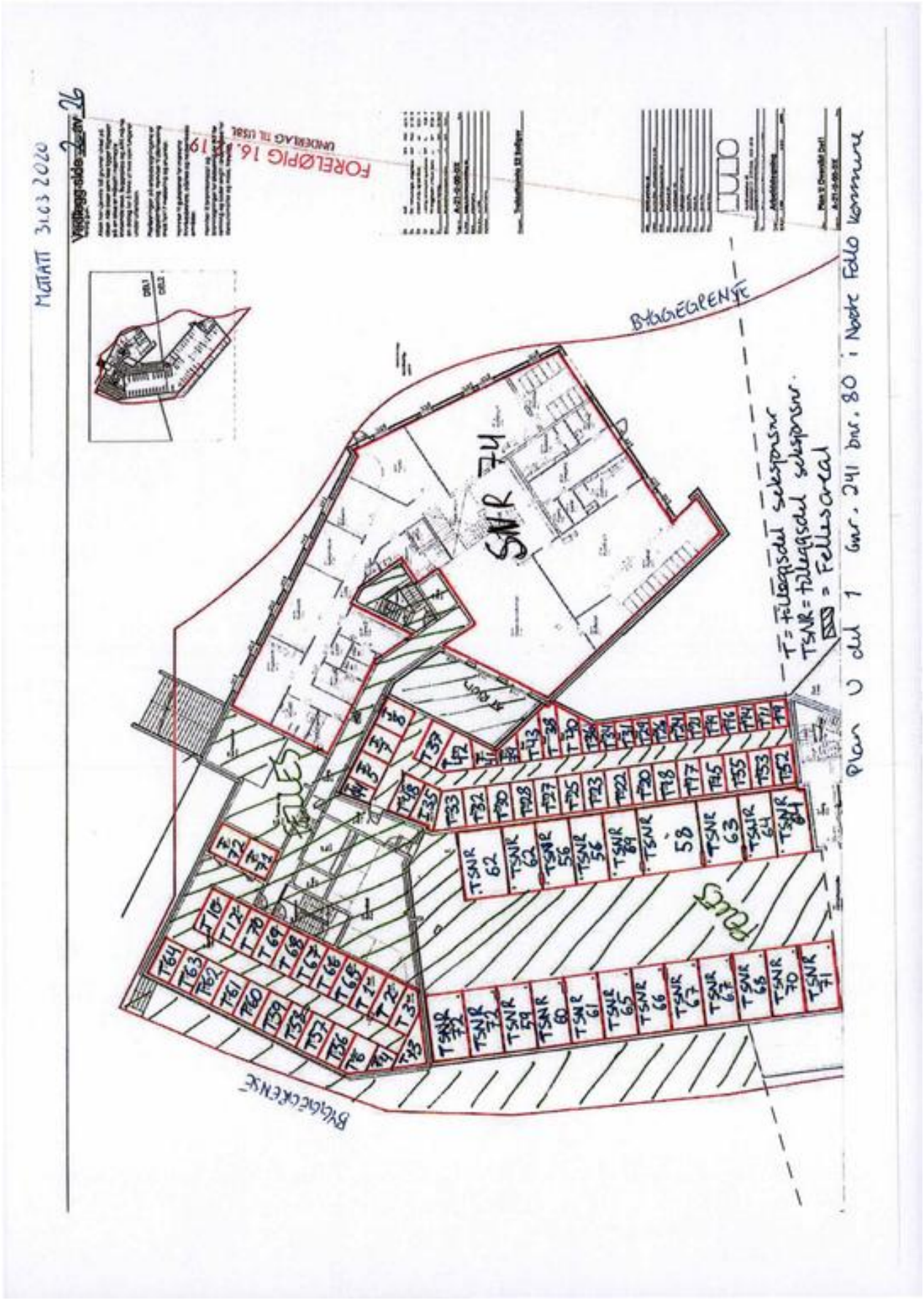
Eiendom: 241/80/0/8
Adresse: Trelastveien 6B
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

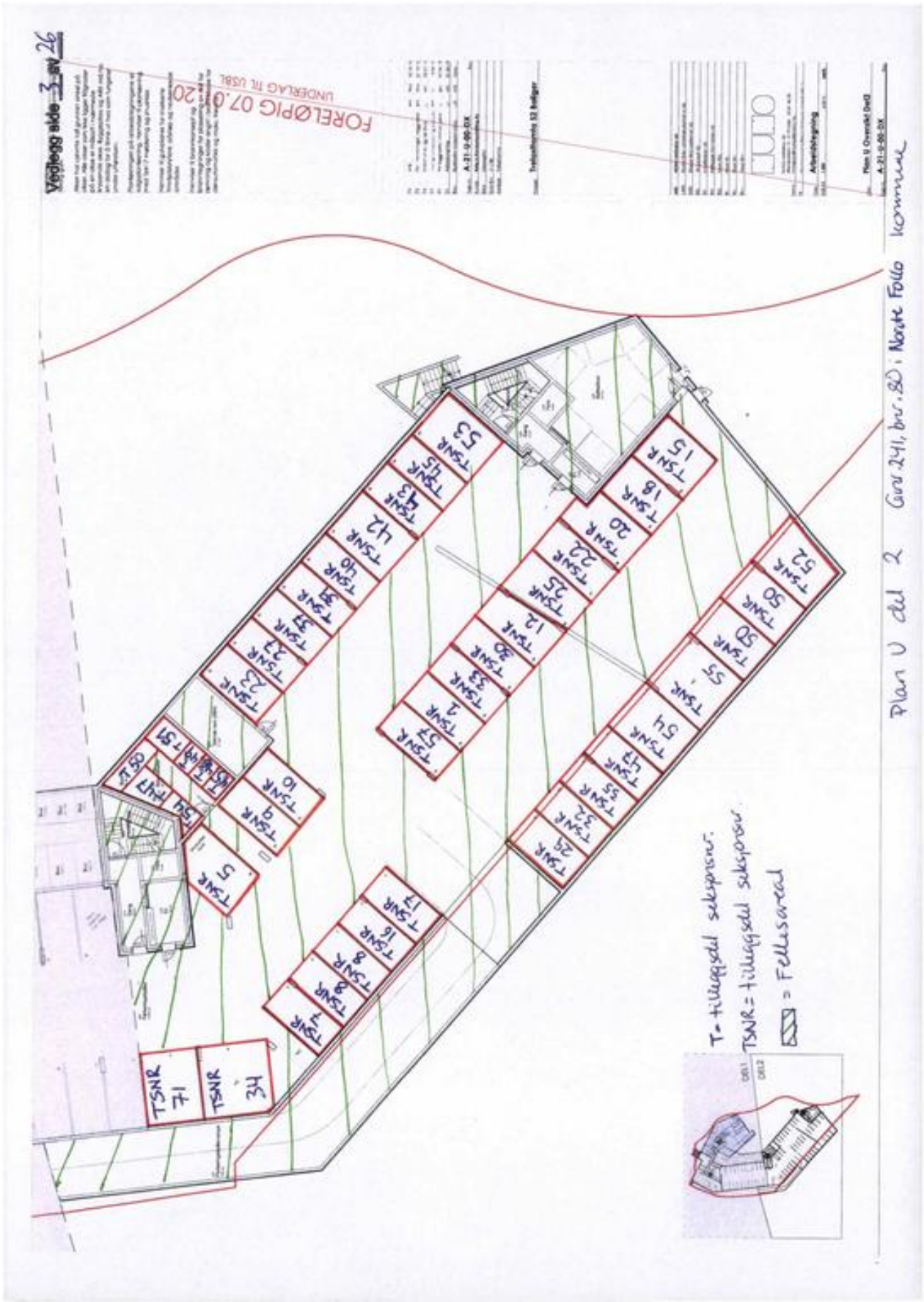
N

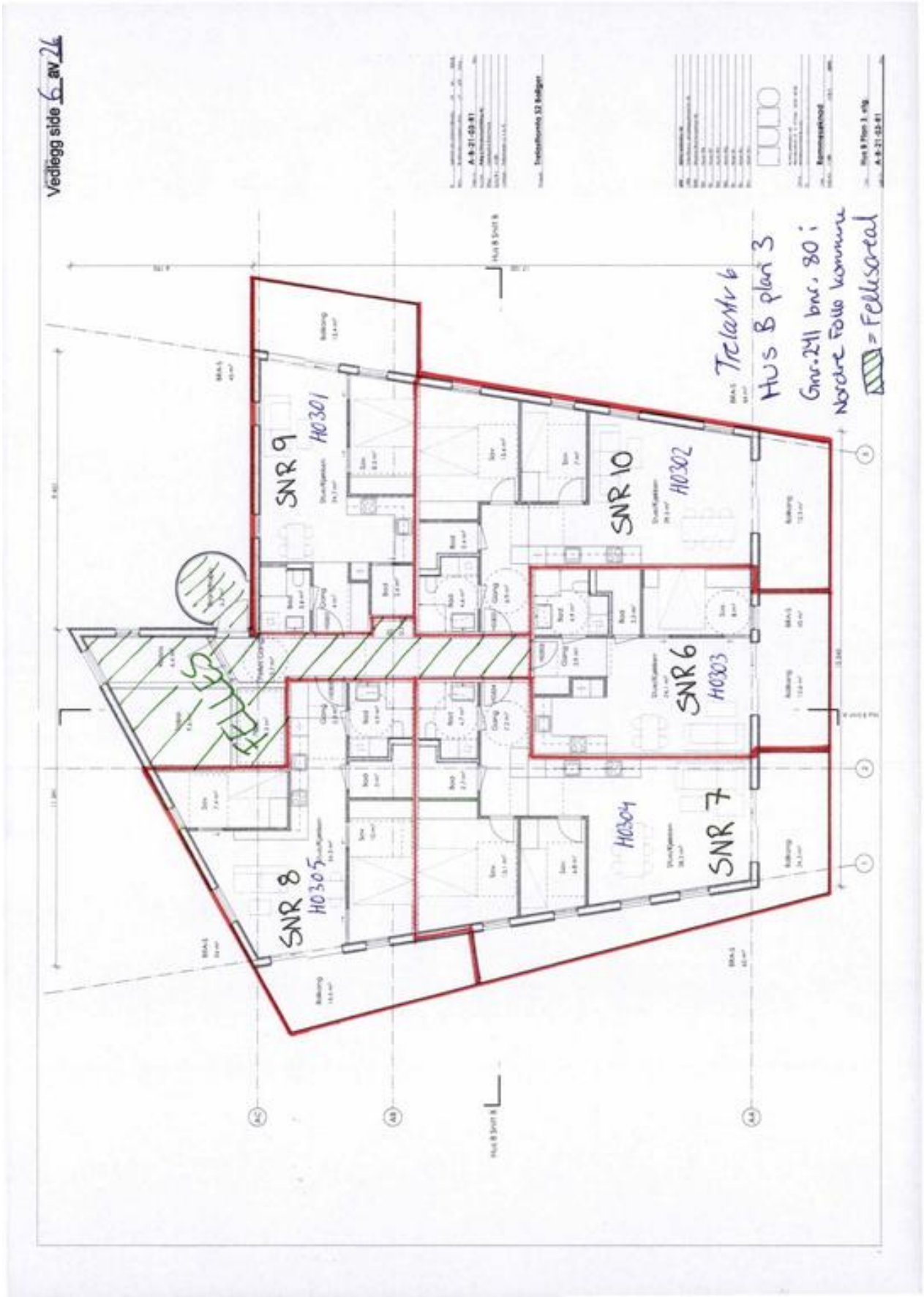
UTM-32



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


MOTATT 31.03 2020
Vedlegg side 2 av 26
FORELØPIG 16.12.19
UNDERLAG TIL USØK
BYGGEGRENSE
SNR 74
T = tilleggsdel tekstnr
TSNR = tilleggsdel tekstnr.
= Fellesareal
Plan U dnr 1 gnr. 241 bnr. 80 i Nedre Follo kommune
58
63
64
62
56
59
60
61
65
66
67
68
70
71
BYGGEGRENSE


Vedlegg side 3 av 26
FORELØPIG 07.0 20
UNDERLAG TIL USBL
Plan U del 2 Gnr 241, bnr. 80 i Nordre Follo kommune
T= tilliggsdel sokkelnr.
TSNR = tilliggsdel sokkelnr.
= Fellesareal
TSNR 71
TSNR 34


Vedlegg side 6 av 26
Trelastv 6
Hus B plan 3
Gnr. 241 bnr. 80 i
Nedre Eiker kommune
= Fellesareal
SNR 9
H0301
SNR 10
H0302
SNR 6
H0303
SNR 7
H0304
SNR 8
H0305

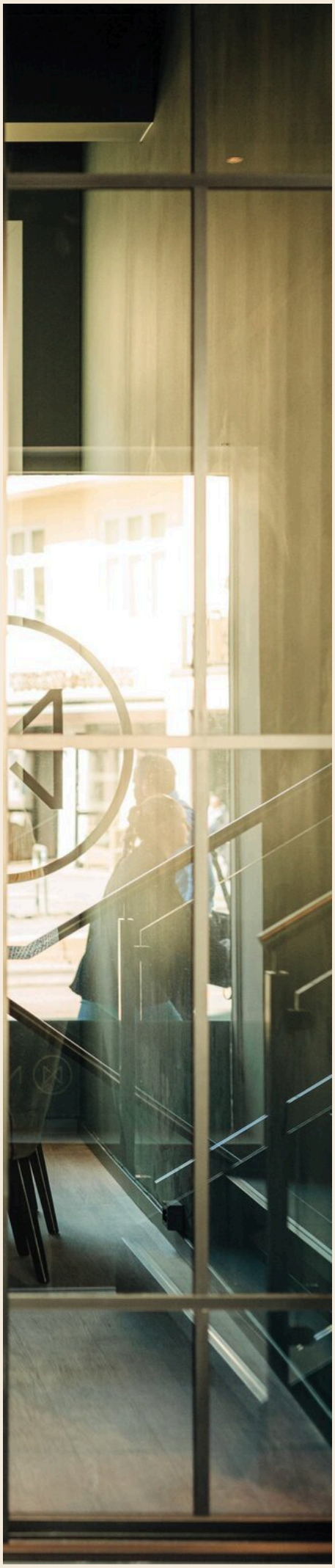
Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trelastveien 6B 1415 OPPEGÅRD
Matrikkel: Gnr 241, bnr 80, snr 8 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060