ORMERUDVEIEN 14B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Ormerudveien 14 B, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 240, bnr. 269, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1682 **Referansenummer:** LE2342

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

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

Norsk takst

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

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

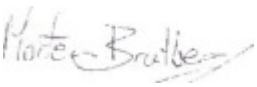
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

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

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

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

- Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 40.
- Malt balkongskyvedør med isolerglass. Utvendig omramming i aluminium.

- Utgang til terrasseplatting på ca 14 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Terrassen er overbygd av balkong til nabo over. Hekk i front.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett på alle rom . Fliser på entre og på begge baderom.
Vegg: sparklet og malte flater. En betongvegg i stue. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Radon : Takstmann har ingen kjennskap til om bygget er konstruert med radonduk eller om noen av seksjonene har hatt utført radonmåling.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset).

- Garderobeskap på hovedsoverom som er bygd rundt plass for sengen.
- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Div. belysning.
- Dørcalling.

VÅTROM Gå til side

Bad (via stue/kjøkken)
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert.

Bad (knyttet til hovedsoverom)
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Det er plastsluk og smøremembran på gulv.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin. 2 skap på vegg.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Aggregat plassert i himling i entre/ gang.

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

Beskrivelse av eiendommen

- Oppvarming : Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av på bad hvor det er varmekabler. Totalt 5 kurser på gulvvarmen.

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

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

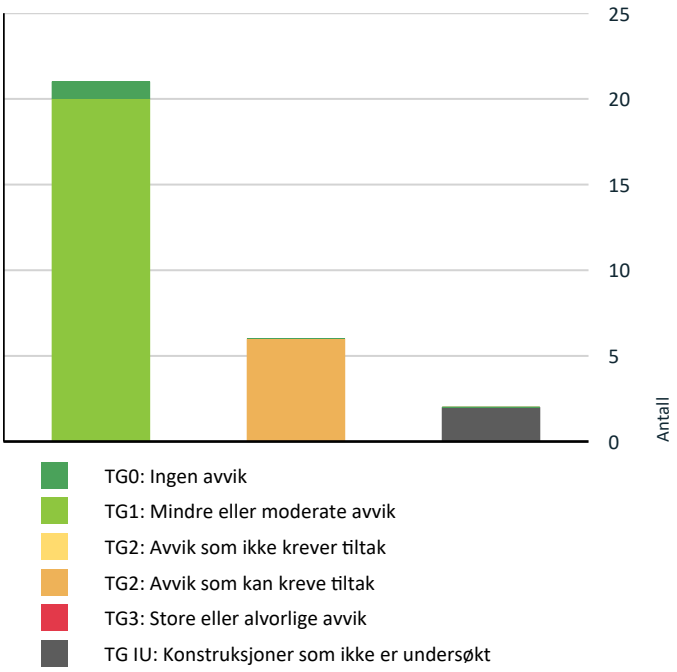
Leilighet

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad (via stue/kjøkken) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad (via stue/kjøkken) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad (knyttet til hovedsoverom) > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden det var nytt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

Til info : Det er blitt noe slark i vindus vrider til kjøkkenvindu.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 40.
Malt balkongskyvedør med isolerglass. Utvendig omramming i aluminium.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasseplatting på ca 14 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Terrassen er overbygd av balkong til nabo over. Hekk i front.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: parkett på alle rom . Fliser på entre og på begge baderom.
Vegg: sparklet og malte flater. En betongvegg i stue. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen.

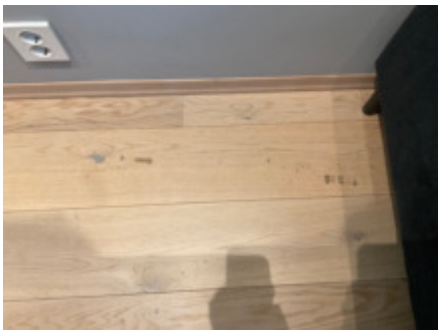
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Observert enkelte hakk/merker i parkett. Noe lim på gulv på barnerom.

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





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

TG 1 Radon

Takstmann har ingen kjennskap til om bygget er konstruert med radonduk eller om noen av seksjonene har hatt utført radonmåling.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flikkmaling på karm/gerikter til barnerom og på dørblad til entre. Farge med flikkmaling er ikke lik farge som resten av dør/karm etc.

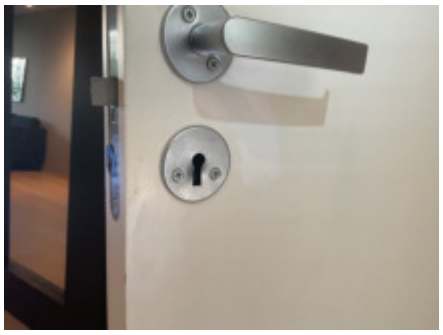
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Maling av dører/karmer etc. kan vurderes.

Tilstandsrapport







TG IU Andre innvendige forhold

- Garderobeskap på hovedsoverom som er bygd rundt plass for sengen.
- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Div. belysning.
- Dørcalling.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD (VIA STUE/KJØKKEN)

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av TEK10. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

1.ETASJE > BAD (VIA STUE/KJØKKEN)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

1.ETASJE > BAD (VIA STUE/KJØKKEN)

TG 2 Overflater Gulv

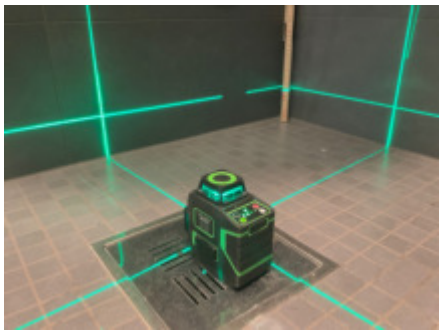
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

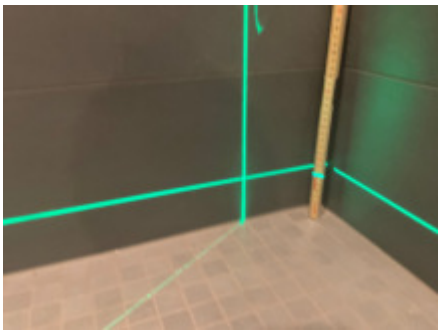
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

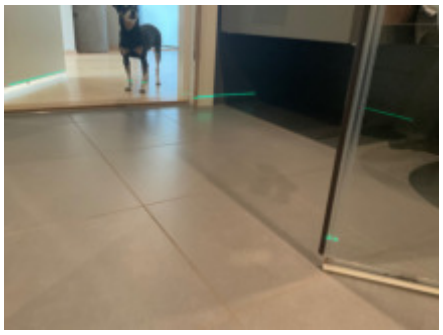
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om fliser med bom skulle løsne fra underlag må disse limes på nytt.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD (VIA STUE/KJØKKEN)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1.ETASJE > BAD (VIA STUE/KJØKKEN)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

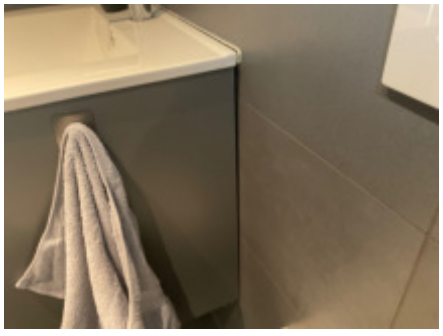
Innredninger: dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servant er ikke festet tilstrekkelig mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste servantskap tilstrekkelig mot vegg.





1.ETASJE > BAD (VIA STUE/KJØKKEN)

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD (VIA STUE/KJØKKEN)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert.





1.ETASJE > BAD (KNYTTET TIL HOVEDSOVEROM)

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av TEK10. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

1.ETASJE > BAD (KNYTTET TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

1.ETASJE > BAD (KNYTTET TIL HOVEDSOVEROM)

TG 2 Overflater Gulv

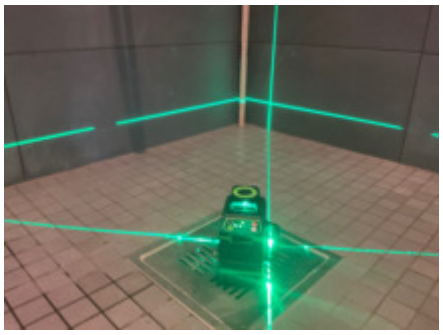
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

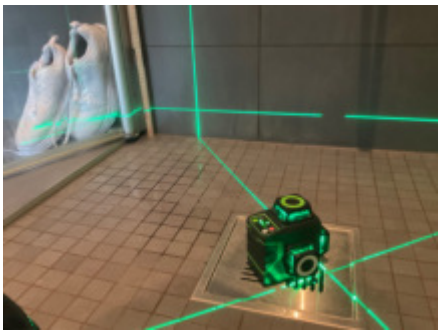
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om fliser med bom skulle løsne fra underlag må disse limes på nytt.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD (KNYTTET TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulv.



1.ETASJE > BAD (KNYTTET TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. 2 skap på vegg.

1.ETASJE > BAD (KNYTTET TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

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

1.ETASJE > BAD (KNYTTET TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

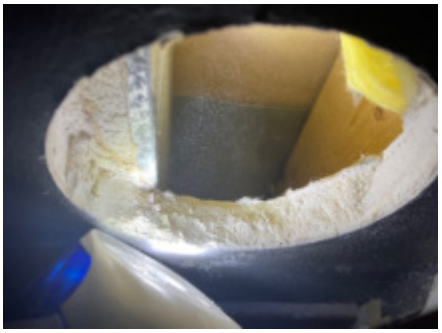
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Tilstandsrapport

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert.







KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nederste dør til fryseskap sitter ikke fast til dør til fryseskap. Øverste dør til kjøleskap sitter ikke fast til dør på kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste front dører på kjøleskap og fryseskap.





Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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





Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Aggregat plassert i himling i entre/ gang.

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



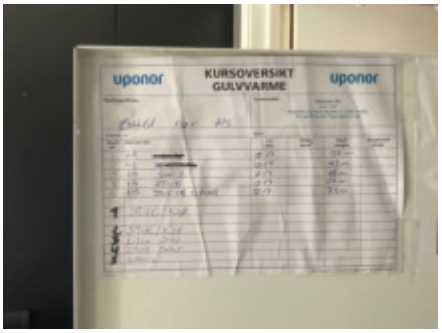
Varmtvannstank

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

Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av på bad hvor det er varmekabler. Totalt 5 kurser på gulvvarmen.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

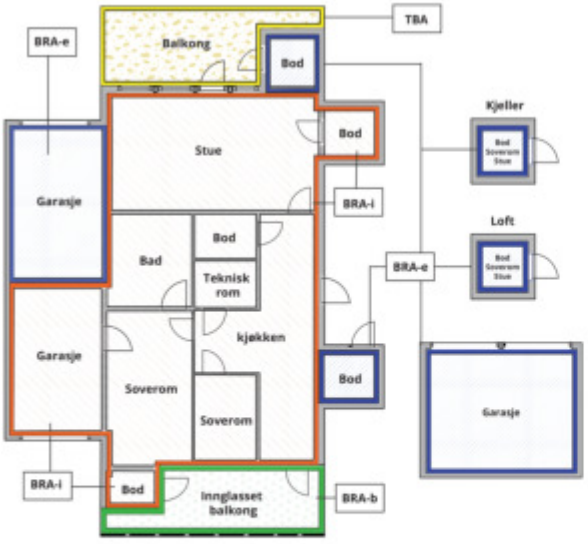
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	83			83	14
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**14**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Kjøkken, Bad (via stue/kjøkken), Soverom, Soverom 2, Bad (knyttet til hovedsoverom), Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Opplyst at det følger med en bod i felles anlegg i kjeller på blokken. Denne er ikke oppmålt av undertegnede grunnet manglende tilgang ved befaring. Areal på denne må sees på som ca angitt. Lagt inn som BRA- e i arealopstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	83	0

Kommentar

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	269		59	8195.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ormerudveien 14 B

Hjemmelshaver
Cuilenheim Ricardo

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Kolbotn Hage	830 / 110695	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	920552536

Felles formue
Kr. 6 139 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Kolbotn i område med forretning- og blokkbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Kort vei til ungdomsskole, barneskole, barnehage og Kolbotn sentrum som er kommunesenter med mangeartede forretninger, restauranter, kafeer, kulturhus og servicetilbud. Idrettsanlegg, Ingierkollen slalåmbakke, tennisbaner, tur og friområde ligger rett i nærheten. Kort vei til Hvervenbukta og Ingierstrand med bademuligheter. Gjersjøen golfbane, Sørmarka med rekreasjonsområder, svømme- og idrettshall ligger i kort kjøreavstand.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet som er pent opparbeidet med grøntområder, beplanting, belysning og asfalterte veier og gangtraseer. Leiligheten har utgang til egen terrasse utenfor stue.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Det finnes 146 p-plasser i kjelleren. De er organisert som bruksretter for dem som har kjøpt p-plass. Ved salg av p-plass må dokumentasjon oversendes til forretningsfører og styret.
Eller parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført. Utvendig er bygget forblendet med teglstein, trepanel, fasadeplater og store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med folie eller papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong og personheis med tilgang til alle etasjer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 500 000	2018	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87559523			

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LE2342

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250064

Selger 1 navn
Ricardo Cuilenheim

Gateadresse
Ormerudveien 14B

Poststed	Postnr
Kolbotn	1410

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250064

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250064

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250064

Tilleggskommentar

Kjøpt i 2017 på prospekt og flyttet inn ved ferdigstillelse i 2019

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120250064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ricardo Cuilenheim	c9b2ab51f30c450d0e585 a0cc0446994eee3aba5	14.05.2025 18:14:26 UTC	Signer authenticated by One time code

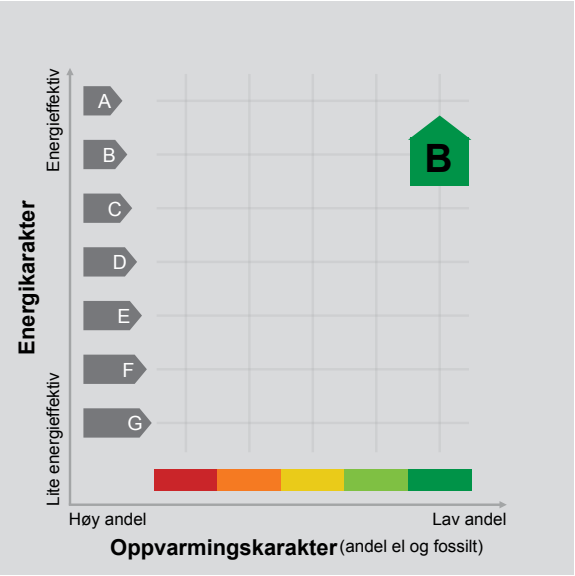
Document reference: 120250064

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ormerudveien 14B
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	59
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300578646
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-120529
Dato	15.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3003541@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003541/120-25-0064 ormerudveien 14b . Vår ref.: 2638-1-059 Dato: 13.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Kolbotn Hage
Organisasjonsnr:	920552536
Seksjonseier:	Cuilenheim, Ricardo
Medeier:	Cuilenheim, Jin-Alexandra
Leilighetsnummer:	059
Adresse:	Ormerudveien 14 B, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	59
Gnr.	240
Bnr.	269

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 87559523.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ekstern leverandør fakturerer hver måned for forbuk (direkte til eier) for el-bil lading, ta kontakt med styret om informasjon. Fjernvarme avregnes ikke, fordelt etter brøk. Samme med varmtvann. (Varmtvann/gulvvarme). 146 p-plasser i kjelleren. De er organisert som bruksretter for dem som har kjøpt p-plass. Ved salg av p-plass må dokumentasjon oversendes til forretningsfører og styret. Endring av eier av p-plass faktureres etter medgått tid.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 187,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Parkeringsplass garasje	150,00	
Felleskostnader	3 583,00	
Kabel TV og internett	454,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	559,-
Fradragsberettigede kostnader:	26,-
Annen formue:	6 139,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2638
BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

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

Dato for årsmøtet:

13. mars 2025 kl. 18:00, Sal 2 i Kolben Kulturhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. (Egenkapitalen reduseres på grunn av negativt årsresultat).

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital så egenkapitalen reduseres).

Vedlegg

1. Styrets arbeid i 2024.pdf
2. Årsregnskap.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 295.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Innstilling

Styret/valgkomiteen innstiller på følgende:

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Arnesen
- Henrik Eriksen
- Mette Moberg

Styrets arbeid i 2024

Styret har etter ordinært årsmøte 14.03.2024 og frem til ordinært årsmøte 13.03.2025 avholdt totalt 14 styremøter. Det er sendt ut 11 oppdateringsskriv i samme periode samt en rekke meldinger via Vibbo.

Foruten tett oppfølging av økonomi og utarbeidelse av budsjett for 2025 har styrets arbeid blant annet omfattet:

- Arbeid med å redusere fellesutgiftene gjennom større egeninnsats, for eksempel filterbytte og administrasjon av nytt adgangs-/låsesystem
- Helsekurs med Josefine Bjertnes Kvien
    - Kurs i Førstehjelp og hjertestarter
- Nytt låssystem pga. mye innbrudd – prosessen i dette
    - Kontaktet andre boligsameier ang. sikkerhetstiltak
    - Arbeidet lenge med kameraløsning
    - Ble på ekstraordinært årsmøte enige om å gå for skallsikring – sikre ytre adkomst. Salto låssystem basert på brikker og app ble bestemt på ekstraordinært årsmøte 20. mai, med stort flertall
    - God erfaring så langt
    - Kun post, hjemmesykepleie og renhold/vaktmester har tilgang til byggene. Aviser legges i oppmonterte postkasser ved hver hovedinngangsdør
- Garasje/parkering
    - Garasjevask ble gjennomført i mai
    - Store utfordringer og utgifter til reparasjon av garasjeport. Store deler av porten og mekanikken er skiftet. Vi har innhentet tilbud på ny port fra 2 leverandører. Lite forskjell i pris og betingelser. Port har vært stabil siden siste reparasjon i desember. Vi avventer ny port til vi ser om stabiliteten vedvarer.
    - Elbil ladning – har nå endelig stabilisert seg. Blir stadig installert flere ladere. Det er nå 83 ladere installert.
    - Pris elbillading er variabel og blir styrt av spotpris + nettleie + adm. gebyr (bl.a. betalingsløsning, månedsavgift per bruker)
- Avtaler
    - Er i en prosess med å reforhandle og inngå nye avtaler for service etter at garantien med leverandører har utløpt
    - Erstattet avtaler med Østfold Elektro (tidligere Vestby Elektro) med Lux-Elektro AS på elektriker tjenester og Hedengren AS på Brannvarsling og nødlys. Beholder Østfold Elektro på elbil ladere.
- Vedlikehold
    - Renseanlegg (Vakuumutskiller og magnetitt filter) for varmtvann til oppvarming er montert og drift satt i oktober

- Heis
    - Sammen med vaktmester vår største årlige kostnad. 12 heiser som nå er over 7 år gamle. Blir mer og mer slitasje. Hjelp oss å unngå blokkering av dører med diverse rusk og rask – spesielt strø stein nå på vinteren.
- Hagen
    - Bruker ressurser på gartner i forbindelse med sesongbetont vedlikehold som krever fagkunnskap. Tatt ned noen trær som sto for tett innpå bygningene. Klippet hekker inntil verandaer i 1. etasje
- HMS
    - Styret utfører tilsyn med lekeplass, fellesarealer, brannvernutstyr, sikringer elbil ladere
    - Sendt ut skjemaer til beboere for egenkontroll
    - Årlig tilsyn fra profesjonelle regulert i egne serviceavtaler er utført for; Elektrisk anlegg, Brannvarsling og nødlys og Røyk luker
- Dugnad
    - Hagegruppa har hatt flere dugnader. Hoved dugnad med alle beboere 7. mai. Godt oppmøte.
- Julegran og sosialt samvær
    - Dette ble tradisjonen tro gjennomført. Godt oppmøte og god stemning. Vi takker Jan og komiteen for deres arbeid.
    - Ny aktivitet – Dametreff i Villaen.
- Villa Briskeskjær
    - Investering i lydabsorbenter som ser ut til å fungere bra.
- OBOS, Styrerommet og Vibbo
    - Begge hjelpemidler er aktivt i bruk og informasjon oppdateres kontinuerlig
    - Temaer i Vibbo er oppdatert og utvidet med nye Temaer
- Forberede årsmøte 2025

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 707 095,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
ORG.NR. 920 552 536, KUNDENR. 2638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 296 064	6 288 827	6 296 000	6 618 000
Andre inntekter	3	296 467	299 604	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 592 531**	**6 588 431**	**6 546 000**	**6 868 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-35 955	-40 000	-43 000
Styrehonorar	5	-280 000	-255 000	-280 000	-295 000
Avskrivninger	14	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-10 563	-10 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-166 525	-158 363	-168 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-728	-282	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 855 395	-1 292 594	-1 350 000	-1 238 000
Forsikringer		-443 052	-422 769	-470 000	-530 000
Kommunale avgifter	9	-795 199	-680 654	-750 000	-863 000
Energi/fyring	10	-1 829 237	-1 991 424	-1 850 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-637 957	-602 894	-721 000	-680 000
Andre driftskostnader	11	-902 183	-844 790	-834 500	-921 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 992 318**	**-6 326 851**	**-6 510 500**	**-6 543 500**
DRIFTSRESULTAT		**-399 787**	**261 580**	**35 500**	**324 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 959	61 075	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-3 500	-3 790	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**70 459**	**57 285**	**50 000**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**-329 328**	**318 865**	**85 500**	**374 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	318 865		
Fra opptjent egenkapital		-329 328	0		

BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
ORG.NR. 920 552 536, KUNDENR. 2638

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	99 668	131 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**99 668**	**131 668**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 080	684
Forskuddsbetalte kostnader		250 029	221 818
Andre kortsiktige fordringer		0	23 201
Driftskonto OBOS-banken		217 250	784 185
Sparekonto OBOS-banken		877 240	486 064
SUM OMLØPSMIDLER		**1 355 599**	**1 515 953**
SUM EIENDELER		**1 455 267**	**1 647 621**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		806 763	1 136 091
SUM EGENKAPITAL		**806 763**	**1 136 091**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 055	48 508
Leverandørgjeld		577 449	463 022
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250.000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**648 504**	**511 530**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 455 267**	**1 647 621**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 06.02.2025
Styret i Boligsameiet Kolbotn Hage

Dagfinn Johnsen /s/ Therese Bjor Rønningen /s/ Bjørg J. Bjøntegaard /s/

Erik Brække /s/ Tom Thoresen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 421 876
Kabel-TV og internett	608 388
Parkeirngsplass garasje	253 800
Bod	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 296 064**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter fra El-bil	207 255
Opprydding kundereskontro	99
Nettinnbetalinger via vipps	89 114
SUM ANDRE INNTEKTER	**296 467**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 730, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 563.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-728**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-533 682
Drift/vedlikehold VVS	-294 225
Drift/vedlikehold elektro	-51 961
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 282
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 226
Drift/vedlikehold heisanlegg	-350 811
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-25 705
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 331
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 988
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-216 150
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-2 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 855 395**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-795 199
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-795 199**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-516 585
Fjernvarme	-1 312 652
SUM ENERGI / FYRING	**-1 829 237**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 698
Annet driftsmateriale	-5 151
Lyspærer og sikringer	-482
Vaktmestertjenester	-696 422
Vakthold	-5 791

Renhold ved firmaer	-104 936
Snørydding	-23 145
Andre fremmede tjenester	-4 004
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 730
Andre kontorkostnader	-21 148
Telefon u/mva	-9 865
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 161
Velferdskostnader	-1 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-902 183**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	27 803
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	806
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 350
SUM FINANSINNTEKTER	**73 959**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 500
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 500**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre fellesanlegg		
Kostpris	97 668	
Avskrevet tidligere	-45 000	
Avskrevet i år	-15 000	
		37 668
Møbler		
Kostpris	130 000	
Avskrevet tidligere	-51 000	
Avskrevet i år	-17 000	
		62 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**99 668**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-32 000**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Kolbotn Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kolbotn Hage som viser et underskudd på kr 329.328. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 14 av 18 Revisjonsberetning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 10.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av
SIGNICAT
10.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

10.02.2025 13:30:32

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.03.25
Selskapsnummer: 2638 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Organisasjonsnummer: 920552536
Møtet ble avholdt 13. mars kl. 18:00, Sal 2 i Kolben Kulturhus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges på årsmøtet. Styreleder Dagfinn Johnsen ble valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Det var 45 eierandeler representert, ingen med fullmakt. Totalt 45 stemmeberettigede.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører og protokollvitne velges på årsmøtet. Som protokollfører ble Heidi K. Goska fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Espen Gramsett foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. (Egenkapitalen reduseres på grunn av negativt årsresultat).

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital så egenkapitalen reduseres).
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 295.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Innstilling
Styret/valgkomiteen innstiller på følgende:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Arnesen
Henrik Eriksen
Mette Moberg

Følgende stilte til valg:
Bjørn Arnesen
Henrik Eriksen
Mette Moberg

Protokoll signeres av:

Møteleder: Dagfinn Johnsen

Protokollfører: Heidi Goska

Protokollvitne: Espen Gramsett

Styrets sammensetning etter valg på årsmøtet:
Styreleder: Dagfinn Johnsen
Styremedlem: Therese Bjor Rønningen
Styremedlem: Bjørn Arnesen
Styremedlem: Henrik Eriksen
Styremedlem: Mette Moberg
Varamedlem: Jan Dorenfelt-Graff

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 05.02. 2019
i medhold av lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr. 65
Revidert etter årsmøte 30.03.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Kolbotn Hage og har gårdsnummer 40 og bruksnummer 269 i Oppegård kommune. Adressen er Ormerudveien 10 – 16, 1410 Kolbotn. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 19.05.2017.
Sameiet består av 121 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner (sportsboder som er organisert som næringsseksjoner), og felles garasjekjeller med totalt 146 garasjeplasser og boder.

Det er en del boder som er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og en del boder som er organisert som næringsseksjoner.

Bruksenhetene i 1. etasje har private hager/hageflekker som er oppmålt og organisert som tilleggsdeler til bruksenhetene.
Det er bygget takterrasser, noen som tilleggsdeler til enkelte seksjoner, og noen som fellesareal for seksjonseierne.

På fellesareal ute er det en bygning (velferdsbygning) som eies av sameiet og som er for bruk som gjesterom, møte- og selskapslokaler. Styret har ansvar for drift- og vedlikehold samt utleie av denne.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Garasjeplasser er beliggende i kjeller, i alt 149 plasser. De er organisert som bruksretter for seksjonseiere som har kjøpt p-plass. 5 garasjeplasser er reservert for gjesteparkering mens 7 plasser er tilrettelagt for handicap-parkering.

Utleie/salg av parkeringsplass i Boligsameiet Kolbotn Hage:
Parkeringsplassene er forbeholdt beboere i Boligsameiet.
Seksjonseier som ønsker å leie ut eller selge egen parkeringsplass skal informere Boligsameiets styre om forholdet - og oppgi **seksjonsnummer** og navn på leietaker/kjøper.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader ved abonnement for grunnpakke av tv og data, betales pr seksjon med like deler. Abonnement utover dette må seksjonseieren selv bestille og bekoste.

Kostnader til drift av garasje i kjeller skal dekkes av dem som disponerer garasjeplassene. Ved konstituering av sameiet er kostnadene til drift stipulert til kr 150,- pr plass pr måned. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid.

Næringsseksjonene skal betale kr 100,- pr måned som kostnadsdekning, og beløpet kan endres.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

5.2. Boligsameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Bolisameiet 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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Boligsameiet 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.

Hvis boligsameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, 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. punkt 3. 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.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Boligsameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis boligsameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første

ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-6 medlemmer og 1 varamedlem.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. Ved konstituering velges 1-2 styremedlemmer og 1 varamedlem kun for ett år, slik at ikke hele styret er på valg samtidig, derved oppnår man kontinuitet i styrearbeidet.

8.2. Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE FORHOLD

Sameiet er deltaker i realsameiet 40/1036 i Oppegård kommune. Sameiet består av felles vei, og gnr 40 bnr 287, gnr 40 bnr 269 og gnr 40 bnr 259 har alle felles rett til å benytte felles vei. Kostnader som gjelder denne veien skal deles mellom de tre, på følgende måte: bnr 269 dekker 60%, bnr 287 dekker 30% og bnr 259 dekker 10%.

13. KAMERAOVERVÅKING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av boligsameiet. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER (endret fra 12 til 13)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

BEBOERREGLEMENT
FOR
BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 30. oktober 2018.
Språklig oppdatert 10. januar 2022
Revidert etter årsmøtet 30. mars 2023

1. FORMÅL
Beboerreglementet skal sikre beboernes trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. GENERELT
Beboerne i boligsameiet plikter å følge bestemmelsene i beboerreglementet. Eier av leilighet er ansvarlig for at beboerreglementet blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at dette fører til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjonene.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og beboerreglement eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

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

3. RO OG ORDEN
Det skal være ro mandag til lørdag mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 (09:00 på lørdager). På søndag/helligdag skal det være ro (ikke utføre støyende arbeid). Det må utvises hensynsfullhet ved særlig støyende arbeid som boring, pigging osv. Slikt særlig støyende arbeid kan kun utføres mellom 08:00 og 20:00 på hverdager (10:00-18:00 lørdager).
Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og med styrets godkjennelse.
Lyd og musikkanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Skal det avholdes større selskaper med musikk og lignende, må beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

4. FELLESAREALER
Beboere anmodes om å ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle.

Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på takterrasser eller øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.
Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer Jfr. pkt. 2 om erstatningsplikt for den enkelte.

Det må ikke plasseres gjenstander i heisdøråpning for å hindre at disse lukkes. Dette skader automatikken Jfr. pkt. 2 om erstatningsplikt for den enkelte.

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navnelapper til postkasse anskaffes etter bestilling gjennom forretningsfører i Obos. Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte egne hvite skilt for dette som bestilles via posten direkte. Merket skal plasseres i postkassens nedre høyre hjørne. Navnelapper og klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene vil bli fjernet. Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter disse bestemmelsene.
Styret har gitt anvisning på navneskilt for dører. Ved endring av navn på navneskiltene er det tilstrekkelig å bestille nytt skilt i akryl. Se egen informasjon på VIBBO -Temaer – Nøkler og skilt - om dette.

Porttelefonen har et display som viser oversikt over alle beboere i oppgangen. Brukerveiledning for porttelefonen er oppslått ved siden av displayet og finnes på VIBBO –Temaer- Ringeklokke

5. SØPPEL
Det er satt opp totalt 6 avfallsbrønner. 4 er plassert mellom nr 10 og 16 og 2 ved siden av innkjøring til garasjeanlegget. 3 avfallsbrønner er forbeholdt papp og papir. 3 avfallsbrønner er for restavfall.
I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av FolloRen og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene.

I tillegg er det satt inn en beholder for glass og metall og en beholder for mindre elektrisk avfall i garasjen. Se VIBBO – Tema - Renovasjon

6. TERRASSER OG BALKONGER
Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkonger og terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på balkongene i etasjene nedover.

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

7. SOLSKJERMING
Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Se VIBBO –Temaer - Solskjerming

8. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal eller felles takterrasser.
Det er ikke tillatt å røyke på felles takterrasser.

10. DYREHOLD

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

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig gjennom VIBBO. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER

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

13. GARASJE

Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til oppbevaring av motorkjøretøy/hengere, el-kjøretøy og motoriserte sykler. Egen oppstillingsplass for motorsykler.
Oppheng på vegger eller i garasjetak av~~,~~ skiboks etc. skal godkjennes med styret.
Parkering i garasje må skje innenfor oppmerket plass.

Styret kan installere utstyr for kameraovervåking i garasjeanlegget. Varselskilt om overvåkingen skal være montert i henhold til gjeldende forskrifter. All bruk av kameraovervåking skal skje i henhold til aktuelle lover og regler.

14. GJESTEPARKERING

Sameiets 9 gjestparkeringsplasser er reservert for besøkende til boligsameiet. Dersom en beboer gjentatte ganger benytter gjesteparkering uten tillatelse, vil styret sende en skriftlig advarsel om at bruken må opphøre (se egen informasjon om gjesteparkeringsplassene på VIBBO - Tema - Garasje).

15. PARKERINGSPLASSER FOR HANDICAPPEDE

Disse plassene kan kun benyttes for det formål de er ment for.

16. LADESTASJONER FOR EL-BILER

Ladestasjoner for el-biler kan monteres etter avklaring med styret
Retningslinjer for anskaffelse og avlesning av ladestasjoner er gjengitt på VIBBO – Tema - Elbil lading

17. SYKKELPARKERING
Det er avsatt egne rom for sykkelparkering under nr 10, med direkte adgang fra Ormerudveien. Parkeringsområdet har plass til ca. 170 sykler med stativ for låsing av syklene. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler, som åpenbart ikke lenger er i bruk, i sykkelstativene.
Sykkelboden har i tillegg en smørebenk for ski og et bord som kan benyttes til mindre reparasjoner o.l. Her oppbevares også hage utstyr.

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

Disse retningslinjene gjelder:

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

19. SIKKERHET
Beboere plikter å sette seg inn branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr.

Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet som er gjengitt på VIBBO - Tema - Branninstruks

20. VILLA BRISKEKJÆR
Det vises til eget reglement for drift og bruk av Villa Briskeskjær Se VIBBO - Tema Villa Briskeskjær - utleie.

21. GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Disse reglene trer i kraft med virkning fra 30.oktober 2018 og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

Kolbotn, 30. oktober 2018
Kolbotn 30. mars 2023

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	6
Etablert dato	19.05.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.06.2024	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	830/110695	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 19.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-6,2), 240/269/0/1 (6,2) 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104, 250/37
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 19.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-7,3), 240/269/0/2 (7,3) 240/269/0/1, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104, 240/286
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 19.06.2024	24/04059 oppm-24/00295		240/269 (-6,9), 240/269/0/5 (6,9) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 19.06.2024	24/04059 oppm-24/00295		240/269 (-6,2), 240/269/0/6 (6,2) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 19.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-32,2), 240/269/0/26 (32,2) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 19.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-48), 240/269/0/31 (48) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-33,4), 240/269/0/30 (33,4) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29,

			240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-27,3), 240/269/0/29 (27,3) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 Oppm-24/00295	240/269 (-27,8), 240/269/0/28 (27,8) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-25,4), 240/269/0/27 (25,4) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-9,8), 240/269/0/53 (9,8) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-21), 240/269/0/61 (21) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-6), 240/269/0/59 (6) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-11,2), 240/269/0/60 (11,2) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-12,5), 240/269/0/55 (12,5) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-22,5), 240/269/0/56 (22,5) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295	240/269 (-6,5), 240/269/0/57 (6,5) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55,

				240/269/0/56, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-9,2), 240/269/0/58 (9,2) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/00295 OPPM-24/00295		240/269 (-16,1), 240/269/0/101 (16,1) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-22,6), 240/269/0/104 (22,6) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-15), 240/269/0/103 (15) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/104
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.05.2024 20.06.2024	24/04059 OPPM-24/00295		240/269 (-27,6), 240/269/0/102 (27,6) 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/103, 240/269/0/104
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/269, 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/3, 240/269/0/4, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/7, 240/269/0/8, 240/269/0/9, 240/269/0/10, 240/269/0/11, 240/269/0/12, 240/269/0/13, 240/269/0/14, 240/269/0/15, 240/269/0/16, 240/269/0/17, 240/269/0/18, 240/269/0/19, 240/269/0/20, 240/269/0/21, 240/269/0/22, 240/269/0/23, 240/269/0/24, 240/269/0/25, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/32, 240/269/0/33, 240/269/0/34, 240/269/0/35, 240/269/0/36, 240/269/0/37, 240/269/0/38, 240/269/0/39, 240/269/0/40, 240/269/0/41, 240/269/0/42, 240/269/0/43, 240/269/0/44, 240/269/0/45, 240/269/0/46, 240/269/0/47, 240/269/0/48, 240/269/0/49, 240/269/0/50, 240/269/0/51, 240/269/0/52, 240/269/0/53, 240/269/0/54, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/62, 240/269/0/63, 240/269/0/64, 240/269/0/65, 240/269/0/66, 240/269/0/67, 240/269/0/68, 240/269/0/69, 240/269/0/70, 240/269/0/71, 240/269/0/72, 240/269/0/73, 240/269/0/74, 240/269/0/75, 240/269/0/76, 240/269/0/77, 240/269/0/78, 240/269/0/79, 240/269/0/80, 240/269/0/81, 240/269/0/82, 240/269/0/83, 240/269/0/84, 240/269/0/85, 240/269/0/86, 240/269/0/87, 240/269/0/88, 240/269/0/89, 240/269/0/90, 240/269/0/91, 240/269/0/92, 240/269/0/93, 240/269/0/94, 240/269/0/95, 240/269/0/96, 240/269/0/97, 240/269/0/98, 240/269/0/99, 240/269/0/100, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104, 240/269/0/105, 240/269/0/106, 240/269/0/107, 240/269/0/108, 240/269/0/109, 240/269/0/110, 240/269/0/111, 240/269/0/112, 240/269/0/113, 240/269/0/114, 240/269/0/115, 240/269/0/116, 240/269/0/117, 240/269/0/118, 240/269/0/119, 240/269/0/120, 240/269/0/121, 240/269/0/122, 240/269/0/123, 240/269/0/124, 240/269/0/125, 240/269/0/126,

				240/269/0/127, 240/269/0/128, 240/269/0/129, 240/269/0/130, 240/269/0/131, 240/269/0/132
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/269, 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/3, 240/269/0/4, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/7, 240/269/0/8, 240/269/0/9, 240/269/0/10, 240/269/0/11, 240/269/0/12, 240/269/0/13, 240/269/0/14, 240/269/0/15, 240/269/0/16, 240/269/0/17, 240/269/0/18, 240/269/0/19, 240/269/0/20, 240/269/0/21, 240/269/0/22, 240/269/0/23, 240/269/0/24, 240/269/0/25, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/32, 240/269/0/33, 240/269/0/34, 240/269/0/35, 240/269/0/36, 240/269/0/37, 240/269/0/38, 240/269/0/39, 240/269/0/40, 240/269/0/41, 240/269/0/42, 240/269/0/43, 240/269/0/44, 240/269/0/45, 240/269/0/46, 240/269/0/47, 240/269/0/48, 240/269/0/49, 240/269/0/50, 240/269/0/51, 240/269/0/52, 240/269/0/53, 240/269/0/54, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/62, 240/269/0/63, 240/269/0/64, 240/269/0/65, 240/269/0/66, 240/269/0/67, 240/269/0/68, 240/269/0/69, 240/269/0/70, 240/269/0/71, 240/269/0/72, 240/269/0/73, 240/269/0/74, 240/269/0/75, 240/269/0/76, 240/269/0/77, 240/269/0/78, 240/269/0/79, 240/269/0/80, 240/269/0/81, 240/269/0/82, 240/269/0/83, 240/269/0/84, 240/269/0/85, 240/269/0/86, 240/269/0/87, 240/269/0/88, 240/269/0/89, 240/269/0/90, 240/269/0/91, 240/269/0/92, 240/269/0/93, 240/269/0/94, 240/269/0/95, 240/269/0/96, 240/269/0/97, 240/269/0/98, 240/269/0/99, 240/269/0/100, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104, 240/269/0/105, 240/269/0/106, 240/269/0/107, 240/269/0/108, 240/269/0/109, 240/269/0/110, 240/269/0/111, 240/269/0/112, 240/269/0/113, 240/269/0/114, 240/269/0/115, 240/269/0/116, 240/269/0/117, 240/269/0/118, 240/269/0/119, 240/269/0/120, 240/269/0/121, 240/269/0/122, 240/269/0/123, 240/269/0/124, 240/269/0/125, 240/269/0/126, 240/269/0/127, 240/269/0/128, 240/269/0/129, 240/269/0/130, 240/269/0/131, 240/269/0/132
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.05.2019 29.08.2019	18/2019		240/269, 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/53, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104, 240/1036, 250/37
Seksjonering Reseksjonering	20.12.2017 22.12.2017	17/3829	Tinglyst 02.01.2018	
Seksjonering Seksjonering	03.04.2017 04.05.2017	16/4753 Seksjonering	Tinglyst 23.05.2017	240/269 (-374,4), 240/269/0/1 (6,2), 240/269/0/2 (7,5), 240/269/0/5 (7,5), 240/269/0/6 (6,2), 240/269/0/26 (33,3), 240/269/0/27 (23,3), 240/269/0/28 (23,9), 240/269/0/29 (23,2), 240/269/0/30 (32,4), 240/269/0/31 (48,9), 240/269/0/53 (8,3), 240/269/0/55 (10,3), 240/269/0/56 (20,7), 240/269/0/57 (6,3), 240/269/0/58 (9,1), 240/269/0/59 (6,9), 240/269/0/60 (7,3), 240/269/0/61 (21,2), 240/269/0/101 (16,2), 240/269/0/102 (27,5), 240/269/0/103 (14,4), 240/269/0/104 (14)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631936.91	601297.25		Ja	6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CUILENHEIM RICARDO F111189*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ormerudveien 14B 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 14B	H0103	240/269/0/59	83	3	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ormerudveien 14 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	702 Rikeåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300578646		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	16.02.2018

1: Bygning 300578646: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 16.02.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4918
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4918
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1233
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	49

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.09.2016	14.09.2016
Igangsettingstillatelse	07.10.2016	11.10.2016
Midlertidig brukstillatelse	16.02.2018	19.02.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 14B	H0103	240/269/0/59	83	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	350	0	350	0	0	0
H05	8	718	0	718	0	0	0
H04	9	801	0	801	0	0	0
H03	10	880	0	880	0	0	0
H02	10	880	0	880	0	0	0
H01	10	819	0	819	0	0	0

U01	0	470	0	470	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/269

Bruksnavn	THORBORG	Beregnet areal	8195.8
Etablert dato	03.07.1918	Historisk oppgitt areal	1057
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631945.78	601286.41		Ja	8195.8	

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

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	59
Adresse	Ormerudveien 14B, 1410 KOLBOTN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 595 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 8 595 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 8 595 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Kolbotn **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	1 949 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	8 595 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	357 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	121 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013004 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2013004)
Navn	FORTETTINGSOMRÅDE VED ORMERUDVEIEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7177/2013004_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 261 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 8 495 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt D
	Delareal 2 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_3 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 27 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_4 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 71 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_SV3
	Delareal 29 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202402 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202402)
Navn	Ingierveien 2-6
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003)
Navn	Skrenten Nybakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202405 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202405)
Navn	Kolbotnveien 16
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

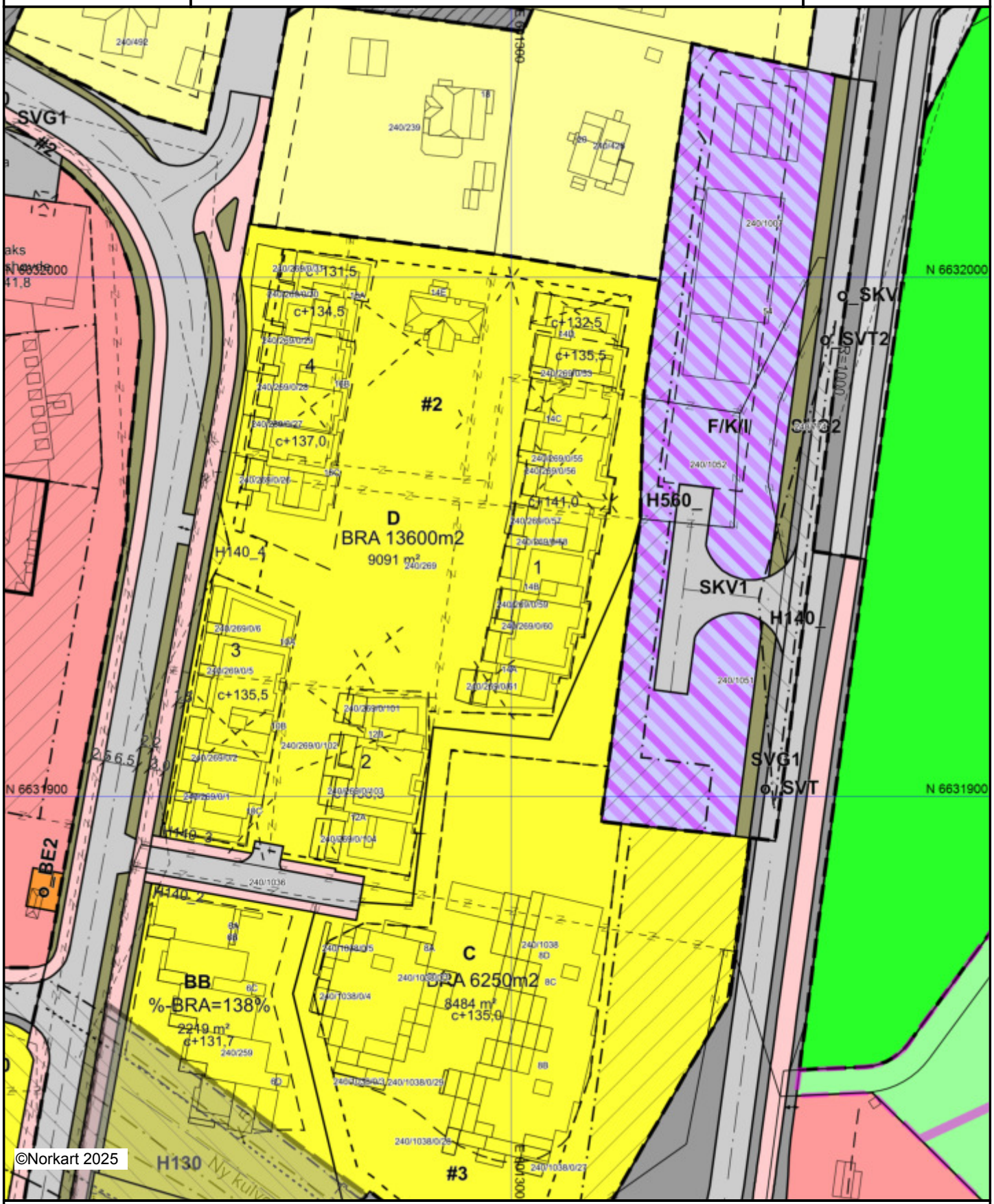
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/269/0/59
Adresse: Ormerudveien 14B
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer
- Kontor/Industri
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/industri
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Friområde
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane

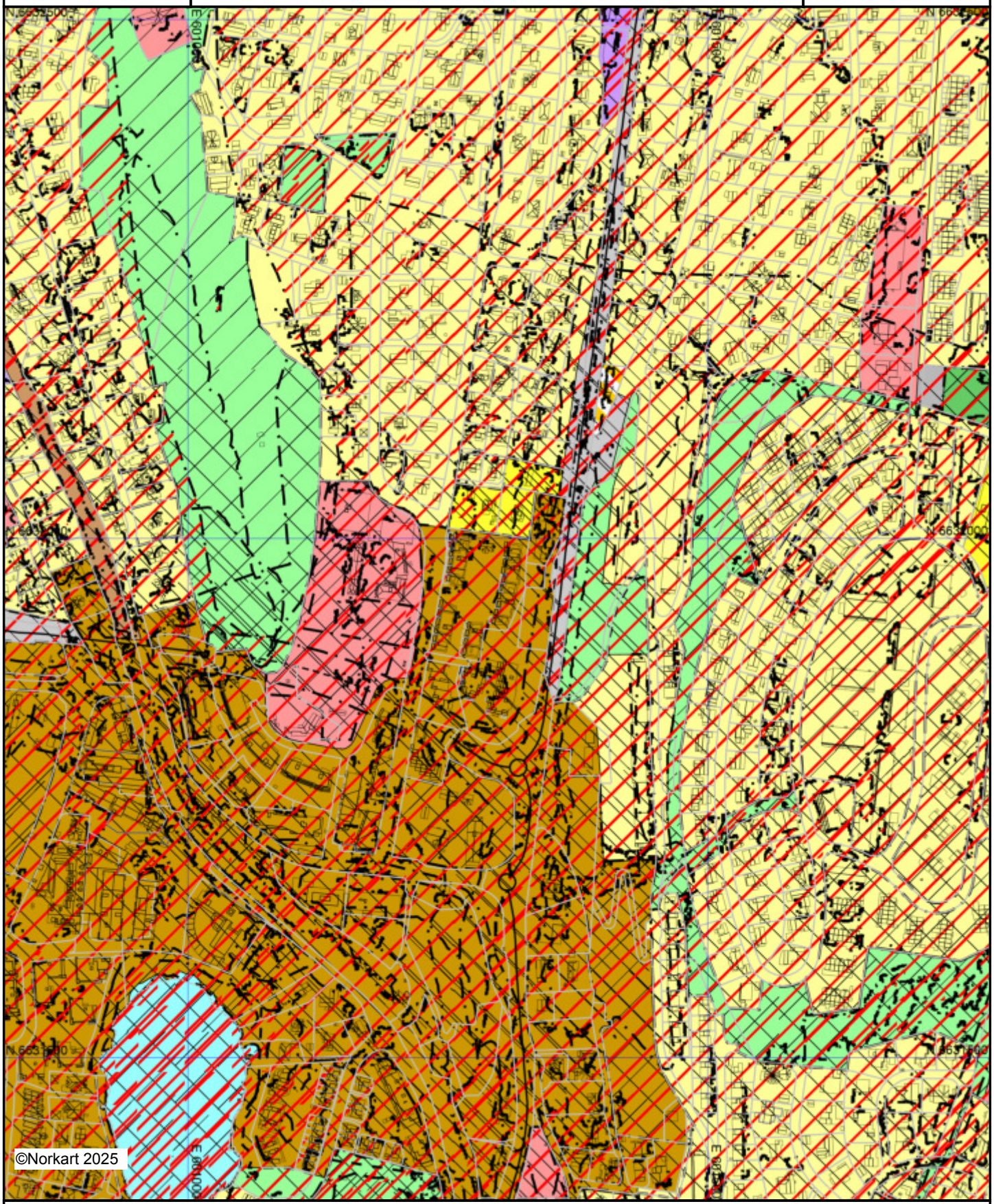
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/269/0/59
Adresse: Ormerudveien 14B
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

0217-2013004 Fortettingsområde ved Ormerudveien

Plantype: Detaljregulering
Vedtatt: **23.11.2015** *Datert:* 23.10.2015 *Arkivsak:* 15/784
Gjennomføringsfrist: **Etter 23.11.2025 vurderes iht. pbl. § 12.4**

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2013004	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg		
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt B, BB, C og D
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Veg	Felt SV1, SV2 og SV3
2011	Kjøreveg	Felt SKV
2012	Fortau	Felt SF1
2015	Gang-/sykkelveg	Felt SGS
2019	Annen veggrunn – grøntareal	
2025	Holdeplass	
2026	Leskur/plattformtak	

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1		
1235	Kjeller/parkering under bakken	område #1, #2 og #3

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone		
140	Frisikt	H140_1 til H140_4
130	Byggeforbud mot veg	H130
Sone med angitte særlige hensyn		
560	Bevaring av naturmiljø	H560

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal oversendes til Statens Vegvesen for uttalelse før kommunens godkjenning dersom planen omfatter tiltak innenfor byggegrense mot fylkesveien152 eller tunnelåpning mot Rikåstunnelen.

Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, blant annet:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- veier
- parkeringsplasser på bakken for sykkel og mc
- gangareal med trapper og ramper

- støyskjerming
- plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- eksisterende og ny beplantning
- belysning
- støttemurer
- overvannshåndtering
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- stigningsforhold på gangveier
- plass for oppstilling av brannbil og atkomst/snuhammer

§ 5.2 Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelveg og tiltak på veianlegg skal godkjennes av kommunen.

§ 5.3 Vann og avløp

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

§ 5.4 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.

I hvert felt avsatt til bebyggelse skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,4. Det sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

§ 5.5 Energiforsyning

De generelle bestemmelsene om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og tilknytting til fjernvarmeanlegg i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3 pkt. 4), eller nyere versjon gjelder. Våtrom tillates oppvarmet med elektriske varmekabler.

Nødvendige transformatorer integreres i bygninger, utvendige anlegg eller terreng slik at de blir minst mulig fremtredende.

§ 5.6 Støy

De generelle bestemmelsene om støy i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. §§ 12 og 18), eller nyere versjon gjelder, med følgende unntak og presiseringer.

- Boenheter med fasade mot gul sone skal ha minst ett soverom mot stille side.
- For felt B tillates det ensidige boenheter mot gul sone for maks 20 % av boenhetene. Minst ett av soverommene i disse, skal ha lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene, f.eks. i form av absorbent og høy brystning ev. innglassing.
- Vestvendte balkonger mot gul sone skal ha tett felt i høyde 1,2 meter og akustisk absorbent på underside av balkong i etasjen over.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Det tillates ikke etablert støyskjerm eller lignende mot de offentlige trafikkområdene, med unntak av det som fremgår av plankartet.

§ 5.7 Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige bygninger for varig opphold ihht. Teknisk forskrift.

§ 5.8 Renovasjonsløsning

Avfallssystemet skal være miljøvennlig og skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer når rammetillatelse gis. Løsninger skal godkjennes av Follo Ren IKs og Oppegård kommune. Innenfor planområdet skal det i tillegg etableres minst ett returpunkt for glass- og metallemballasje.

§ 5.9 Universell utforming og tilgjengelighet

Det skal sikres god tilgjengelighet i planområdet, både innendørs og utendørs, for alle beboere, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Det må redegjøres i byggesøknaden for hvordan dette oppfylles både i bygge- og driftsfase.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter.

§ 5.10 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

§ 5.11 Felles uteoppholdsarealer

Innenfor planområdet skal det settes av minimum 50 m² leke- og uteoppholdsareal for felles bruk pr. boenhet i blokkbebyggelse. Felles takterrasser kan medregnes i det felles uteoppholdsarealet. Felles takterrasser kan ikke seksjoneres.

På felles utearealer, både på bakkenivå og taknivå, skal det så langt det er mulig tilrettelegges for dyrkningsparseller.

Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Felles utearealer på bakken skal være tilgjengelig for allmenn bruk og må ikke avstenges for fotgjengere og syklister. Alle felt i planområdet skal ha et sammenhengende nett av allment tilgjengelige gang- og sykkelforbindelser som binder feltene sammen.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal være et mål å bevare flest mulig eksisterende trær.

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet og som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter.

Beplantning og utstyr på takterrasser, bortsett fra hagemøbler, skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

Alle interne gangveier og brannbilveier skal ha sklisikkert dekke.

§ 5.12 Lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m² pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

Ellers gjelder de generelle bestemmelsene om lekeplasser i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 9), eller nyere versjon.

§ 5.13 Trinnvis utbygging

All riving, trefelling, utsprenging og grunnarbeid for byggverk og anlegg i feltene skal kun skje i det omfanget som er nødvendig for å realisere det enkelte byggetrinnet. Utomhusplanen skal redegjøre for overgangen mellom de enkelte byggetrinnene.

§ 5.14 Villa Breskekjær

Eksisterende bygning i gnr/bnr 40/270, Villa Breskekjær, forutsettes bevart.

- Det tillates å midlertidig demontere villaen i forbindelse med flytting og gjenreisning innenfor felt D.
- Ved flytting/gjenreisning skal villaen bevares eksteriørt visuelt. Eksisterende materialer skal kun erstattes med nye i de tilfeller det kan dokumenteres at de er i så dårlig stand at de ikke kan benyttes, eller ikke har kulturhistorisk verdi. Dette gjelder fasadekledning, taktekkingsmateriale, vinduer m/omramminger, ytterdører og gerikter, samt øvrige tak- og fasadedetaljer. Ny grunnmur tillates.

Etter at villaen er flyttet/gjenreist i felt D gjelder følgende:

- Villaen kan benyttes som felleshus for beboere i området.

- Villaen tillates ikke revet, med unntak av bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige utformingen.
- Tiltak rettet mot tilbakeføring til dokumentert opprinnelig uttrykk tillates.
- Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bygning tillates ikke.
- Ved nødvendig vedlikehold skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

Før det endelig konkluderes med flytting av Villa Breskekjær skal følgende vurderes:

- Bygningens tekniske tilstand.
- Bygningens verdi som historisk spor.
- Bygningens egnethet som fellehus.

Dersom man etter en samlet vurdering av bl.a. verneverdi og teknisk tilstand kommer frem til at det ikke er hensiktsmessig å flytte Villa Breskekjær, skal bygningen erstattes av et nytt konsept med gode arkitektoniske kvaliteter som kan fylle funksjonen som felleshus.

§ 5.15 Brannbilveier

Adkomst for brannbil er via Ormerudveien. Det legges til rette for tilstrekkelig slukkevann. Interne gangveier skal brukes som brannbilveier. Det skal tilrettelegges for brannvesens tilgang i parkeringsanleggene.

Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannbil med akseltrykk 10 tonn.

§ 5.16 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende, samt sikrer en funksjonell bussforbindelse gjennom området.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartlistede arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

Det skal innsendes en miljøoppfølgingsplan i henhold til § 13.4.

§ 5.17 Restriksjoner i planområdet

Alle tiltak i grunnen, over og inntil Rikåstunnelen eller innenfor tunnelens restriksjonssone skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 5.18 Terrengbehandling

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.

§ 6 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

I området gjelder reguleringsbestemmelser for Frittliggende småhusbebyggelse, planident R000100, vedtatt 14.02.2007.

§ 7 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt B, C og D)

§ 7.1 Arealbruk

I feltene er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse med tilhørende anlegg og uteoppholdsarealer. Innenfor felt D skal det oppføres ett felleshus.

§ 7.2 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense i plankartet. Felleshuset skal plasseres nord i felt D mellom byggeområde 1 og 4.

Balkonger kan krage utenfor byggegrense med inntil 1,50 meter, men skal plasseres innenfor formålslinje.

§ 7.3 Grad av utnytting og leilighetsfordeling

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	%-vis fordeling antall etasjer samlet innenfor feltet	Leilighetsfordeling
B	2 900	6 et. Maks 40 %, 5 et. Maks 55 % 3 et. Min 20 %	
C	6 250		Maks. 30% 45-55m2 BRA
D	13 600	6 etg. Maks. 24%, 5 etg. Maks 39%, 3 etg. Min 16%	

Antall etasjer skal variere slik at det gir best mulig solforhold. Prosentfordelingen av etasjer beregnes ut fra bygningsmassens BYA og fra gjennomsnittlig planert terreng. Kjelleretasjen inngår ikke i beregningen.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling mindre enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Utvendig boder for felles sykkelparkering inngår ikke i beregningen av BRA.

§ 7.4 Høyder

Maks kotehøyde på møne og gesims for hvert enkelt bygg er angitt på plankartet. Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 3,5 meter over regulert gesimshøyde.

Atkomst til byggeområde 4, nærmest eiendomsgrense mot nord, i felt D skal ikke overstige c+121 m.

Dersom det bygges høyere bygg enn det brannvesenets utstyr er dimensjonert for må byggene utføres med forskriftsmessige rømningsveier.

§ 7.5 Boligstørrelser

Boligene skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m² BRA.

§ 7.6 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås. Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve volumvariasjonen.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

§ 7.7 Planløsning

Ingen boliger skal være ensidig orientert mot nord og øst.

§ 7.8 Private uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng. Private terrasser på bakken/lokk kan avskjermes med levegger eller beplantning.

Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare vinkelrett ut fra fasaden og med maks. høyde 1,80 meter over terreng. Levegger på bakken skal ikke stikke lenger ut fra fasaden enn 2,50 meter.

§ 7.9 Felleshus

Det skal etableres et felleshus / innendørs fellesareal for beboere i området iht. § 5.14. Arealene kan ikke inneholde kommersielle funksjoner. Det tillates ikke etablert boenheter i bygningen. Med felleshus forstås et lokale som inneholder møterom / selskapslokaler, kjøkken, garderobe og toaletter.

§ 7.10 Overvannsrenne

Innenfor feltene skal det etableres en åpen overvannsrenne med startpunkt i nordvestre delen av felt D.

§ 7.11 Parkering

Bilparkering

All bilparkering legges i felles garasjeanlegg. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for lading av el-bil. Parkeringsanleggene skal være fellesareal.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal plasseres nær innganger til trappehus og heis.

Bilparkering skal være i henhold til tabell 2. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 2

	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Bilparkering	**Pr boenhet**	**0,8**	**1,2**

Sykkelparkering

Sykkelparkering etableres fortrinnsvis i utvendige boder eller under tak nær hovedinnganger eller, der det ikke er hensiktsmessig, lett tilgjengelig i garasjekjellere.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør enkel fastlåsing av sykkelens ramme.

Antall skal være i henhold til tabell 3.

Tabell 3

	Enhet	Antall plasser
Sykkelparkering	**Pr. boenhet >55** m^2**BRA**	**2,0**
	Pr. boenhet ≤55 m^2**BRA**	**1,2**

§ 8 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt BB)

I området gjelder reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Ormerudveien 4, planident R405800, vedtatt 26.11.2003

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SV1, SV2, SV3, SKV, SGS, SF1, Annen veggrunn – grøntareal, Holdeplass og Leskur/plattform)

§ 9.1 Arealbruk

Det skal oppføres veianlegg med tilhørende veiskuldre, grøfter, belysning, vegetasjon og andre innretninger. Det kan også plasseres andre nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur.

§ 9.2 Utforming

Veianlegg skal dimensjoneres og utformes i henhold til generelle bestemmelser i kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3), eller nyere versjon.

§ 9.3 Belysning

Veianlegg skal anlegges med nødvendig belysning.

§ 9.4 Justering av veglinjene

Det tillates små justeringer av veglinjene hvis dette gir bedre løsninger for trafikksikkerheten i overensstemmelse med intensjonene i opprinnelig utforming. Justeringer skal godkjennes av kommunen.

§ 9.5 SV1
Det skal bygges kjørevei og anlegges fotgjengerovergang etter planer godkjent av Oppegård kommune. Fotgjengerovergangene skal være opphøyde og utformet på en slik måte at de synes ekstra tydelig i trafikkbildet med klar prioritering av myke trafikanter.

§ 9.6 SV2
Felles adkomstvei for felt B og gnr/bnr 40/287.

§ 9.7 SV3
Felles adkomstvei for felt BB, C og D. Det skal opparbeides fortau på begge sider av veien.

§ 9.8 SKV
I området gjelder reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kolbotn Sentrum – Vest for RV.152, vedtatt 02.07.1976.

§ 9.9 SF1
Det skal bygges fortau slik som vist i plankartet. Bredde på fortau kan tilpasses inn mot fjellskråning / annen veggrunn - grøntareal.

§ 9.10 SGS
Det skal bygges gang-/sykkelvei slik som vist i plankartet. Det skal redegjøres for hvordan trafikksikkerhet for gang-/ sykkelveien oppnås.

Ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei skal det spesielt tas hensyn til Kullebund gård. Avslutning mot hagen skal være av høy arkitektonisk kvalitet. Terrenginngrep mot hagen minimeres og skal skje skånsomt. Plan for utformingen skal godkjennes av kommunen.

§ 9.11 Annen veggrunn – grøntareal
Arealer skal gis en parkmessig opparbeiding med plantefelt. Det skal plantes trerekker med større trær. Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvlind.

§ 9.12 Holdeplass og Leskur/platform
Det skal anlegges to holdeplasser og leskur langs Ormerudveien.

§ 10 Eierform

§ 10.1 Offentlige arealer
Felt SV1, SGS, SF1, SKV, fortau, annen veggrunn - grøntareal skal være offentlige arealer.

§ 10.2 Felles arealer
Felt SV2 og SV3 skal være felles arealer.

§ 11 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1, #2 og #3)

§ 11.1 Kjeller/parkering under bakken (område #1, #2 og #3)
Innenfor området skal det anlegges underjordiske parkeringsanlegg.

De underjordiske parkeringsanleggene planlegges slik at det på bakken over kan etableres parkmessige utearealer.

Dekke over parkeringskjeller som ikke ligger under bygning skal dimensjoneres for en jordoverdekning på minimum 1,0 meter. Rundt trebeplantning skal det benyttes minimum1,0 meter vekstlag. På øvrige områder skal det benyttes vekstlag på minimum 0,4 meter.

§ 12 Bestemmelser til hensynssoner

§ 12.1 Frisikt (H140_1 til H140_4)
Innen frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 12.2 Bevaring av naturmiljø (H560)
Innenfor hensynssone skal vegetasjon og terreng bevares. Skjøtsel tillates.

§ 12.3 Byggeforbud mot veg, restriksjonssone mot Rikåstunnel (H130)
Alle tiltak innenfor hensynsonen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 13 Krav om nærmere undersøkelser

§ 13.1 Risikovurdering
Ved bygging innenfor byggegrensen mot Rikåstunnelen skal det gjennomføres en risikovurdering i henhold til Statens vegvesens håndbøker og prosedyre godkjent av Statens vegvesen. Risikovurderingen skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før det gis rammetillatelse i de aktuelle feltene.

§ 13.2 Områdestabilitet
Det må dokumenteres at områdestabilitet som kan påvirke planområdet innen det enkelte felt er ivaretatt.

§ 13.3 Geoteknisk undersøkelse
For fortau langs Ormerudveien og Fjellveien skal det utføres en felles geoteknisk undersøkelse. Undersøkelsen skal inneholde en risikoanalyse vedrørende eventuell rasfare.

§ 13.4 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. Kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

§ 13.5 Villa Breskekjær - rapport
Det skal utarbeides en rapport som redegjør for Villa Breskekjærs tekniske tilstand, verdi som historisk spor og funksjonalitet som felleshus.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

§ 14.1 Rammetillatelse
Før første rammetillatelse til tiltak i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være gjennomført/godkjent:

Tabell 4

Tiltak	Felt					
	B	C	D	SF1	SV1	SGS
Risikovurdering i henhold til § 13.1	●	●			●	●
Områdestabilitet iht. § 13.2	●	●	●			
Geoteknisk undersøkelse iht . § 13.3				●	●	
Rapport for Villa Breskekjær iht. § 13.5			●			
Tilstrekkelig grunnskolekapasitet	●	●	●			
Detaljplaner for vann-, avløps- og overvannsanlegg iht. § 5.3 og § 5.4	●	●	●			
Detaljplaner for veianlegget iht.§ 5.2	●	●	●			

● = krav til undersøkelser / tiltak

§ 14.2 Igangsettingstillatelse
Før igangsettingstillatelse til tiltak i det berørte feltet gis må all nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger, sammenføyninger) være gjennomført.

Før første igangsettingstillatelse til tiltak i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være godkjent / sikret med godkjent plan og avtale. Der tiltaket skal være opparbeidet angis det spesielt:

Tabell 5

Tiltak som skal være sikret	Felt			
	B	C	D øst (byggeområde 1 og 2)	D vest (byggeområde 3 og 4)
Miljøoppfølgingsplan iht .§ 13.4	●	●	●	●
Utomhusplan iht.§ 5.1	●	●	●	●
Vann- og avløpsledningene sikret i henhold til godkjent plan	●		●	
Veianlegget sikret	●		●	
Vei- og vann- og avløpsanlegget skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan (gjelder ikke holdeplass, leskur/plattform)		●		●

● = krav til tiltak

§ 14.3 Brukstillatelse

Før første brukstillatelse til tiltak i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være etablert og ferdigstilt:

Tabell 6

Tiltak	Felt			
	B	C	D øst (byggeområde 1 og 2)	D vest (byggeområde 3 og 4)
SV1 (gjelder ikke holdeplass, leskur/plattform)		●	●	●
SF1		●	●	●
SGS		●	●	●
Annen veggrunn-grønt areal iht.§ 9.12		●	●	●
Leke- og uteoppholdsarealene i samsvar med utomhusplanen i det aktuelle delfelt	●	●	●	●
Et fellehus iht.§ 5.14 og § 7.9				●

● = krav til tiltak/infrastrukturtiltak

Dersom anlegg tas i bruk om høsten eller vinteren, skal tilhørende utearealer være opparbeidet påfølgende vår/sommer, senest til 1. august.

Nordre Follo kommune

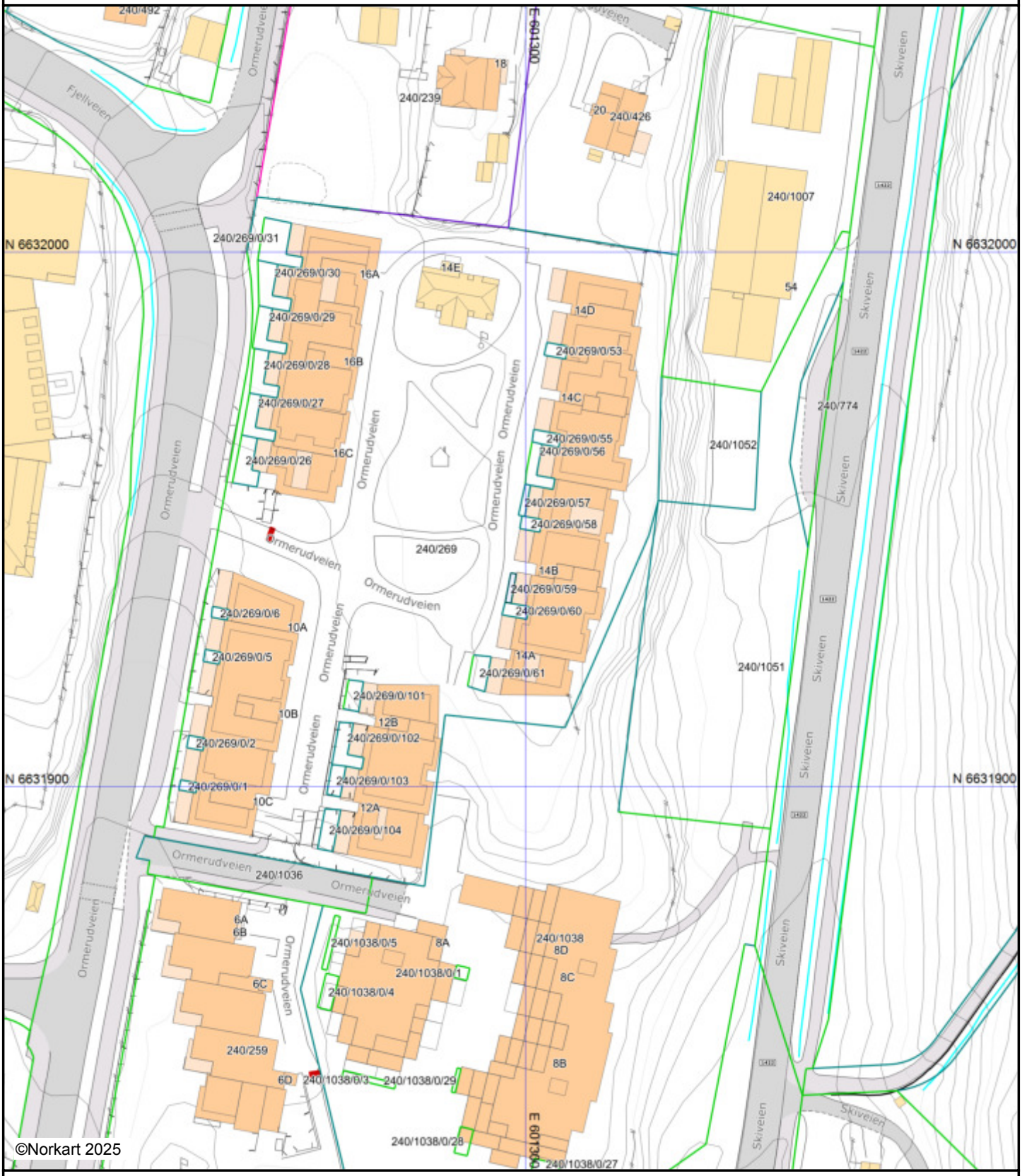
Grunnkart

Eiendom: 240/269/0/59
Adresse: Ormerudveien 14B
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

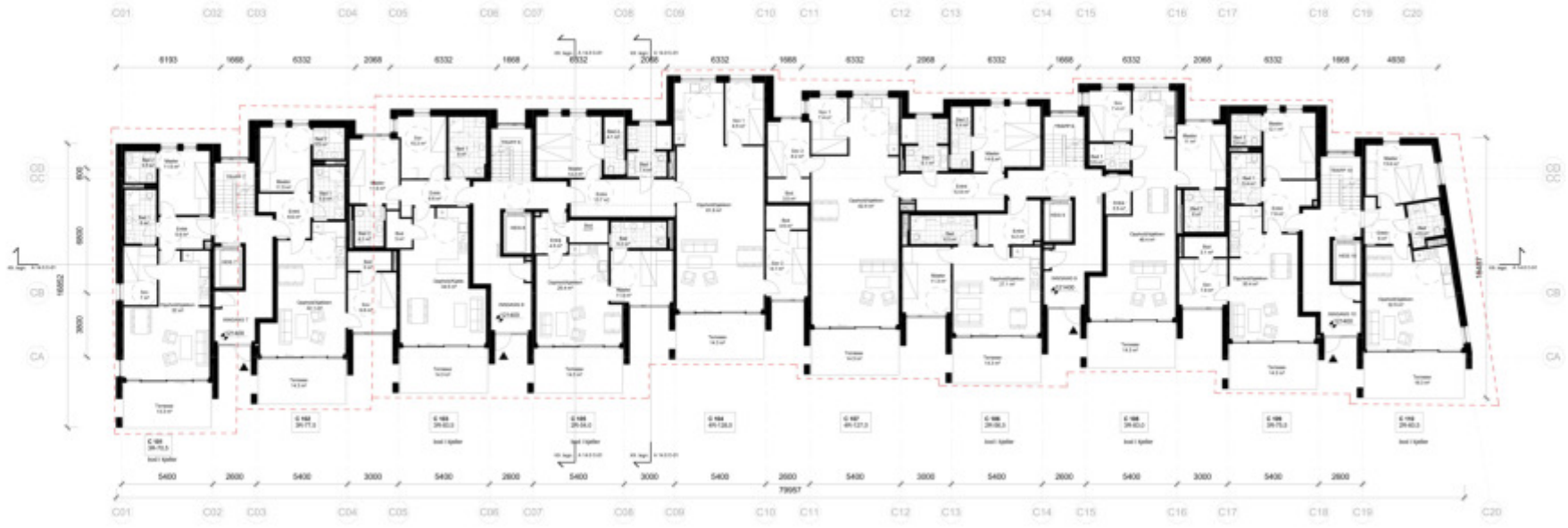
UTM-32

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



©Norkart 2025

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



1. ETASJE



2. ETASJE

MÅLELINJE 1:100

VEDLEGG E-05

A 11.0 C-01

ORMERUDVEIEN 8-16

Ormerudveien 8-16, 1410 Kolbotn



SOLON EIENDOM

ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD

BYGG C, PLAN 1. ETG, 2. ETG

PROSJ.NR.	DATO	TEGN/KONTR.	FORMAT	SKALA
1667	18.03.2016	GD / HW	A0	1 : 100

A 11.0 C-01

Oppegård kommune

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23C

0459 OSLO

Arkiv: GNR 40/269
Saksnr.: 16/1462-29
Vedtak: UMP 86/18
Saksbeh.: FBT
Dato: 16.02.2018

Midlertidig brukstillatelse til boligblokk

Saksopplysninger

Byggested:	Ormerudveien 14 – gnr./bnr. 40/269
Tiltakshaver:	Kolbotn Boligutvikling AS
Ansvarlig søker:	Arcasa arkitekter AS
Rammetillatelse:	09.09.2016
Igangsettingstillatelse 1:	07.10.2016
Igangsettingstillatelse 2:	12.12.2016
Igangsettingstillatelse 3:	04.04.2017

Vedtak

Oppegård kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av boligblokk i samsvar med søknad mottatt 22.01.2018, komplett 16.02.2018.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret innen forfall. Kommunen sender faktura på **kr 2740,–**.
2. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 31.08.2018. Brukstillatelsen gjelder bare fram til denne datoen.
3. Uteområder på eiendommen må ferdigstilles.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt22.01.2018, komplett 16.02.2018. 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.

Det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene § 14.3 angående ferdigstillelse av gang- og sykkelveien SGS. Se journalpost 16/1462-28.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	A 10.0 01 Rev A	18.03.2016	16/1462-1
Utomhusplan	L_01 Rev 1	18.03.2016	16/1462-1
Landskapsplan - brannbiloppstillingsplass	L-06 Rev C	18.03.2016	16/1462-1
Plan kjeller	Kjelleren er godkjent i sak 16/1463		
Plan 1. og 2.etasje	A 11.0 C-01	18.03.2016	16/1462-1
Plan 3. og 4.etasje	A 11.0 C-02	18.03.2016	16/1462-1
Plan 5. og 6.etasje	A 11.0 C-03	18.03.2016	16/1462-1
Plan 7.etasje tak	A 11.0 C-07	18.03.2016	16/1462-1
Oversiktsplan tak	A 10.0 08 Rev A	18.03.2016	16/1462-1
Snitt AA, BB og CC	A 14.0 C-01	18.03.2016	16/1462-1
Fasade øst og vest	A 15.0 C-01	18.03.2016	16/1462-1
Fasade nord og sør	A 15.0 C-02	18.03.2016	16/1462-1
Fasade øst og vest og snitt DD, EE og FF	A 14.0 02 Rev A	18.03.2016	16/1462-1
Fasade nord og syd og snitt AA, BB og CC	A 14.0 01 Rev A	18.03.2016	16/1462-1

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 5, datert 19.01.2018, mottatt 22.01.2018, til grunn for brukstillatelsen.

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

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 2740,–**. Se gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune, punkt D, b.

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Bygg og kart

Frøydis Boge Tvete
saksbehandler
Bygg og kart

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Kolbotn boligutvikling AS, Postboks 1847 Vika
Follo brannvesen IKS
Virksomhet UTE
Kartavdelingen

Utskriftsdato: 13.05.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	59
Adresse	Ormerudveien 14B, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

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

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

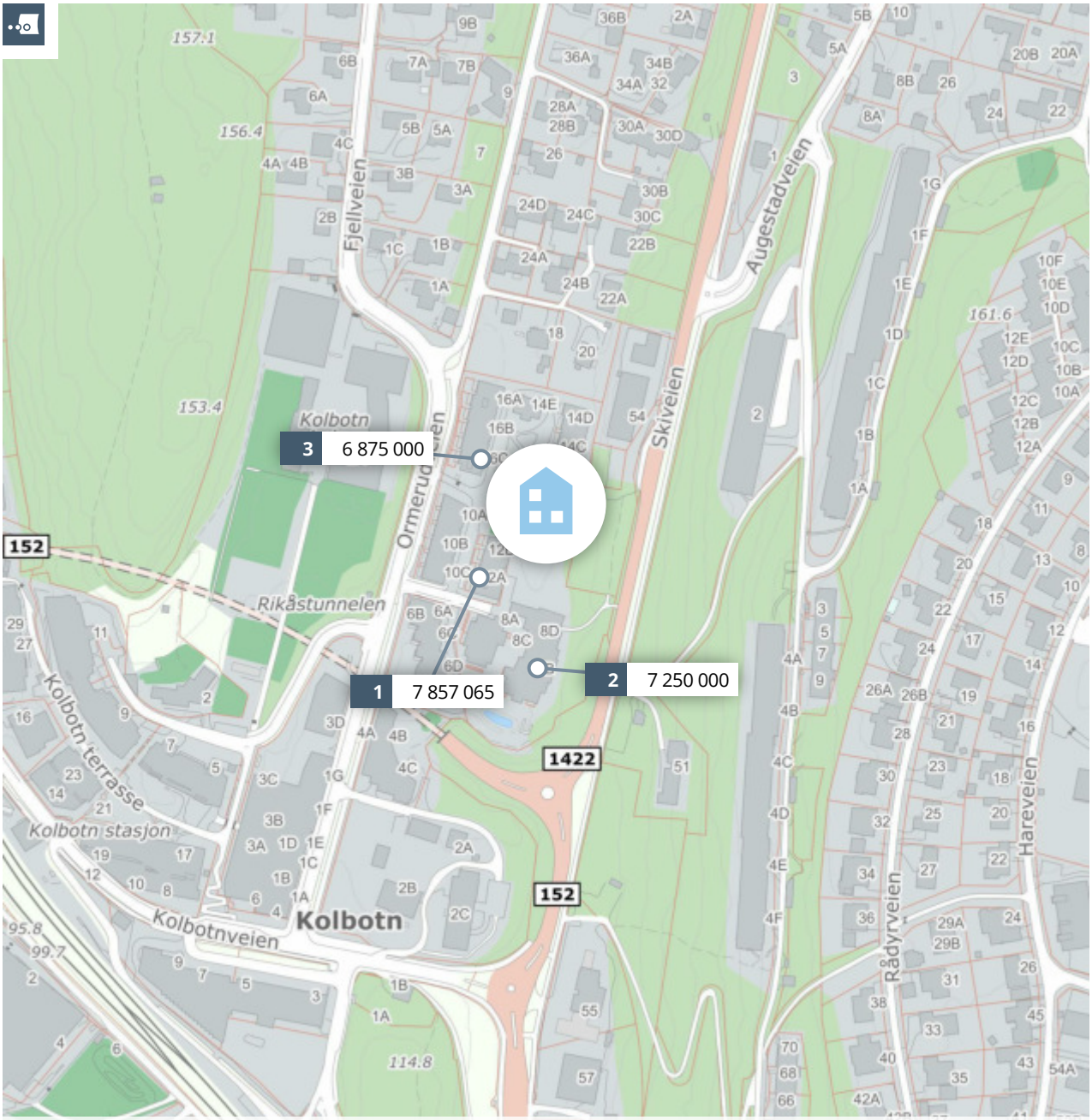
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ORMERUDVEIEN 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 15.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ormerudveien 14 B, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 240 BNR 269 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Rikeåsen

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	78 313
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	4 187
Formue	6 139
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ormerudveien 12 A 95 m² 2018 1. etg 3 sov	12.05.2025	6 950 000	**7 850 000**	7 065	7 857 065	**82 706**
2 Ormerudveien 8 B 81 m² 2019 4. etg 2 sov	28.04.2025	7 200 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**89 506**
3 Ormerudveien 16 C 91 m² 2018 1. etg 2 sov	30.04.2025	6 950 000	**6 875 000**	0	6 875 000	**75 549**

Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.09.2021		22.09.2021	-	2 280 000	-	2 280 000	2
06.03.2018		06.03.2018	-	4 500 000	-	4 500 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i 1410 KOLBOTN nå

20
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
6 052 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Leiligheter solgt i 1410 KOLBOTN siste 3 mnd

44
leiligheter solgt

6.3M
6.1M
5 996 000 Salgspris i snitt
5 823 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

78 313 Ormerudveien 14 B
Totalpris 6 500 000

76 241 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

68 812 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

NABOLAGSPROFIL

Ormerudveien 14B

Nabolaget Rikeåsen/Solkollen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-...	4 min
10 elever, 1 klasse	0.3 km
Kolbotn skole (1-7 kl.)	4 min
347 elever, 20 klasser	0.3 km
Vassbonn skole (1-7 kl.)	20 min
418 elever, 22 klasser	1.6 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
337 elever, 22 klasser	0.9 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....	18 min
221 elever, 15 klasser	1.5 km
Roald Amundsen videregående skole	7 min
597 elever, 39 klasser	2.9 km
Ski videregående skole	21 min
640 elever, 25 klasser	14.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn sentrum	4 min
Linje 585	0.3 km
Kolbotn stasjon	6 min
Linje L2, L2x	0.5 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	13 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Kolbotn barnehage (1-5 år)	4 min
48 barn	0.3 km
Rikeåsen barnehage (1-5 år)	9 min
60 barn	0.8 km
Kapellveien barnehage (1-5 år)	10 min
70 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	4 min
Coop Mega Kolbotn	10 min

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

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	8 min
Apotek 1 Kolbotn	5 min
Kolbotn Vinmonopol	8 min

SPORT

Kolbotn skole	4 min
Haugastølveien ballplass	6 min
SATS Kolbotn	5 min
Puls Kantor	16 min

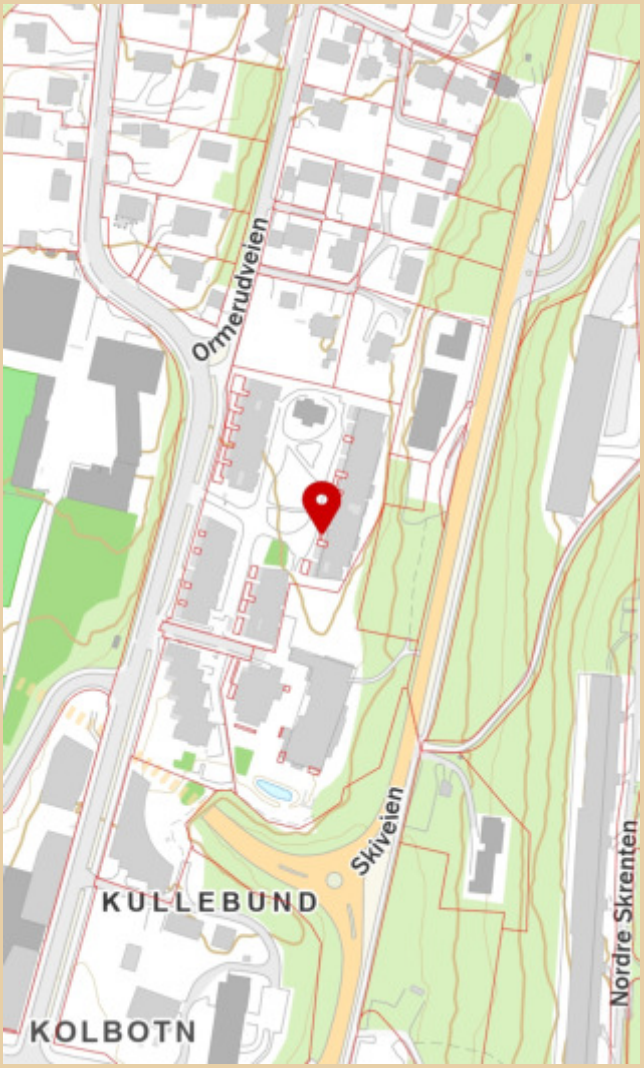
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ormerudveien 14B
Gnr. 240 Bnr. 269 Snr. 59 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0064

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 99 35 60 97

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater