PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

ORMERUDVEIEN 10C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ormerudveien 10 C, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 240, bnr. 269, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1743 **Referansenummer:** LY3760

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Moderne leilighet med god standard. Leilighetsbygg i betongkonstruksjon med en fasade av murstein.
Leiligheten holder god standard med bl.a. bad med varme, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom.
Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra stue til vest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme og vannrør i gulvet, det er god takhøyde på 2,5m.
Leiligheten har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkong av betong med tredekke, rekkverk av stål og glass.14m2.
Balkong ligger vestvendt.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater er i generelt god stand med normal brukslitasje.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue/kjøkken ikke målt unormale høydeforskjeller

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malt betong i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, det er stedvis flatt gulv uten opp kant ved døren.
Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.
Det er skade på benkeplate, trolig etter varme.
Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Vannbåren varme i gulv. Styringer i skap på soverom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, samsvarserklæring og kursoversikt i sikringsskapet.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

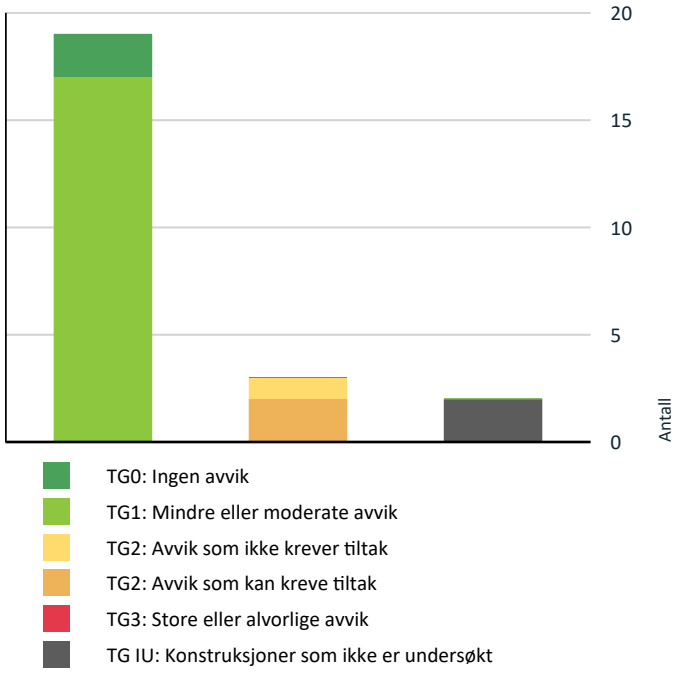
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg i mellom stue og bod er tatt bort.

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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Standard
Leiligheten har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong med tredekke, rekkverk av stål og glass.14m2. Balkong ligger vestvendt.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater er i generelt god stand med normal brukslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue/kjøkken ikke målt unormale høydeforskjeller

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malt betong i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, det er stedvis flatt gulv uten opp kant ved døren.
Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring.
Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm totalt høydeforskjell.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, det er stedvis flatt gulv uten opp kant ved døren.
Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Tilstandsrapport

Det er stedvis bom i flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket. Membran type er usikkert.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

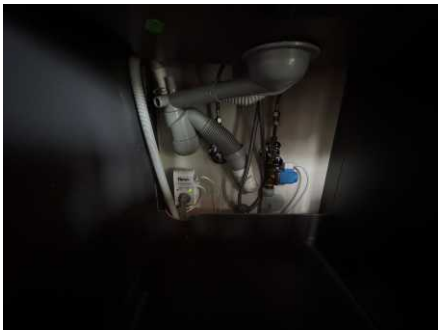
TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.
Det er skade på benkeplate, trolig etter varme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til felles anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke
tilstandsvurdert.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke
tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv. Styringer i skap på soverom.

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, samsvarserklæring og kursoversikt i sikringsskapet.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Tilstandsrapport



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.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

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

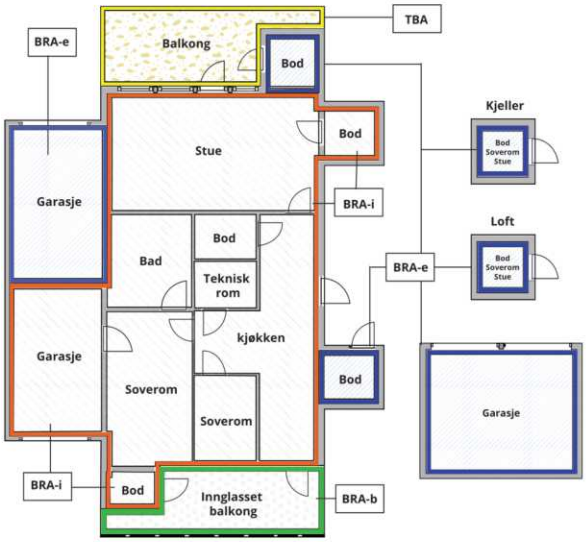
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68	5		73	14
SUM	**68**	**5**			**14**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Bod i kjelleren på 5m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendig balkong er medtatt som TBA med 14m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg i mellom stue og bod er tatt bort.

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: Takhøyde i stue er 2,5m

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)
Boligbygg med flere boenheter	68	5

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	269		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ormerudveien 10 C

Hjemmelshaver
Sharma Varun Kumar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i Ormerudveien i Kolbotn sentrum. Sentralt og solrikt med umiddelbar nærhet til alle tilbud i sentrum.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Følg E18 til Fv152 n Nordre Follo. Ta Fv152-avkjøringen fra E18. Fortsett på Fv152 til målet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LY3760

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251007

Selger 1 navn
Varun Kumar Sharma

Gateadresse
Ormerudveien 10C

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: Dnb

Polise/avtalenr.: 21402350

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: 302251007

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke i vår leilighet, men noen i sameiet opplevde dette, alle leiligheter fikk besøk av eksternt selskap og det ble gjort tiltak for å forhindre dette. Vi selv har ikke opplevd skjeggkre fysisk i vår leilighet.

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

Beskrivelse: Ladeboks montert på egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

Beskrivelse: En liten bod i leiligheten er gjort om til spisekrok. 1 lettvegg måtte fjernes.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251007

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Allerede beskrevet tidligere

Document reference: 302251007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Varun Kumar Sharma	34239a69de7d973498cf8 b82a1cd4ef4a7682ea0	19.06.2025 04:23:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251007

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

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Daniel Tran
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251007 . Vår ref.: 2638-1-007 Dato: 17.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Kolbotn Hage
Organisasjonsnr:	920552536
Seksjonseier:	Sharma, Varun Kumar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	007
Adresse:	Ormerudveien 10 C, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	7
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: 3 518,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Parkeringsplass garasje	150,00	
Felleskostnader	2 914,00	
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:	454,-
Fradragsberettigede kostnader:	21,-

Annen formue:	4 992,-
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

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2638

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Innledning
Det er kun én sak til behandling som gjelder sikringstiltak knyttet til fellesområdet. Dette ble grundig debattert på Beboermøtet etter ordinært Årsmøte 2024. Blant de som uttalte seg kom det fram at man hadde størst tiltro til «skall sikring» ved å få på plass en bedre adgangskontroll løsning på alle inngangsdører til fellesområdet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Adgangskontroll

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Dagfinn Johnsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Brække og Therese Bjor Rønningen er valgt.

Sak 3

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 4

Adgangskontroll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sikringstiltak knyttet til fellesområdet.

1. Innledning

Sikringstiltak i Boligsameiet ble grundig debattert på beboermøtet etter ordinært årsmøte 14. mars 2024. De som uttalte seg på beboermøtet hadde størst tiltro til «skallsikring» som sikringstiltak, gjennom en løsning med adgangskontroll på alle ytre inngangsdører til fellesområdet.

Styret har jobbet videre med denne type sikringstiltak og innhentet tilbud på adgangskontroll-løsninger fra flere leverandører.

På styremøtet 18. april 2024 vedtok styret å legge frem tilbudet fra Lexow Låsservice AS på et ekstraordinært årsmøte, som styrets forslag.

Styret vurderer Lexows løsning totalt sett som den beste og rimeligste løsningen for vårt boligsameie. Lexow Låsservice har levert låssystemet vi har i dag og kjenner Boligsameiet godt. Lexow vil, som en del av sin leveranse og uten ekstra kostnad, bygge om alle låssylindere i inngangsdører fra utsiden av byggene, slik at det kun er brannvesenet og styret som vil ha nøkkel til disse. Dette sikrer oss mot at nøkler på avveie skal kunne benyttes - og er samtidig en sikkerhet i krisesituasjoner. Styret legger ikke frem flere løsninger eller alternativer til sikring i denne omgang, men arbeider videre med et mulig tillegg knyttet til kameraovervåking. Det kommer vi i så fall tilbake til ved en senere anledning.

2. Hvordan fungerer det nye låssystemet?:

Lexow vil levere låssystem fra Salto. Dette låssystemet fungerer på følgende måte:

· Nøkler til dører inn til fellesområdene, også inn fra garasje til oppganger, blir erstattet med en kortleserbrikke/nøkkelbrikke.

· Døren åpnes ved å legge brikke eller eventuelt app på mobiltelefon, mot kortleser.

· Styret kan også velge å kreve inntasting av kode for å komme inn, for eksempel på angitte tidspunkt (kveld/natt). Det vil vi i så fall komme tilbake til.

· Vi gjør ingen endring på dører inn til – og i bodområder.

3. Egne leilighetsdører

Det vil også være mulig å montere sylinder eller langskilt på egen leilighetsdør hvis man ønsker å installere brikke eller app på telefonen også her. Dette er opp til den enkelte beboer - både å bestille og bekoste.

4. Administrasjon av låsløsningen

Nåværende styre har bestemt seg for å administrere den nye låsløsningen selv. Dette er en tjeneste man kan kjøpe fra leverandøren hvis et fremtidig styre skulle ønske det. Hvis vi skulle trenge hjelp, har imidlertid leverandøren tilgang til å administrere vår løsning også i dag. Informasjonen fra Lexow viser at det er enkelt og raskt å opprette ny bruker eller ny dør, og gi nødvendige tilganger. Det samme gjelder å endre eller fjerne tilganger.

For mer informasjon, se vedlagte brosjyre.

5. Finansiering

Implementering av låssystemet for Boligsameiet Kolbotn Hage har en kostnad på ca. kr 400 000. Ved gjennomgang av budsjettet ser vi at denne kostnaden kan dekkes av midler satt av til sikring på årets budsjett og midler som var budsjettert til maling av Villa Briskeskjær. Malingen av Villa Briskeskjær er, som kjent, utsatt til

2025. Implementeringen av adgangskontroll-løsningen Salto fra Lexow Låsservice AS gir derfor ikke grunnlag for umiddelbar økning av felleskostnader for beboerne eller noen form for engangsinnbetaling i 2024.

Styrets innstilling

Styret ber beboere om tilslutning til å gjennomføre implementering av Salto-løsningen fra Lexow Låsservice AS.

Forslag til vedtak

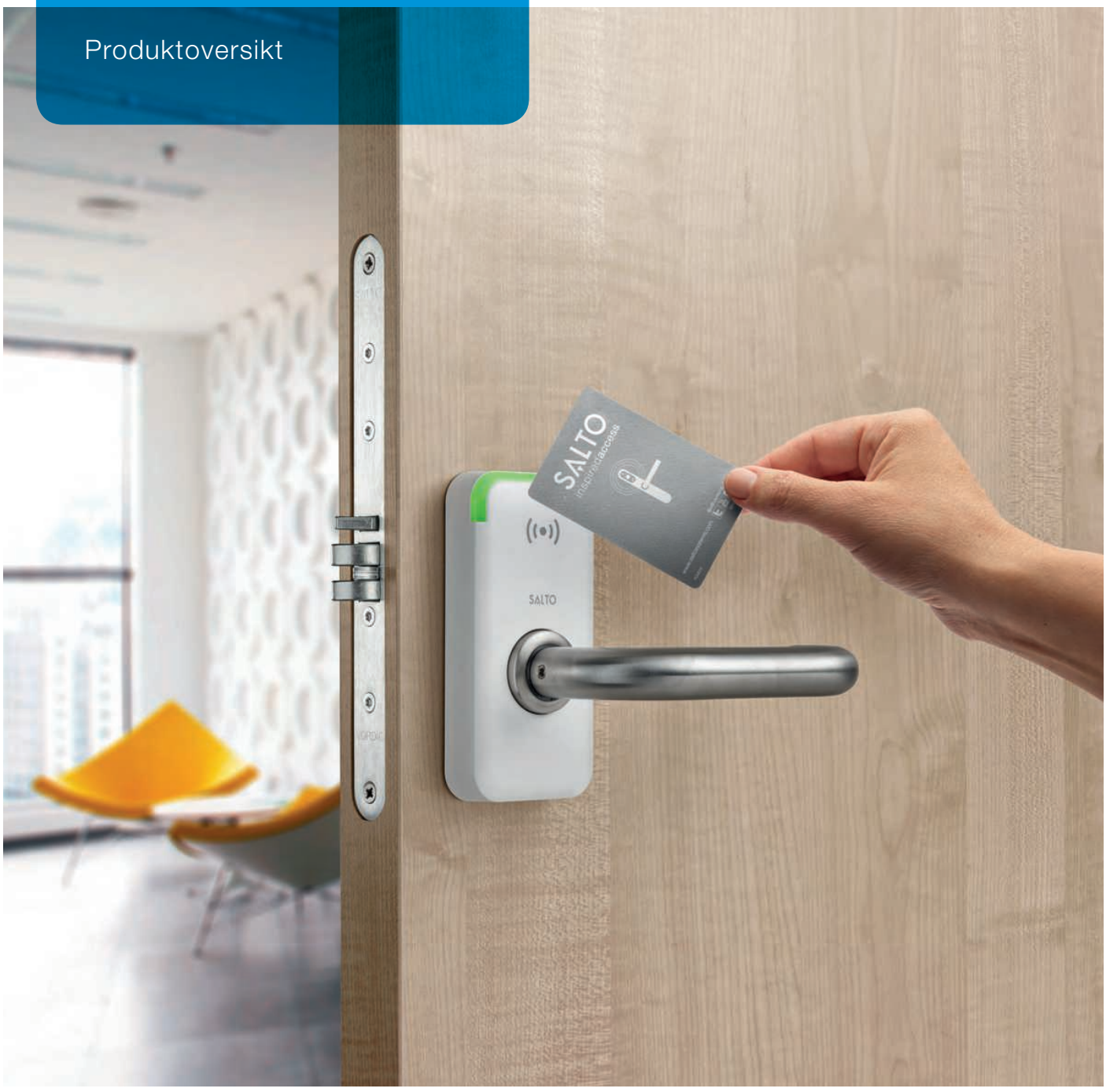
Styret gis fullmakt til å igangsette implementering av foreslått adgangskontroll- løsning.

Vedlegg

1. Salto Brosjyre (3).pdf

KABLINGSFRIE ELEKTRONISKE LÅSSYSTEMER

Produktoversikt



SALTO SYSTEMS – ALLTID ET SKRITT FORAN

Helt siden 2001 har SALTO Systems levert markedets teknologisk mest avanserte løsninger for elektronisk adgangskontroll (EAK) – uten nøkler, uten kabling. Med utviklingen av det Data-on-Card-baserte SALTO Virtual Network (SVN) har vi revolusjonert adgangskontrollens verden. Vi har satt fremtidens standarder for sikkerhet, komfort og kostnadseffektivitet.

Vår plattform XS4 rommer et bredt spekter av de mest tilpasningsdyktige og allsidige produkter. Derfor kan vi tilby de fleste markedssegmenter avansert EAK – fra regjeringsbygg via offentlige plasser til det private næringsliv, fra helsevesen og utdanning til transport og hotell.

Drevet som vi er av innovasjon og utvikling, har vi på 15 år etablert oss som en av verdens 5 mest anerkjente utviklere og produsenter av EAK.

Hovedkontoret i Oiartzun (Spania) har nå kontorer i 28 land rundt om i verden, på alle verdens kontinenter. Globale partnernettverk gjør at våre løsninger i dag finnes i snart 100 land på flere enn 3 million dører.



XS4

SALTOs nordiske XS4 plattform kombinerer elektroniske komponenter til dør, periferiutstyr og programvare til skreddersydd og nettverksbasert adgangskontroll uten kabling.

INNHOLDSFORTEGNELSE

SYSTEMER	04	**SALTO VIRTUELT NETTVERK (SVN)** SALTOs patenterte Data-on-Card-teknologi for virtuelle nettverksbaserte og kablingsfrie elektroniske langskilter og sylindre.
	06	**SALTO TRÅDLØS SANNTID** SALTOs RFID-nettverk til kablingsfrie elektroniske langskilter og sylindre for sanntidsadgangskontroll.
	08	**SALTO MOBILE LØSNINGER** JustIN Mobile og JustIN mSVN for smarttelefonbasert adgangskontroll.
	10	**SALTO INTEGRASJONER** Lenker SALTO adgangskontrollsystemer til sikkerhetssystemer fra tredjepart.
XS4 NORDISK PLATTFORM	12	**XS4 NORDISKE LANGSKILTER** Batteridrevne og elektroniske langskilter uten kabling.
	14	**XS4 NORDISK MINI** Kombinerer smart design og skarp elektronikk med enkel og rask installasjon.
	16	**XS4 NORDISKE GEO SYLINDRE** Batteridrevne og elektroniske sylindre uten kabling.
	18	**XS4 VEGGLESERE** Kablede vegglesere, fungerer som SVN oppdateringspunkter.
	19	**XS4 DØRKONTROLLERE** For integrasjon av adgangspunkter med særlige krav.
	20	**AELEMENT RFID-LÅSER** Elektroniske designerlesere for estetiske installasjoner.
	23	**XS4 NORDISKE INNFELTE LÅSKASSER** Smart og pålitelig avlåsning i skandinavisk standard.
	24	**XS4 SKAPLÅSER** Elektronisk adgangskontroll for skap, kasser, vitriner, kister, mfl.
	25	**XS4 LØSNINGER FOR PANIKKBESLAG** Kablingsfri integrasjon av nødutganger med panikkbeslag.
PROGRAMVARE	26	**PROACCESS SPACE** Kontrollerer og administrerer SALTO adgangskontrollsystemer.
ADGANGSMEDIER	27	**XS4 BÆRERE** Bredt utvalg ID-bærere.

SALTO VIRTUELT NETTVERK (SVN)
KABLINGSFRI ADGANGSKONTROLL BASERT PÅ VIRTUELT NETTVERK

Vår virtuelle nettverksløsning (”SALTO Virtual Network”) er et Data-on-Card EAK-system bygget på patentert lese-/skriveteknologi. SVN nettverksbaseres virtuelt ved at ID-medier, som løpende lagrer data ved bruk, fungerer som informasjonsspredere.

Tillatelser oppdateres ved kablede online IP adgangspunkter, eller manuelt og ikke-kablet hos systemadministrator. Alle øvrige produkter, slik som e-langskilter og -sylindre, er batteridrevne og ikke-kablede offline enheter.

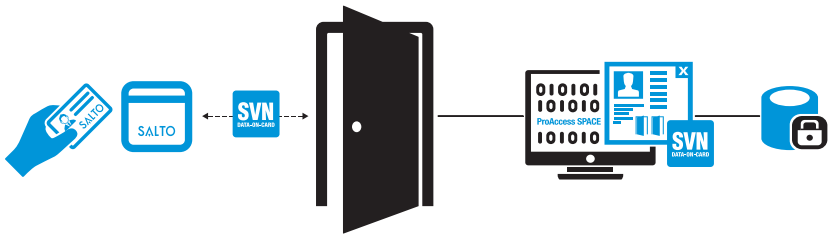
Kommunikasjon mellom bærer og offline enheter er toveis: for eksempel vil et forsvunnet kort skrives på alle andre bærere og overføres dermed løpende til alle offline enheter, og det vil umiddelbart slettes hvis forsøkt brukt.

Informasjon om batteristatus på e-langskilt/-sylinder skrives til bærerne og kommuniseres til systemadministrator via oppdateringspunktene.

SVN krypterer all kommunikasjon, og muliggjør multiapplikasjon, dvs. at et og samme medie kan benyttes til EAK, kontantfri betaling, tidsregistrering og meget mer.

Benytter kunden allerede RFID kan SVN integreres enkelt og kostnadseffektivt.

A ADGANG **VED ONLINE ADGANGSPUNKT**

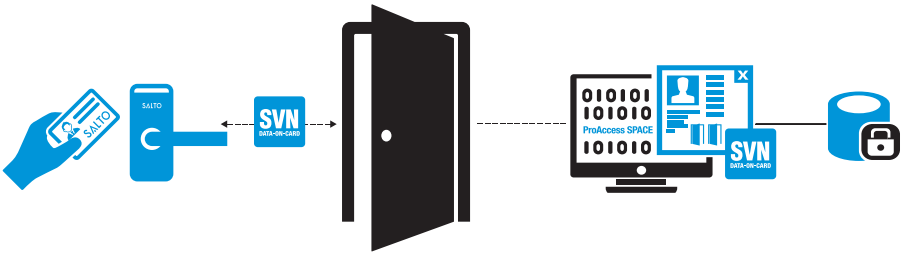


Kort skriver til system via veggleser:
- Hendelseslogg
- Batteristatus

Veggleser skriver til kort:
- Slettede medier
- Oppdaterte tillatelser
- Fornyet utløpsdato

Funksjoner:
- Fjernstyrt sletting/tilføying av brukere
- Oppdatering av brukerprofiler (kalendre, skift, osv.)
- Dynamisk hendelseslogging
- Fjernstyrt batteristatus på frittstående enheter
- Fornying av utløpsdatoer

B ADGANG **VED OFFLINE ADGANGSPUNKT**



Kort skriver til sylinder/langskilt:
- Slettede medier
- Tillatelser

Langskilt/sylinder skriver til kort:
- Hendelseslogg
- Batteristatus

Viktigste fordeler med et virtuelt nettverkssystem

- Kostnadsbesparende, rask og enkel installasjon fordi kun oppdateringspunkter behøver kabling.
- Fleksibel og brukervennlig, minimerer kostnader for installasjon og vedlikehold.
- Fjernstyrt kontroll og administrasjon av alle adgangspunkter fra en eller flere arbeidsstasjoner.
- Tilgjengelig for alle populære RFID-teknologier, samt designet for multiapplikasjon.
- Ekstrem sikker investering fordi SVN kan betjene 64.000 dører, inkludert lokasjoner i ulike land.
- Strømbrudd har ingen innvirkning på batteridrevne langskilter og sylindre.

ID-TEKNOLOGIER:

MIFARE DESFire Ultralight C	NFC
LEGIC Innovation in ID technology advant	SKIDATA
iCLASS by HID	picopass
SALTO iBUTTON	

SALTO TRÅDLØS SANNTID
TRÅDLØS SANNTIDSADGANGSKONTROLL BASERT PÅ RADIOFREKVENSER

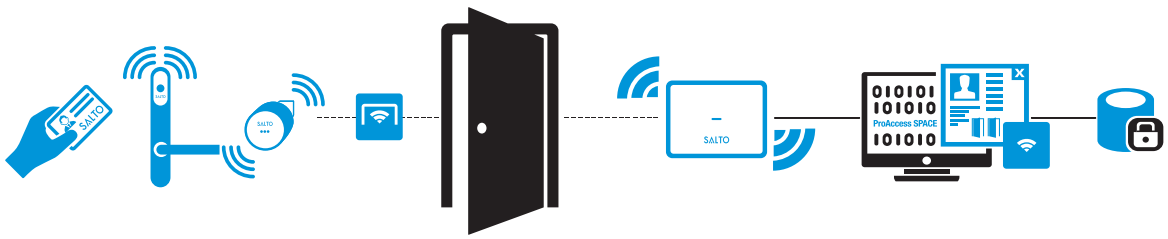
Vårt trådløse system (”SALTO Wireless”) ble utviklet for å møte de høyeste krav til sikkerhet og komfort. Systemet nettverksbaseres med radiofrekvenser og er designet for dører hvor det er nødvendig med sanntidsadgangskontroll.

Systemet kan installeres som selvstendig, eller som tillegg til SVN- eller kablede IP-løsninger.

Batteridrevne e-langskilter/-sylindre og gatewayer kommuniserer via lavenergi radiomottakere. Gatewayene kommuniserer med styringsenheten via Ethernet/WiFi. Rekkevidden utvides med repeatere. Systemet konfigureres, kontrolleres og administreres i sanntid rett for hånden: endre eller slette tillatelser, hente logg eller batteristatus, og meget mer.

Brytes radioforbindelsen kan systemet uansett opereres fordi de batteridrevne enhetenes virtuelle nettverk er uavhengige.

A **I SANNTID:** ADGANG PÅ **TRÅDLØST ADGANGSPUNKT**



Sylinder/langskilt skriver til gateway:
- Hendelseslogg
- Batteristatus

Gateway skriver til sylinder/langskilt:
- Slettede medier
- Oppdaterte tillatelser

Sanntidsfunksjoner:
- Hendelseslogging
- Medieannullering
- Dørmonitorering
- Grafisk presentasjon
- Batteristatus
- Fjernstyrt nødåpning
- Fjernstyrt avstengning



Viktigste fordeler med et trådløst sanntidssystem

- Kostnadsbesparende, rask og enkel installasjon fordi systemet er 100% trådløst.
- Sanntidsfjernstyrt kontroll og administrasjon av alle adgangspunkter fra en eller flere administrative arbeidsstasjoner.
- Tilgjengelig for alle populære RFID-teknologier, samt designet for multiapplikasjon.
- Ekstrem sikker investering fordi SALTO Wireless kan betjene 64.000 dører, inkludert lokasjoner i ulike land.
- Kombinerer SVN og Wireless sømløst.
- Radiofrekvensforstyrrelser innvirker aldri på det virtuelle nettverket til batteridrevne langskilter/sylindre.

SALTO MOBILE LØSNINGER
MOBIL ADGANGSKONTROLL BASERT PÅ BLE & NFC

SALTOs nye mobile løsninger ("SALTO Mobile Solutions") integrerer smarttelefoner i EAK. Med BLE-baserte JustIN Mobile åpnes døren med telefon. Med NFC-baserte JustIN mSVN er smarttelefonen en mobil oppdateringsterminal for adgangsmedier.

JustIN Mobile
JustIN Mobile benytter Bluetooth Low Energy (BLE) for å kommunisere med elektroniske lås.

Nøkkelen sendes «Over-the-Air» (OTA) fra programvaren ProAccess SPACE til appen i en registrert smarttelefon. Bruker får beskjed på appen om tilsendt nøkkel og adgangsrettigheter. Bruker skal kun presentere mobilen for låsen. Nøkkeltildelningen samt all kommunikasjon er selvsagt kryptert og sikret mot kloning.

Brukere kan motta mobilnøkler hvor og når som helst. Løsningen strekker fleksibiliteten i EAK til det ytterste, og med samme ubrytelige sikkerhetsstandard ivaretatt.

JustIN Mobile kan brukes med eller erstatte andre typer RFID adgangsmedier.

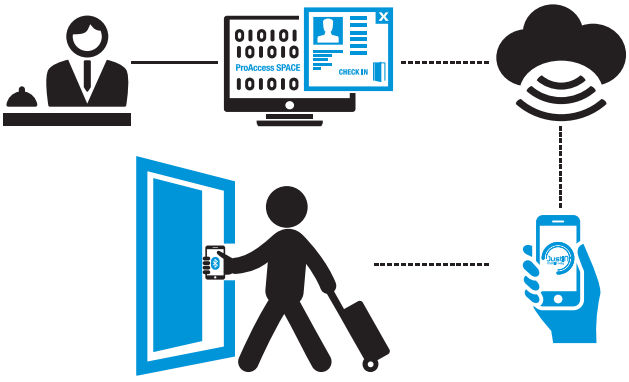
JustIN mSVN
JustIN mSVN, som er en mobil gren av vårt SVN, oppdaterer adgangsmedier via NFC-klargjorte smarttelefoner (nærfeltskommunikasjon), mobil kommunikasjon og egen app.

Dermed kan SVN utvides overalt hvor det er mobilt signal, dvs. overalt utenfor virksomhetens adresse(r). mSVN oppdaterer brukerrettigheter ved kommunikasjon mellom medie og mobil, hvor og når som helst.

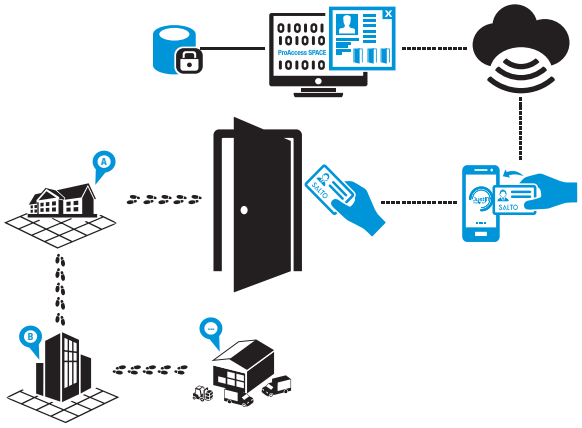
Adgangsrettigheter og svarteliste sendes autoriserte brukere fra programvaren ProAccess SPACE direkte til mSVN-appen. Dermed fungerer mobilen som en XS4 online veggleser. Mediet oppdateres ved presentasjon for appen.

Alle dataoverføringer er selvsagt krypterte og sikre med Mifare DESfire EV1-teknologi.

JUSTIN MOBILE: GRAFISK FORKLARING



JUSTIN mSVN: GRAFISK FORKLARING



Smarttelefonbasert adgangskontroll:

SALTOs nye teknologi JustIN er designet for å møte virkelighetens krav til anvendelighet og fleksibilitet. Teknologien er både sikker og enkel i bruk.

JUSTIN MOBILE APPER ER TILGJENGELIGE I:

Available on the iPhone App Store

ANDROID APP ON Google play

NFC

ANDROID APP ON Google play



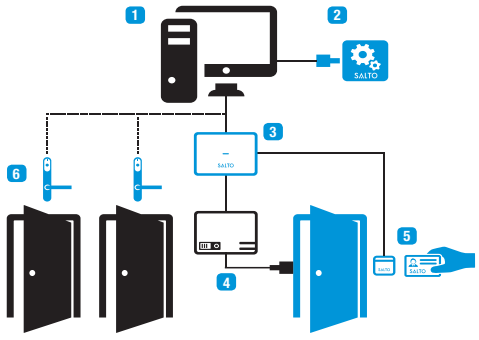
SALTO INTEGRASJONER
SIKKERHETSINTEGRASJONER BASERT PÅ SHIP & SALLIS

I mange sikkerhetsinstallasjoner er det behov for å kunne kombinere systemer fra forskjellige produsenter. SALTO kan integrere tredjepartssystemer sømløst på flere måter. Eksempelvis grensesnitt og API for integrasjon av SALTO med tredjeparts konvensjonell kablet EAK, eller integrasjon med ITV, parkeringsadministrasjon, nummerplategjenkjennelse, biometri, tidsregistrering, kontrollsystemer for rømningsdører, PSIM, mfl.

SHIP
SHIP ("SALTO Host Interface Protocol") er vår egen kommunikasjonsprotokoll. Med programvaren kan tredjepartssystemer administrere og kontrollere SALTOs offline trådløse enheter med egne brukerflater (GUI). Selv om låsene styres av våre tjenester, kan de opereres fra integrasjonens GUI.

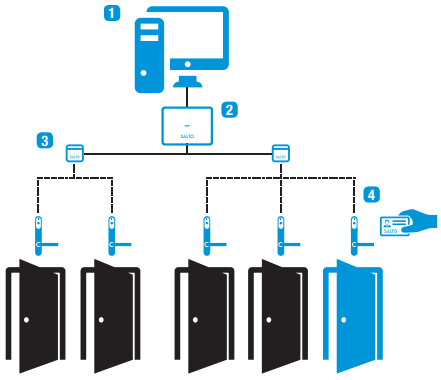
SALLIS
SALLIS ("SALTO Lock Link System") er en teknologi vi har utviklet for å forbinde din EAK med SALLIS' trådløse plattform via ditt eget adgangskontrollpanel eller dørkontrollere. Med SALLIS kan stort sett alle adgangspunkter gis EAK-funksjonalitet. Integrasjonen er enkel, og sparer deg for kompleks og dyr kabling.

SHIP: GRAFISK FORKLARING



1. Integrert programvare kontrollerer database
2. SALTO programvaretjeneste
3. SALTO uBox
4. Integrert dørkontroller
5. SALTO veggleser
6. SALTO offline nettverksbaserte langskilter og sylindre

SALLIS: GRAFISK FORKLARING



1. Vert & database
2. Ruter
3. Node
4. SALLIS langskilter og sylindre



Liketil integrasjon av SALTO EAK med andre ofte benyttede sikkerhetssystemer

- Konvensjonell adgangskontroll / Inngangssikkerhet / Perimeterbeskyttelse
- Kameraovervåkning / ITV / Videoanalyse
- Innbruddsalarm / Perimeterdeteksjon / Personalalarm
- Besøksadministrasjon / Parkeringsadministrasjon
- Dataintegrasjon / Datakommunikasjon
- Branndeteksjon

XS4
NORDISKE LANGSKILTER
FLEKSIBLE OG KABLINGSFRIE

XS4 elektronisk langskilt er utviklet i mange modeller og passer derfor nesten alle dører, inkludert profildører, og er kompatibelt med de fleste Skandinaviske innfelte låser og sylindre. Det er egnet til bruk på branndører og nødutganger. Det er 100% trådløst og har nettverk med SALTO Virtual Network og SALTO Wireless Real-Time. Kompatibel med langt de fleste skandinaviske, europeiske og ANSI låskasser og sylindre.

Sikret og beskyttet med høyresistente herdede boresikrede plater til kabler og leser, samt herdede akser og flytende stålkuler i dørvrideområdet.

Viktigste egenskaper

- Enkel installasjon: man skifter bare dørvridersett.
- Tilpasset både virtuelt (SVN) og trådløst nettverk.
- Kan fås med iButton, nærfeltskommunikasjon (NFC) og blåtann (BLE).
- Tilpasset alle populære RFID-teknologier.
- All kommunikasjon mellom medie og langskilt er kryptert.
- Medie henter informasjon om batteristatus.
- Både for innen- og utendørs applikasjoner, IP55 kapsling.
- Bredt utvalg overflater: matt og polert rustfritt stål, og antikk, matt (PVD), polert (PVD) og sort matt messing.
- Kan fås med overflateintegrert antimikrobiell BioCote®.
- Bredt utvalg dørvridere.

Andre produkter i sortimentet

- Sikkerhetslangskilter, ekstremt robuste overfor vandalisme og uautorisert inntreden, sertifisert med SKG.
- Langskilter med dobbellesere, for kontroll av både inn- og utpasseringer, samt med ulike autorisasjonsmetoder.
- Mekaniske langskilter uten lesere, for enhetlig estetikk hvor dører ikke behøver EAK.

XS4 Nordiske langskilter
Smale modeller

Spesielt designet til montering på de fleste Skandinaviske profildører, inkludert smalprofildører, og fungerer med de fleste Skandinaviske innfelte låskasser og sylindre.



XS4 Nordiske langskilter
Brede modeller

Spesielt designet til montering på høytrafikkerte dører som har bruk for ekstra soliditet, eller dekke gamle huller.



XS4 Nordiske langskilter
Tastaturmodeller

3 autorisasjonsmetoder (medie, PIN eller medie+PIN) høyner sikkerhet og kontroll.





XS4 Nordiske langskilter
iButton ID-modeller

iButton benytter microchip (som kort), men er plassert i rund knapp i rustfritt stål.



XS4 Nordiske langskilter
Sikkerhetsmodeller

Spesielt designet for dører hvor grad av sikkerhet og beskyttelse skal være særlig høy. For høysikrede hovedinnganger og ytterdører.



XS4 Glassdørlåser
DIN-modeller

For bruk med DIN 18101 standard glassdører. Dens „sandwich"-konstruksjon gir enkel installasjon.



XS4 2.0
NORDISK MINI
ET NYTT BEGREP OM FORM OG FUNKSJON

Stilrent design har alltid vært SALTOs varemerke. Med XS4 Nordisk MINI, fra den nye plattformen XS4 2.0, setter vi listen enda høyere, takket være dens lille og diskrete størrelse kombinert med en moderne og utsøkt minimalistisk LED estetikk.

XS4 Nordisk MINI er kompatibel med skandinaviske standarddører tilpasset skandinaviske standard innfelte låskasser.

Dørene beholder alle brannsertifikater fordi boring er unødvendig. Låsen er designet i 2 halvdeler som enkelt samles, og er 100% kompatibel med skandinaviske standardinstruksjoner for montasje.

Viktigste fordeler:
- Fungerer med alle populære RFID-teknologier.
- Kompatibel med nærfeltskommunikasjon (NFC).
- All kommunikasjon mellom bærer og MINI er kryptert.
- Tilgjengelig med antimikrobiell BioCote®.
- Mekanisk nøkkeloverstyring for nødsituasjoner (med mekanisk skandinavisk oval sylinder).
- 100% integrert med den nordiske SALTO XS4-plattformen, tilpasset SVN, og kan oppgraderes til Wireless.

XS4 MINI Nordisk - viktigste egenskaper:
- Enklest mulig installasjon med 2 skruer, på nye eller eksisterende skandinaviske dørstandarder.
- Optisk kommunikasjon via LED: rød og grønn indikerer type autorisasjon. Akustisk signalering tilgjengelig.
- Høy sikkerhet med høyresistent herdet borebeskyttelse.
- Skjulte skruer for høynet sikkerhet og estetikk.
- Innvendig og rask applikasjon er ideelt for ettermontasje.
- Tilbys med sort eller hvit overflate.
- Bredt utvalg dørvridere, overflater, konfigurasjoner og ettermontérbare dekkplater.

XS4 Nordisk MINI
Hvit overflate

Spesielt designet for skandinaviske profil- og smalprofildører og standard innfelte låskasser og sylindre.



XS4 Nordisk MINI
Mekanisk overstyring

MINI fås også med mekanisk overstyring, hvor passeringer logges.



XS4 Nordisk MINI
Ettermontérbar dekkplate

Spesielt designede ettermontérbare dekkplater for skandinaviske dørstandarder.




SALTO
inspiredaccess
SALTO
SALTO
NORDIC

XS4
NORDISKE GEO SYLINDRE
FLEKSIBLE OG KABLINGSFRIE

GEO står for «Global Electronic Opening.» GEO kontrolleres via SVN. Idéen er at man overalt skal kunne beskytte mot uautoriserte passeringer, også der hvor montasje av langskilter ikke er mulig eller påkrevet. GEO inngår selvsagt også i den nye plattformen XS4 2.0.

Våre nordiske GEO sylindre er elektroniske og frittstående, og skal ikke kables. Utvalget dekker det meste: smalprofildører, antikke dører, tre-, metall- og glassdører.

Vi har også kamlåssylindre og sylinderhengelåser for applikasjoner med server, rack, kabinett, postbokser, kasser, skap, heis, lift, mfl.

Ikke minst er våre nordiske GEO sylindre forsikringsgodkjent med EN15684:2013 av De Nordiske Forsikringsforbund.

Viktigste egenskaper

- Enkel installasjon: man skifter bare sylinder.
- Tilpasset både virtuelt (SVN) og trådløst nettverk.
- Tilpasset alle populære RFID-teknologier.
- Kompatibel med nærfeltskommunikasjon (NFC) på berøringsfrie versjoner.
- All kommunikasjon mellom medie og sylinder er kryptert.
- For innen- og utendørs applikasjoner, IP55 eller IP66, operative temperaturbetingelser fra -20°C til +60°C.
- Borebeskyttet. SKG*** tilgjengelig.
- Mange overflater: matt, sort matt og polert krom, og matt og polert messing (PVD).
- Kan fås med overflateintegrert antimikrobiell BioCote®.
- XS4 GEO nordiske sikkerhetsplater kan fås.
- Kan brukes med de fleste låskasser fra ABLOY®, ASSA/RUKO og TRIOVING.

XS4 Nordiske GEO elektroniske sylindre



Skandinavisk oval halvsylinder.



Skandinavisk oval dobbelsylinder, adgangskontroll på begge sider.



Skandinavisk rund sikkerhetssylinder.



S4 GEO sylinder
mlås

4 GEO kamlås er spesielt signet for applikasjoner d postkasser, kabinetter, kser, kister, skap, mfl.



XS4 GEO sylinder
Hengelås

XS4 GEO hengelås er en allsidig løsning for sikring av verktøykasser, maskiner, o.l.



XS4 & XS4 2.0 VEGGLESERE OPPDATERER OG KONTROLLERER

Vegglesere er periferiutstyr som kontrollerer adgangstillatelser, men fungerer også som oppdateringsterminaler i SVN hvor nye tillatelser skrives på media.

I kombinasjon med vår dørkontroller egner den seg svært godt overalt hvor montasje av hverken langskilt eller sylinder er mulig, slik som heiser, elektromekaniske dører, bommer, porter, o.l.

Våre kablede vegglesere dekker de fleste behov og applikasjoner, inklusive med tastatur og til smalprofil. Merk også vår nye serie XS4 2.0 som gir online sanntidskontroll.

Viktigste egenskaper

- Tilpasset både virtuelt (SVN) og trådløst nettverk.
- All kommunikasjon mellom medie og leser er kryptert.
- Kompatibel med nærfeltskommunikasjon (NFC).
- Innen- og utendørs applikasjoner, kapslingsgrad IP66.
- Monteres innfelt eller på overflate.
- Bredt utvalg tilbehør: spesielle underlag for både innfelt- og overflatemontasje, kasser i rustfri stål for barskt klima, antivandalrammer, stilrene montasje-stolper hvor vegglesser eller dørkontroller ikke kan monteres, mfl.

XS4 2.0 Veggleser Sort/hvit - IP66

XS4 2.0 vegglesere er ideelle både innen- og utendørs. Den stilrene design komplimenterer enhver atmosfære, og har både visuelle og akustiske signaler.



XS4 2.0 Veggleser med tastatur, hvit - IP66

Høynet sikkerhet med dobbel identifikasjon: medie og PIN. Intelligent belysning.



XS4 Veggleser Antivandalismeramme tilgjengelig - IP66.

Standardversjon for innendørs- og utendørs bruk, ideell for automatiske porter, eller for bruk med elektroniske komponenter på alle typer adgangspunkter.



XS4 Veggleser Smal profil - Perfekt tilpasning til alle miljøer

Spesielt designet for dører med smal ramme. Enkel installasjon til døråutomatikk, bommer, heispaneler, o.l.



XS4 & XS4 2.0 DØRKONTROLLERE INTEGRERER ALLE APPLIKASJONER

Våre offline og online dørkontrollere muliggjør EAK også til applikasjoner hvor frittstående e-langskilter eller e-sylindre ikke lar seg montere, eksempelvis elektriske sluttstykker, motorlåser, dørautomatikk, skyvedører, gitter og heiser. En veggleser overfører data skrevet på et medie til programvare og oppdaterer det via veggleser, og kan sperre eller slette et tapt eller stjålet medie.

Dørkontrollere fra vår nye plattform XS4 2.0 representerer betydelige teknologiske fremskritt, og kan blant annet konfigureres som 2 ulike dører eller som 1 dør med lesere for inn- og utpasseringer og som muliggjør administrasjon av opptil 10 dører fra 1 IP-adresse.

Alle modeller, fra både XS4 og XS4 2.0, muliggjør dessuten integrasjon av SALTO adgangskontroll med systemer for bygningsadministrasjon, f.eks. vareheiser og postbokser.

XS4 2.0
Dørkontroller





AELEMENT RFID-LÅSER
ELEGANTE OG NETTVERKSBASERTE

AElement er en minimalistisk og stilrent designet RFID-basert lås som helt uten kabling ivaretar alle fysiske sikkerhetsbehov i ett system.

AElement representer energieffektivitet, pålitelighet og skarpe designstandarder. Låsens minimalisme har overalt i verden høstet mange komplimenter. Den er liten av størrelse og tilbys med dørvridere fra vårt italienskdesignede sortiment.

Fordi den er utstyrt med SALTOs DNA-teknologi kan bruker selv aktivere den i offline eller i online. Man velger ganske enkelt «Wireless online», som gir online sanntidskommunikasjon og -kontroll over hele bygningsmassen, eller «Wireless ready», som er offline, men som når som helst kan settes i online. Man endrer funksjon med en RF kommunikasjonsantenne (på størrelse med en minnepinne).

Viktigste egenskaper

- Frittstående og kablingsfritt system som nettverks-baseres med SVN, konvertibelt til Wireless.
- Tilpasset alle populære RFID-merker; multiapplikasjon med tredjepartssystemer (tidsregistrering, kontantfri betaling, mfl.) på bare ett kort.
- Berøringsfritt sortiment kompatibelt med nærfelts-kommunikasjon (NFC) hvor smarttelefon fungerer som medie for å åpne og kontrollere SALTO-dører.
- Kompatibel med standard DIN og ANSI innfelte låskasser.
- Mekanisk ”Forstyrr-ikke” med innvendig knapp for hotell.
- Lås kan alltid låses opp fra innsiden med 1 grep (avhengig av låskasse).
- Ekstrem sikkerhet med høyresistent herdet bore-beskyttelse av lednings- og leseområde.
- Utsøkt sortiment av dørvridere og overflater.





AElement versjoner
AElement lesere tilbys i ishvit og perlesort. Montasjeunderlagets overflate overensstemmer med dørvriderens overflate (polert, matt og antikk messing, og polert og matt krom). AElement tilbyr et rikt og utsøkt sortiment av klassiske, moderne, minimalistiske og funksjonelle dørvridere og skiltdesign. For personer med nedsatt syn tilbys DDA-godkjente versjoner.




SALTO
NORDIC

XS4
NORDISKE INNFELTE LÅSKASSER
SIKKER AVLÅSNING

Adgangskontroll forutsetter et pålitelig låssystem som sikrer at dører avlåses forsvarlig. SALTO har derfor utviklet et rikt sortiment med innfelte låskasser, alltid i levende kontakt med behovene i markedet: skandinaviske, EURO, ANSI, DIN, automatiske låser, mfl. Alle skandinaviske låskasser er tilpasset våre e-langskilter og e-sylindre, samt selvsagt også MINI, til både innen- og utendørs applikasjoner.

De går aldri på kompromiss med sikkerheten, og overholder de høyeste sertifiseringer.

Viktigste egenskaper

- Spesielt designet for den nordiske XS4-plattformen.
- Utstyrt med hjelpefalle (anti-kortsystem).
- Tilpasset ytre og indre skandinaviske standarddører.
- Kompatibel med ovale og runde skandinaviske sylindre.
- Dørdetektor for monitorering. Innbruddsalarm. Tilstandsrapportering (åpen/lukket) via Wireless.
- CE-merket, overholder EN12209 og EN179.

XS4 Nordisk innfelt låskasse

- Privatlivsfunksjon: status for dør eller værelse sanntidsmonitoreres via Wireless (for hoteller samt modell 56).



XS4 Nordisk innfelt låskasse med reile

- Antipanikkfunksjon: i låst posisjon vil innvendig dørvrider tilbakestille falle og bolt samtidig.
- Privatlivsfunksjon: status for dør eller værelse sanntidsmonitoreres via Wireless (for hoteller).



XS4 SKAPLÅSER ALLSIDIGE

Fortsatt utstyres de fleste OEM-skap med meget enkle mekaniske låser. Disse løsninger gir ikke på noen måte tilstrekkelig beskyttelse og sikkerhet. SALTOs elektroniske skaplåser løser dette problemet enkelt med et intuitivt format for ettermontasje.

XS4 Skaplås er integrert i SALTOs kablingsfrie og elektroniske adgangskontroll og sikrer alskens skap, bokser, kister, kabinetter, vitriner, mfl., mot tyveri.

Alle elektroniske komponenter, batteriene og låsemekanismen er plassert i innvendig del. Dette sikrer mot hærverk og sabotasje.

Låsens dreiehåndtak har et brukervennlig ergonomisk design med enklest mulig betjening (inkl. våte miljøer). Designet er også robust og rengjøringsvennlig, høyresistent mot kjemikalier, UV-stråling og mekanisk slitasje.

Farge: sort, hvit.

XS4 ENERGIBESPARENDE ENHETER (ESD) EFFEKTIVE

Ulikt tradisjonelle (magnetstripe) ESD, tilbyr SALTO en løsning hvor kun autoriserte kort kan aktivere elektrisk utstyr. Våre energibesparende enheter sparer eksempelvis hoteller og studentboliger for opptil 65%* av strømforbruket.

Vi tilbyr også online modeller som i sanntid logger programvaren om bevegelsene til gjester og personale direkte inn på hotellets styringsenhet

Når en gjest benytter et autorisert kort i ESD vil det aktivere alt elektrisk utstyr i værelset. Derimot vil et personalekort gjenkjennes og systemet vil aktivere kun hva som er relevant for arbeidsoppgaven.

*Estimat basert på SALTOs spørreundersøkelser om energiforbruk.





XS4
LØSNINGER FOR PANIKKBESLAG
SIKRE OG KONTROLLERTE

Det er ikke mindre viktig med forsvarlig EAK på panikkbeslag. Tvert imot.

Våre avanserte løsninger for panikkbeslag til nødutganger muliggjør at også nødutgangsdører utstyrt med panikkbeslag kan kontrolleres med et innovativt frittstående elektronisk låssystem. Vi tilbyr 3 ulike panikkbeslagløsninger som alle er kompatible med både virtuelt nettverk (SVN) og trådløs sanntid ("Wireless").

XS4 frittstående e-langskilt kan, i kombinasjon med et tilpasningssett, monteres på flere enn 40 av de mest populære panikkbeslag, uansett om du har panikkbeslaget med trykkstang eller trykkplate.

EN1125-standarden overholdes, avhengig av type panikkbeslag, lås og tilpasningssett.

XS4 PBE9000
SALTO XS4 PBE9000 kombinerer de høyeste sikkerhetsstandarder med enkel betjening. PBE9000-serien overholder standardene i EN1125 i kombinasjon med SALTO elektroniske langskilter, LE7E31 og LE9E11 SALTO låskasser, og SALTO KPB (panikkbeslagsett). Denne seriens moderne og estetiske design gjør den til et solid valg til alle arkitektoniske stilarter.

XS4 PBA12020
Panikkbeslag for nødutganger, testet og godkjent for EN1125, og tilpasset både SALTO Data-on-Card og SALTO trådløse online-systemer. Dette gir komplett dørkontroll til enhver tid. SALTO XS4 PBA12020 er også tilgjengelig med en passiv del for doble nødutganger.

XS4 PBF1100
SALTO XS4 PBF1100 kombinerer de høyeste sikkerhets-standarder med enkel betjening, er UL-listet for panikk-beslagmaskinvare og branndørmaskinvare, og sertifisert med ANSI A156.3, 2001, Grade 1.

XS4 PBE9000



XS4 PBA12020



XS4 PBF1100



XS4 PROGRAMVARE
EFFEKTIV ORGANISASJON, KONTROLL OG ADMINISTRASJON

ProAccess SPACE er en nettleserbasert programvare for adgangskontrolladministrasjon, som tilbys i 6 ulike moduler med ulik funksjonalitet. Disse funksjonaliteter kan skreddersys med et stadig voksende antall mulige tillegg. Poenget er maksimal fleksibilitet: du skal kunne skreddersy til enhver tid, så snart sikkerhetsbehov endres.

Programvaren er enkel å bruke og med svær kapasitet: for alle typer miljøer, og med opptil 4 millioner brukere og 64.000 dører per system! SPACE tilbyr også sømløs integrering av smarttelefoner i adgangskontrollen.

Grensesnittet er designet med tanke på at administrator hurtig og enkelt har adgang til alle funksjoner.

En nettleserbasert arkitektur reduserer kostnader for installasjon, vedlikehold og IT maskinvare.

SPACE for hotell
SALTO har utviklet spesielle tillegg i SPACE for hotell-sektoren hvor hotellklienter enkelt kontrollerer alle behov rundt administrasjon av adgang og gjester. Alle typer hoteller, alle størrelser.

SPACE hotelltillegg inkluderer mobile nøkler (BLE), gruppeinnsjekking, bytte værelse i sanntid og forlenge opphold i sanntid. Disse, og andre nyttige hotell-funksjoner, forenkler kontroll av alle offline og online gjesteværelser og personaleområder fra én sentral.

SPACE er kompatibel med ledende programvarer for eiendomsadministrasjon (PMS), slik som New Hotel, Micros FIDELIO, Protel, Infor, mfl.

SPACE kan også benyttes til administrasjon av SALTOs intelligente energibesparende enheter (ESD).

XS4 ProAccess SPACE



XS4 ADGANGSMEDIER TILFREDSSTILLER ALLE BEHOV

SALTO tilbyr et bredt utvalg adgangsmedier kompatible med SVN. Våre medier er vanntette, kloningssikre, intuitive i bruk, og kan enkelt brukes i andre systemer, slik som kontantfri betaling, tidsregistrering, mfl.

Våre berøringsfrie modeller skal kun presenteres for leser for å operere adgang. De er tilpasset alle populære RFID-teknologier, som Mifare Classic, Mifare DESFire EV1, Legic Prime, Legic Advant, HID iClass, mfl. Våre adgangsmedier kan skreddersys individuelt, og kan også fås i personaliserte løsninger, eksempelvis for armbåndsur.

Vi har også løsninger for smarttelefoner, som kan operere via blåtann (BLE) eller nærfeltskommunikasjon (NFC).



XS4 Berøringsfrie brikker



XS4 Berøringsfrie armbåndsbrikker



XS4 Berøringsfrie kort



XS4 Berøringsfrie armbånd



SALTO
inspiredaccess

Danmark

SALTO Systems Denmark
T. +45 48 44 88 11
info.dk@saltosystems.com
www.saltosystems.dk

Norge

SALTO Systems AS
T. +47 63 95 40 20
info.no@saltosystems.com
www.saltosystems.no

Sverige

SALTO Systems AB
Elektravägen 22
126 30 Hägersten
Tel.: +46 8 775 87 00
info.se@saltosystems.com
www.saltosystems.se

SALTO Systems AB
Hans Michelsensgatan 2B
211 20 Malmö
Tel.: +46 8 775 87 00
info.se@saltosystems.com
www.saltosystems.se

Finland

SALTO Systems Finland
T. +45 48 44 88 11
info.fi@saltosystems.com
www.saltosystems.fi

SALTO Systems verden rundt

Australia
info.sydney@saltosystems.com
www.saltosystems.com.au

Belgia
info.be@saltosystems.com
www.saltosystems.be

Frankrike
info.fr@saltosystems.com
www.saltosystems.fr

Storbritannia
info.uk@saltosystems.com
www.saltosystems.co.uk

Italia
info.it@saltosystems.com
www.saltosystems.it

Canada
info@saltosystems.ca
www.saltosystems.ca

Colombia
info.co@saltosystems.com
www.salto.us

Mexico
info.mexico@salto.us
www.saltosystems.com

Midtøsten
info.me@saltosystems.com
www.saltosystems.com

Nederland
info.nl@saltosystems.com
www.saltosystems.nl

Tyskland
info.de@saltosystems.com
www.saltosystems.de

Polen
info.pl@saltosystems.com
www.saltosystems.pl

Portugal
info.portugal@saltosystems.com
www.saltosystems.com

Amerikas Forente Stater
info@salto.us
www.salto.us

Singapore
info.asia@saltosystems.com
www.saltosystems.com

Slovakia
info.sk@saltosystems.com
www.saltosystems.sk

Sør-Afrika
info.za@saltosystems.com
www.saltosystems.com

Tsjekkia
info.cz@saltosystems.com
www.saltosystems.com

POS-NOR-NOR-08-17 Data kan endres uten forvarsel. Papiret er sertifisert FSC.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.24
Selskapsnummer: 2638 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Kolbotn Hage

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Dagfinn Johnsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Brække og Therese Bjor Rønningen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Adgangskontroll

Styret gis fullmakt til å igangsette implementering av foreslått adgangskontroll- løsning.

☐ For

☐ Mot

**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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Boligsameiet Kolbotn Hage

Organisasjonsnummer: 920552536
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Dagfinn Johnsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Brække og Therese Bjor Rønningen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Adgangskontroll

Sikringstiltak knyttet til fellesområdet.

1. Innledning

Sikringstiltak i Boligsameiet ble grundig debattert på beboermøtet etter ordinært årsmøte 14. mars 2024. De som uttalte seg på beboermøtet hadde størst tiltro til «skallsikring» som sikringstiltak, gjennom en løsning med adgangskontroll på alle ytre inngangsdører til fellesområdet.

Styret har jobbet videre med denne type sikringstiltak og innhentet tilbud på adgangskontroll-løsninger fra flere leverandører.

På styremøtet 18. april 2024 vedtok styret å legge frem tilbudet fra Lexow Låsservice AS på et ekstraordinært årsmøte, som styrets forslag.

Styret vurderer Lexows løsning totalt sett som den beste og rimeligste løsningen for vårt boligsameie. Lexow Låsservice har levert låssystemet vi har i dag og kjenner Boligsameiet godt. Lexow vil, som en del av sin leveranse og uten ekstra kostnad, bygge om alle låssylindere i inngangsdører fra utsiden av byggene, slik at det kun er brannvesenet og styret som vil ha nøkkel til disse. Dette sikrer oss mot at nøkler på avveie skal kunne benyttes - og er samtidig en sikkerhet i krisesituasjoner. Styret legger ikke frem flere løsninger eller alternativer til sikring i denne omgang, men arbeider videre med et mulig tillegg knyttet til kameraovervåking. Det kommer vi i så fall tilbake til ved en senere anledning.

2. Hvordan fungerer det nye låssystemet?:

Lexow vil levere låssystem fra Salto. Dette låssystemet fungerer på følgende måte:

· Nøkler til dører inn til fellesområdene, også inn fra garasje til oppganger, blir erstattet med en kortleserbrikke/nøkkelbrikke.

· Døren åpnes ved å legge brikke eller eventuelt app på mobiltelefon, mot kortleser.

· Styret kan også velge å kreve inntasting av kode for å komme inn, for eksempel på angitte tidspunkt (kveld/natt). Det vil vi i så fall komme tilbake til.

· Vi gjør ingen endring på dører inn til – og i bodområder.

3. Egne leilighetsdører

Det vil også være mulig å montere sylinder eller langskilt på egen leilighetsdør hvis man ønsker å installere brikke eller app på telefonen også her. Dette er opp til den enkelte beboer - både å bestille og bekoste.

4. Administrasjon av låsløsningen

Nåværende styre har bestemt seg for å administrere den nye låsløsningen selv. Dette er en tjeneste man kan kjøpe fra leverandøren hvis et fremtidig styre skulle ønske det. Hvis vi skulle trenge hjelp, har imidlertid leverandøren tilgang til å administrere vår løsning også i dag. Informasjonen fra Lexow viser at det er enkelt og raskt å opprette ny bruker eller ny dør, og gi nødvendige tilganger. Det samme gjelder å endre eller fjerne tilganger.

For mer informasjon, se vedlagte brosjyre.

5. Finansiering

Implementering av låssystemet for Boligsameiet Kolbotn Hage har en kostnad på ca. kr 400 000. Ved gjennomgang av budsjettet ser vi at denne kostnaden kan dekkes av midler satt av til sikring på årets budsjett og midler som var budsjettert til maling av Villa Briskeskjær. Malingen av Villa Briskeskjær er, som kjent, utsatt til

2025. Implementeringen av adgangskontroll-løsningen Salto fra Lexow Låsservice AS gir derfor ikke grunnlag for umiddelbar økning av felleskostnader for beboerne eller noen form for engangsinnbetaling i 2024.

Styrets innstilling

Styret ber beboere om tilslutning til å gjennomføre implementering av Salto-løsningen fra Lexow Låsservice AS.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å igangsette implementering av foreslått adgangskontroll- løsning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder Dagfinn Johnsen /s/
Protokollvitner Erik Brække /s/ og Therese bjor Rønningen /s/

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

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.

Ormerudveien 10C

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.)	19 min
418 elever, 22 klasser	1.5 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	1.4 km
Roald Amundsen videregående skole	6 min
597 elever, 39 klasser	2.9 km
Ski videregående skole	21 min
640 elever, 25 klasser	12.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn sentrum	3 min
Linje 585	0.3 km
Kolbotn stasjon	6 min
Linje L2, L2x	0.4 km
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	13.4 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Kolbotn barnehage (1-5 år)	3 min
48 barn	0.2 km
Rikeåsen barnehage (1-5 år)	10 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	9 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	7 min
Apotek 1 Kolbotn	4 min
Kolbotn Vinmonopol	7 min

SPORT

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

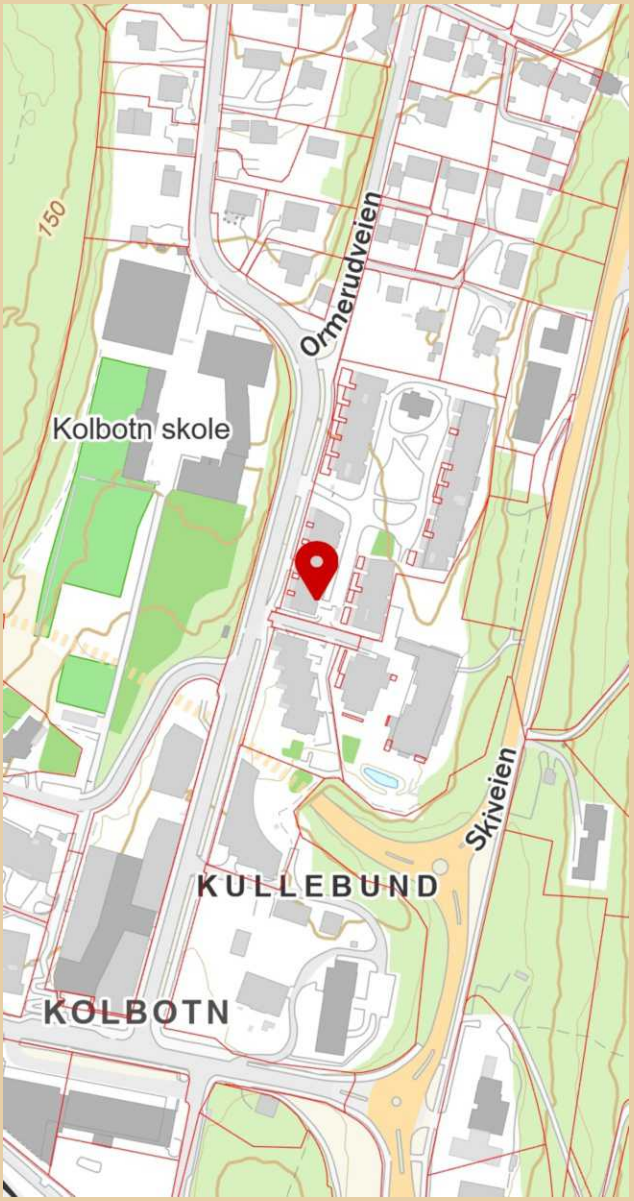
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

Ormerudveien 10C

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.)	19 min
418 elever, 22 klasser	1.5 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	1.4 km
Roald Amundsen videregående skole	6 min
597 elever, 39 klasser	2.9 km
Ski videregående skole	21 min
640 elever, 25 klasser	12.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn sentrum	3 min
Linje 585	0.3 km
Kolbotn stasjon	6 min
Linje L2, L2x	0.4 km
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	13.4 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Kolbotn barnehage (1-5 år)	3 min
48 barn	0.2 km
Rikeåsen barnehage (1-5 år)	10 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	9 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	7 min
Apotek 1 Kolbotn	4 min
Kolbotn Vinmonopol	7 min

SPORT

Kolbotn skole	4 min
Holteveien 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



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

Ormerudveien 10C

Nabolaget Rikeåsen/Solkollen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-1... 10 elever, 1 klasse	4 min 0.3 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 12.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn sentrum Linje 585	3 min 0.3 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	6 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.4 km
Oslo Gardermoen	50 min

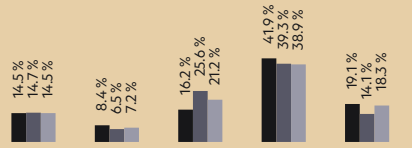
BARNEHAGER

Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Rikeåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	4 min
Coop Mega Kolbotn	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rikeåsen/Solkollen	1 199	505
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

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

«Et rolig nabolag som det er godt å bo i. Fint for barn og unge å vokse opp. Mange organiserte fritidstilbud En veldrevet kommune. Kort til Oslo, også kort til marka og til sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

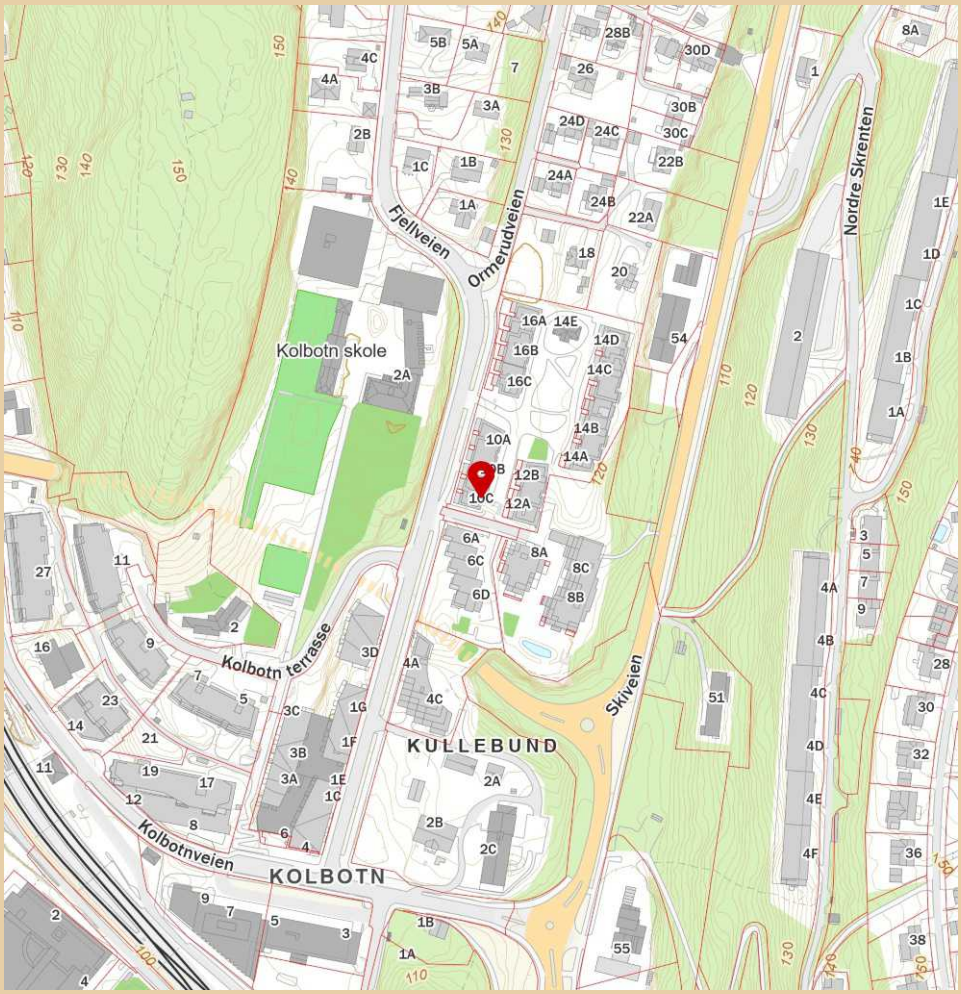
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.05.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	675/110695	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
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
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)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SHARMA VARUN KUMAR F131291*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ormerudveien 10C 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 10C	H0201	240/269/0/7	68	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ormerudveien 10 C

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	300578647		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	21.09.2018

1: Bygning 300578647: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 21.09.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2717
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2717
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	724
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	25

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.09.2016	14.09.2016
Igangsettingstillatelse	30.01.2017	05.04.2017
Midlertidig brukstillatelse	21.09.2018	24.09.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 10C	H0201	240/269/0/7	68	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	257	0	257	0	0	0
H04	5	437	0	437	0	0	0
H03	6	505	0	505	0	0	0
H02	6	505	0	505	0	0	0
H01	6	574	0	574	0	0	0
U01	0	439	0	439	0	0	0

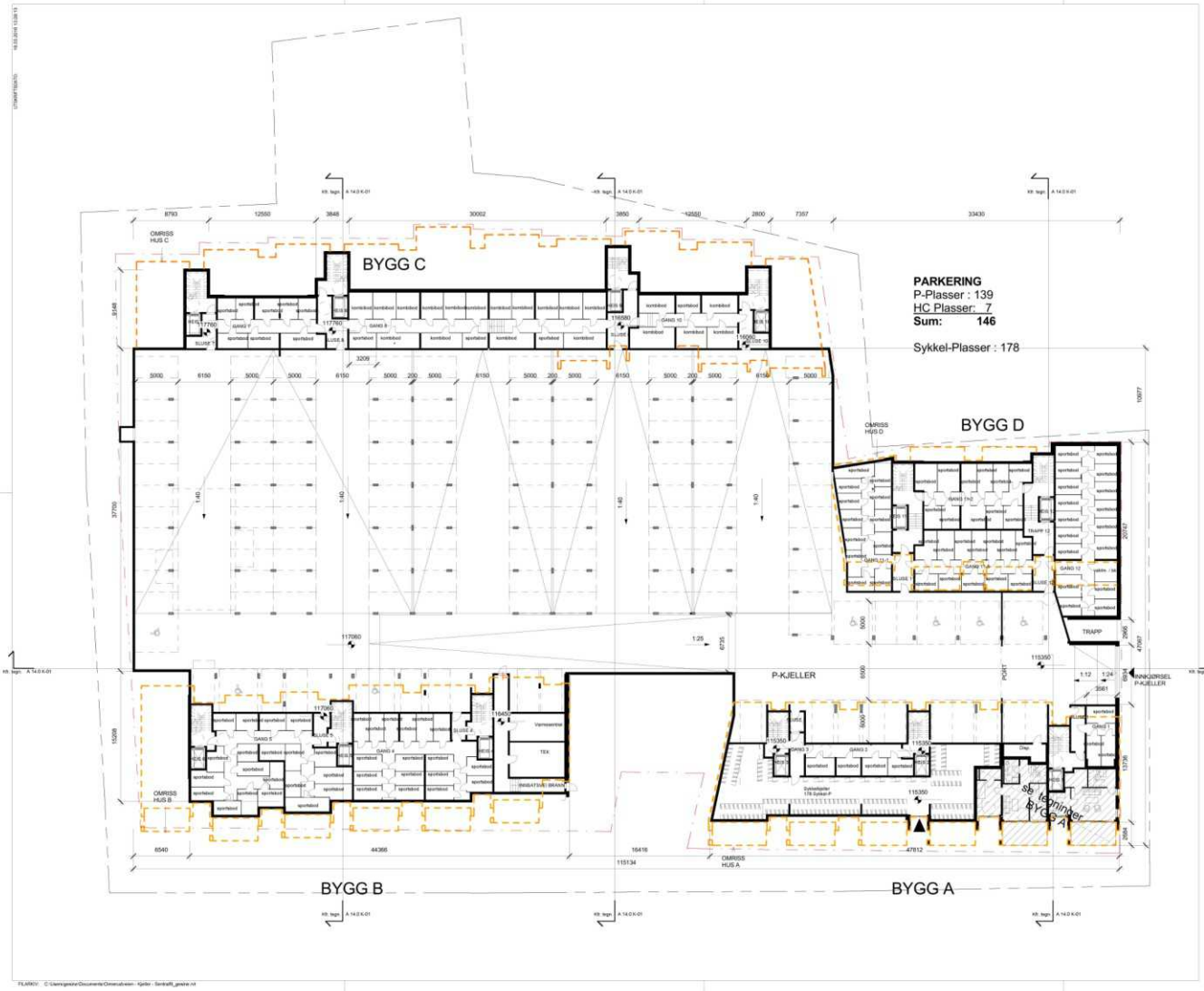
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/269

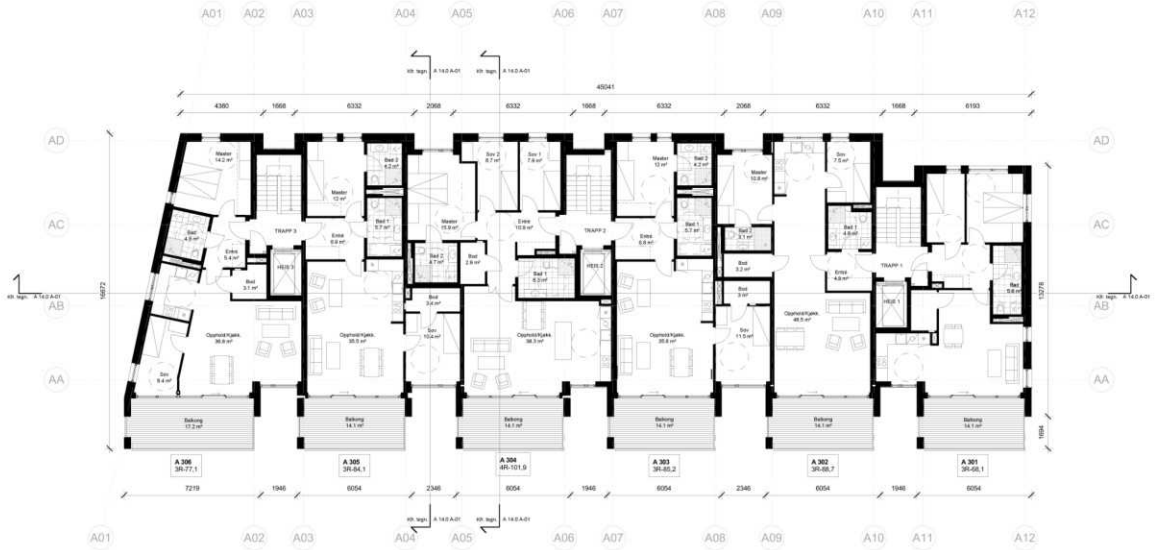
Bruksnavn	THORBORG	Beregnet areal	8195.8
Etablert dato	03.07.1918	Historisk oppgitt areal	1057
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

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


BYGG C
BYGG D
BYGG B
BYGG A
OMRISS HUS C
OMRISS HUS D
OMRISS HUS B
OMRISS HUS A
PARKERING
P-Plasser : 139
HC Plasser: 7
Sum: 146
Sykkel-Plasser : 178
P-KJELLER
RAMPE NEDKJØRSEL P-KJELLER
TRAPP
sb. leiligheter BYGG A
INNSATSVEI BRANN
Varmesentral
TEK
Sykkelparkering 178 Syklepl.-P
Dep
Dep
Dep



0 1 5 10m

MÅLELINJE 1:100

VEDLEGG E-07

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

TEGN.NR.: A 11.0 A-03 REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
ORMERUDVEIEN 8-16
Ormerudveien 8-16, 1410 Kolbotn
GNR/BNR: 40/269

LOKALISERINGSKISS



BYGGHERRE:
SOLON EIENDOM

Solid Entreprenør

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C lb, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD/TITTEL:
BYGG A, PLAN 3.ETASJE

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	FORMAT	SKALA
1887	18.05.2016	GG / HW	A1	1 : 100

TEGN.NR.: A 11.0 A-03 REV.

FILARKIV: C:\Users\gestur\Documents\Ormerudveien - Bygg A - SentralB_gestur.rvt

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 240/269/0/7
Adresse: Ormerudveien 10C
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

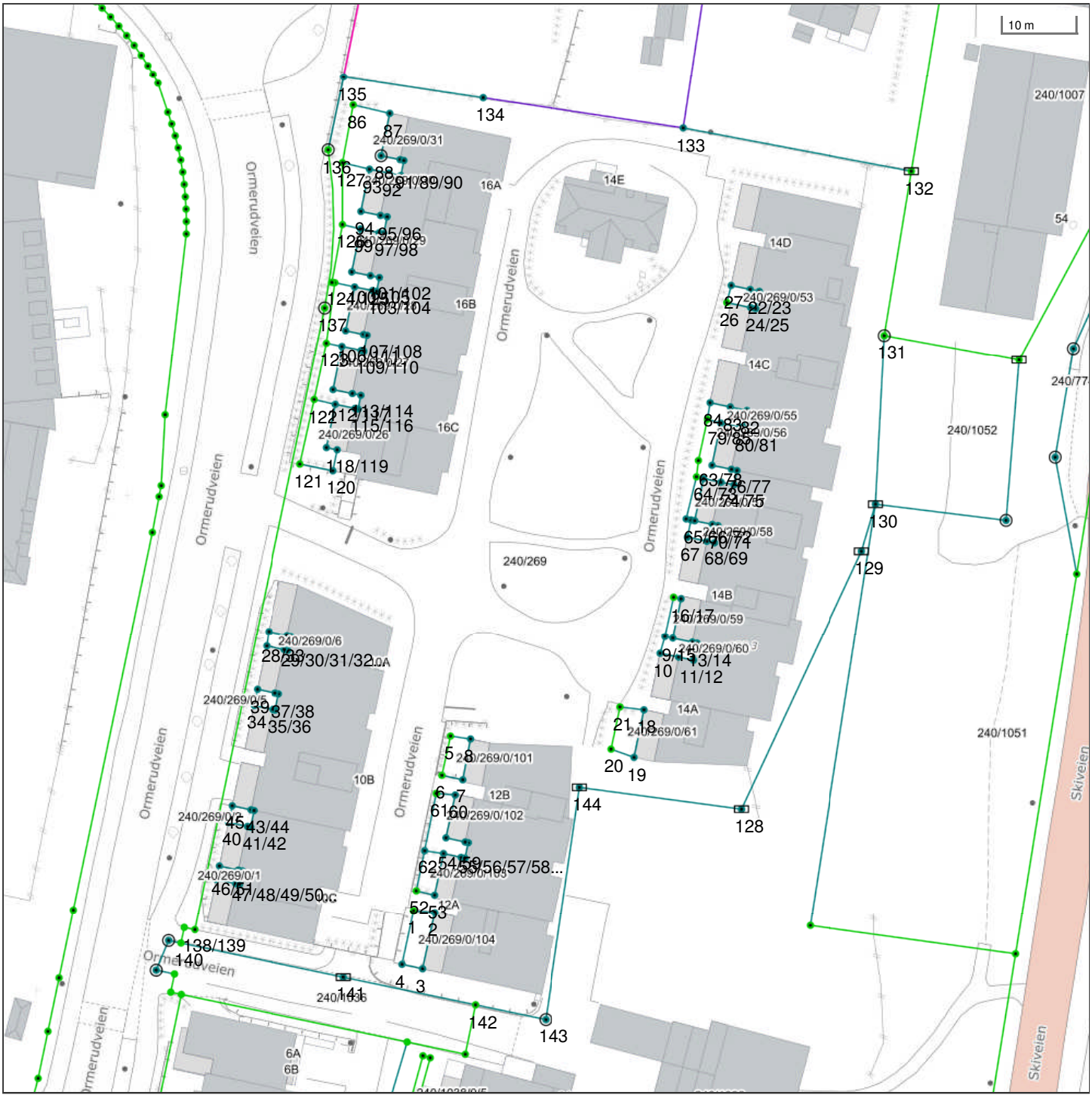


©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 16.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 240/269//7



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 195,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631945,78	**Øst**	601286,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631895,785391	601262,489439	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,59	
2	6631895,595	601265,41	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,93	
3	6631887,79	601263,95	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,94	
4	6631888,32246	601261,093427	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
5	6631919,935829	601266,913861	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,79	
6	6631914,5065	601265,875	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,53	
7	6631913,97	601268,77	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
8	6631919,6	601269,68	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
9	6631934,446695	601296,182161	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
10	6631932,1	601295,57	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
11	6631931,64	601298,14	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,61	
12	6631931,26	601300,21	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
13	6631933,63	601300,64	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
14	6631933,76	601299,98	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67	
15	6631934,25	601297,27	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
16	6631939,751343	601298,263428	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
17	6631939,9385	601297,227	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
18	6631924,26	601293,56	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
19	6631917,7	601292,37	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,67	
20	6631918,738	601289,168	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
21	6631924,571	601290,2465	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,93	
22	6631982,59	601306,63	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
23	6631982,36	601307,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,29	
24	6631979,97	601307,46	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
25	6631980,09	601306,76	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
26	6631980,695	601303,4555	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
27	6631983,07	601304	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,44	
28	6631931,65	601241,22	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,02	
29	6631931,19	601243,71	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
30	6631931,1	601244,19	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,49	

31	6631933,08	601244,56	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
32	6631933,18	601244,03	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,54	
33	6631933,66	601241,46	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,61	
34	6631923,39	601239,71	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
35	6631922,91	601242,3	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,63	
36	6631922,84	601242,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
37	6631925,08	601243,09	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
38	6631925,17	601242,59	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
39	6631925,63	601240,1	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
40	6631907,24	601236,6	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
41	6631906,75	601239,22	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
42	6631906,67	601239,65	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,44	
43	6631908,97	601240,08	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
44	6631909,06	601239,64	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
45	6631909,54	601237,04	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,64	
46	6631899,35	601235,11	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
47	6631898,86	601237,79	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
48	6631898,76	601238,33	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,55	
49	6631900,63	601238,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
50	6631900,73	601238,11	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,57	
51	6631901,22	601235,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
52	6631898,535169	601262,788017	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,63	
53	6631898,013	601265,322	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
54	6631903,77	601266,4	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
55	6631903,31	601268,83	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
56	6631903,21	601269,36	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,54	
57	6631905,36	601269,76	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
58	6631905,44	601269,32	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
59	6631905,94	601266,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
60	6631911,857	601267,788	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,02	
61	6631911,999453	601265,174644	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	
62	6631904,08	601263,771	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04	
63	6631958,802	601300,138	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
64	6631956,555	601299,927	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
65	6631950,734	601298,663	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,96	
66	6631950,612364	601299,337803	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,69	

67	6631948,24	601298,91	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
68	6631947,75	601301,61	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,74	
69	6631947,56	601302,66	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
70	6631949,93	601303,09	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
71	6631950,08	601302,29	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,81	
72	6631950,52	601299,85	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
73	6631956,35	601300,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,92	
74	6631955,91	601303,34	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
75	6631955,59	601305,13	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
76	6631957,57	601305,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
77	6631957,72	601304,72	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,78	
78	6631958,2	601302,03	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,73	
79	6631964,02	601303,08	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
80	6631963,53	601305,77	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,73	
81	6631963,45	601306,21	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
82	6631965,86	601306,64	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
83	6631966,28	601304,33	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
84	6631966,79	601301,53	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
85	6631964,496	601301,221	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	
86	6632006,454	601251,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,09	
87	6632005,41	601256,22	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
88	6631999,56	601255,19	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,94	
89	6631999,1	601257,82	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
90	6631999	601258,35	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,54	
91	6631996,91	601257,99	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
92	6631997,2	601256,35	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	
93	6631997,67	601253,65	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,74	
94	6631991,84	601252,62	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,92	
95	6631991,36	601255,33	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
96	6631991,2	601256,26	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
97	6631988,86	601255,84	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
98	6631988,97	601255,22	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
99	6631989,43	601252,64	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	
100	6631983,5	601251,59	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,02	
101	6631983,05	601254,18	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,63	
102	6631982,83	601255,42	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	

103	6631980,91	601255,08	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
104	6631981,01	601254,51	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
105	6631981,44	601252,04	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51	
106	6631975,38	601250,97	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,15	
107	6631974,94	601253,44	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51	
108	6631974,85	601253,94	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
109	6631972,67	601253,55	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
110	6631972,74	601253,19	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,37	
111	6631973,21	601250,52	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
112	6631967,17	601249,46	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
113	6631966,7	601252,13	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
114	6631966,49	601253,31	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
115	6631964,59	601252,98	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,93	
116	6631964,66	601252,56	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
117	6631965,15	601249,82	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78	
118	6631959,18	601248,77	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,06	
119	6631958,92	601250,253	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,51	
120	6631956,01	601249,744	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
121	6631956,815	601245,164	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
122	6631965,7405	601246,901	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,09	
123	6631973,5905	601248,362	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
124	6631981,9575	601249,2975	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,42	
125	6631981,982	601248,902	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
126	6631989,9585	601250,1325	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,07	
127	6631998,461	601249,905	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,51	
128	6631910,99	601307,39	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	22,58	
129	6631946,95	601323,05	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	39,22	
130	6631953,47	601324,81	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	6,75	
131	6631976,73	601325,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,27	
132	6631999,43	601328,51	10 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	22,91	
133	6632004,52	601296,79	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,13	
134	6632007,92	601269,02	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,98	
135	6632010,29	601249,74	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,43	
136	6632000,18	601247,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,28	
137	6631978,43	601248	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,87	59,29
138	6631892,32	601232,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	87,52	

139	6631892,58	601230,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,50	
140	6631890,41	601230,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,20	
141	6631886,34	601253,07	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	22,96	
142	6631883,04	601271,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,60	
143	6631881,28	601281,11	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,90	
144	6631913,37	601284,94	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	32,32	

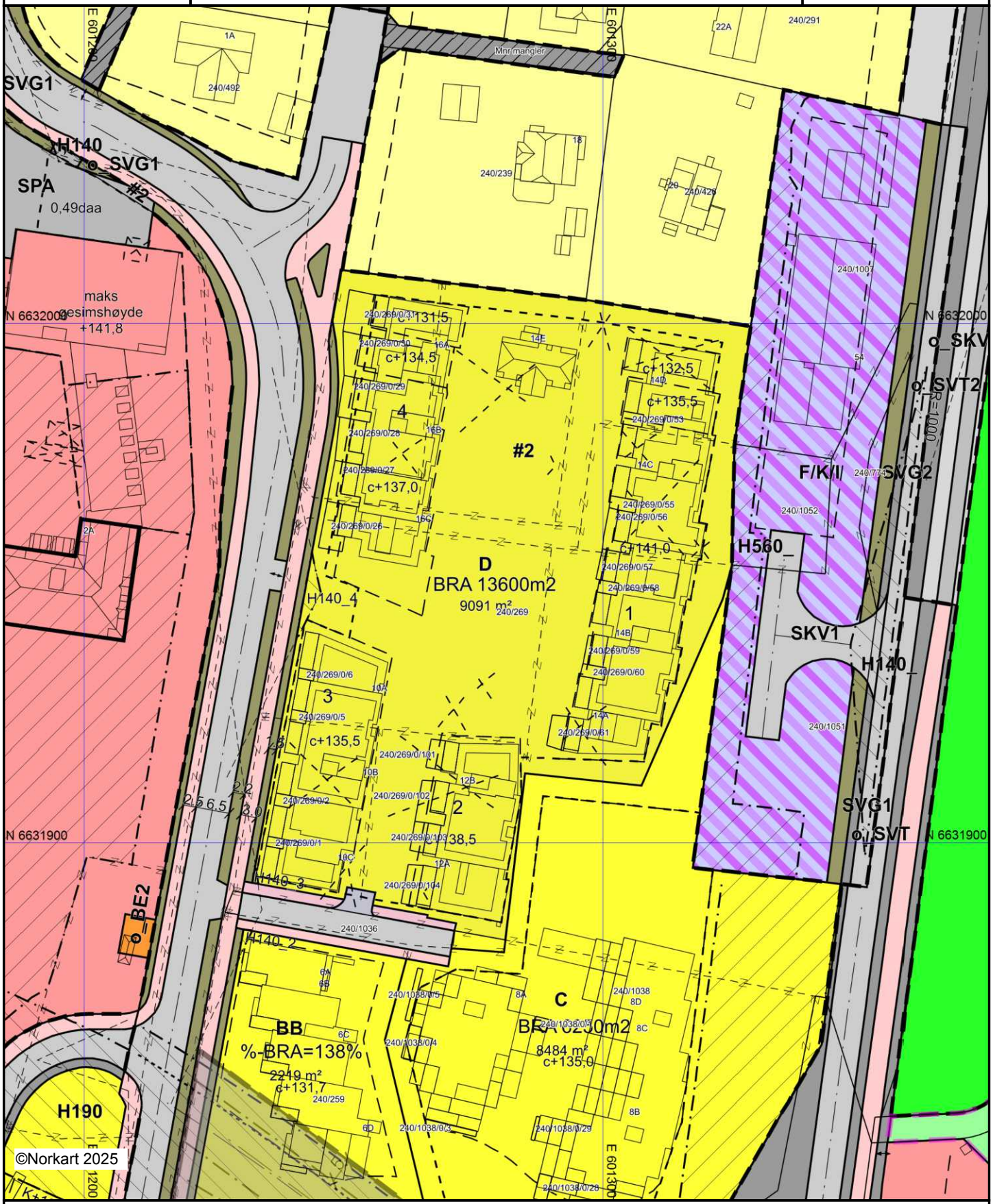
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/269/0/7
Adresse: Ormerudveien 10C
Dato: 16.06.2025
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
- Regulert nytt tre

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ormerudveien 10C, 1410 Kolbotn
Gnr. 240, Bnr. 269, Snr. 7, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
302251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@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.
