PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

ORMERUDVEIEN 8A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Ormerudveien 8 A, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 240, bnr. 1038, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 07.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1758 **Referansenummer:** KM5802

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten har en innvendig normal/god standard fra hovedsakelig fra byggeåret.

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

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

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Balkongdør i tre med 3- lags glass. Utvendig beslått med aluminium.
- Ytterdør : Slett ytterdør med kikkhull. B30 og db 43.

- Terrasse/uteplass : Utgang til overbygd terrasseplatting på ca 13,5 kvm fra stue. Imp. terrassebord som overflategulv. Montert utvendig stikkontakt og dobbel stikkontakt på vegg.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser i entre og på bad. 1– stavs parkett på øvrige rom.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater. Systemhimling på bod.

- Etasjeskiller er trolig av betongelementer.

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

- Dører : innvendige hvitmalte dører med et- speil. Fabrikkmalt. Skyvedør til entre.
- Garderobeskap på soverom.
- Skuffer/ hyllesystem i bod.
- Div. Belysning.
- Solskjerming på soveromsvindu.
- Skap i entre.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på vegg er og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad og det ble observert en stålplate mot bad på baderomssiden av vegg. Dette kan tyde på at bad er et prefabrikkert baderomskabin. Det er ikke stenderverk/svill i trevirke som gjør at fuktmåling ikke kunne la seg gjennomføre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på boden. Overløp fra vannskap inn til badet.
- Det er avløpsrør av plast.

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

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : Vannbåren gulvvarme i entre, gang, soverom og stue/kjøkken. Varmekabler på bad.

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

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

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

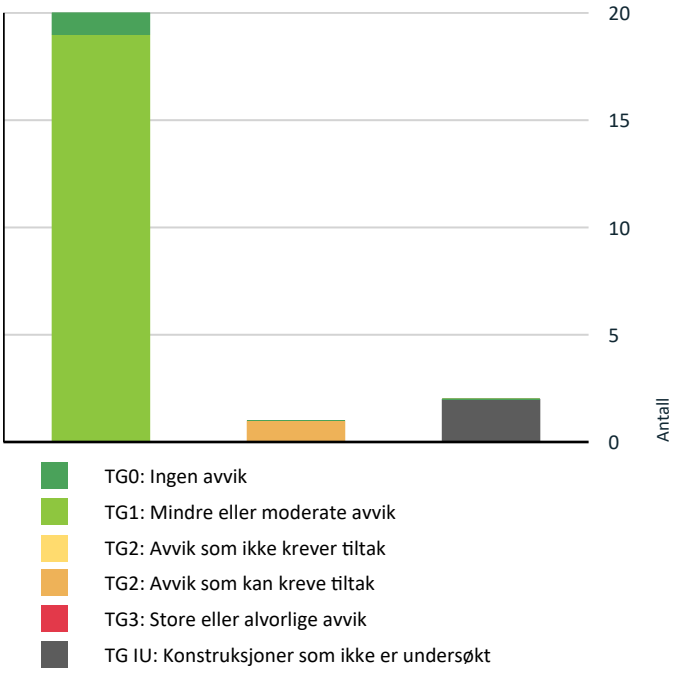
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjonen annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2021.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

TG 1 Dører

- Balkongdør i tre med 3- lags glass. Utvendig beslått med aluminium.
- Ytterdør : Slett ytterdør med kikkhull. B30 og db 43.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til overbygd terrasseplatting på ca 13 kvm fra stue. Imp. terrassebord som overflategulv. Montert utvendig stikkontakt og dobbel stikkontakt på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: fliser i entre og på bad. 1– stavs parkett på øvrige rom.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater. Systemhimling på bod.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys. Enkelte sprekker i overgang tak/ vegger er registrert. Dette er normalt for en slik avslutning uten listverk i overgang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trolig av betongelementer.

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

Innvendige hvitmalte dører med et- speil. Fabrikkmalt. Skyvedør til entre.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

- Garderobeskap på soverom.
- Skuffer/ hyllesystem i bod.
- Div. Belysning.
- Solskjerming på soveromsvindu.
- Skap i entre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er enten TEK-10 eller TEK 17. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt. Bad er trolig oppført som et prefabrikkert baderomskabin med stål ramme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Nedsenk i gulv i dusjhjørnet.

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

Bom i en flis ved dør og under servanten.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett under klemring til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

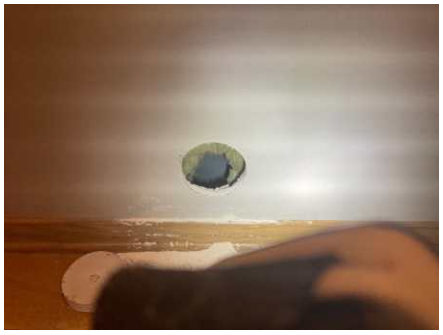
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

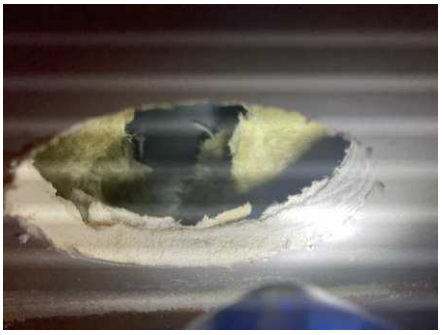
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad og det ble observert en stålplate mot bad på baderomssiden av vegg. Dette kan tyde på at bad er et prefabrikkert baderomskabin. Det er ikke stenderverk/svill i trevirke som gjør at fuktmåling ikke kunne la seg gjennomføre.







KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk via balansert anlegg. Ventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på boden. Overløp fra vannskap inn til badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : Vannbåren gulvvarme i entre, gang, soverom og stue/kjøkken. Varmekabler på bad.

TG IU Varmtvannstank

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

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i entre, gang, soverom og stue/ kjøkken. Fordelingsskap er plassert i boden med overløp til bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

   Samsvarserklæring fra bygget var nytt ligger i sikringsskap.

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 **Bekreftet av selger.**

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

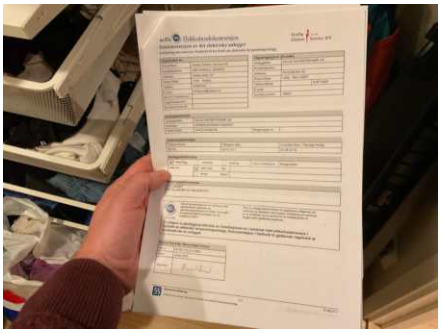
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

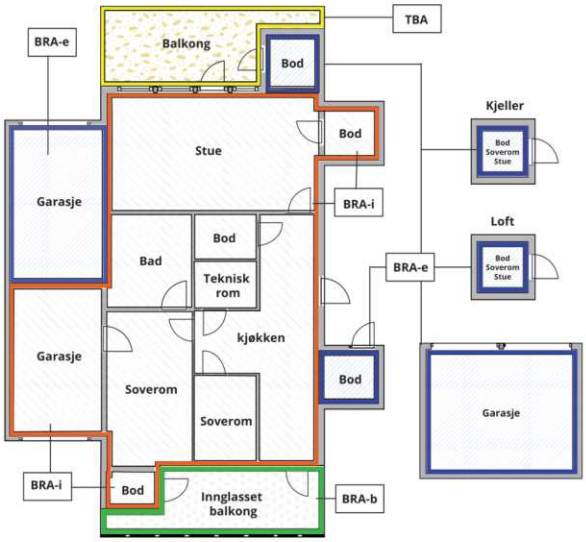
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	53			53	13
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**13**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall). Målt innvendig til ca 52,6 kvm. Inkl. Sjakt mot yttervegg på bad som måles til ca 0,8 kvm. Bod i kjelleretasjen ble målt til 4,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stue/ kjøkken og soverom målt til ca 2,79 meter. Takhøyde i entre ca 2,5 meter. Takhøyde på bad målt til ca. 2,4 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	49	4

Kommentar

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Nicholai Staib	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3020 NORDRE FOLLO	240	1038		2	6698.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Ormerudveien 8 A

Hjemmelshaver
Sørensen Ingvild Vadla

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Skaret	53 / 5170	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	923172874

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Tilkn. off. vannverk. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkn. off. avløp. Private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet som er pent opparbeidet med grøntområder, beplanting, belysning og asfalterte veier og gangtraseer. Leiligheten har utgang til egen overbygd terrasse på ca 13,5 kvm fra stue.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

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

Parkering

Følger ikke fast parkering til denne seksjonen. Parkering etterområdets bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 775 000	2023	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88469272			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

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/KM5802

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 Kvadrat

Oppdragsnr.
120251061

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nicholai Staib	Charlotte Finnebråten

Gateadresse
Ormerudveien 8A

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 02

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251061

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 boligen, men i naboblokken 8B. Det har blitt undersøkt av styret.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251061

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

Document reference: 120251061

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: 120251061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicholai Staib	5adf7727dd97eba60060 97c1d7e5da2ce06d76ad	21.10.2025 14:33:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Finnebråten	10115817628e01c688f7f6a1 17d85056a28e0d1f	20.10.2025 11:53:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251061

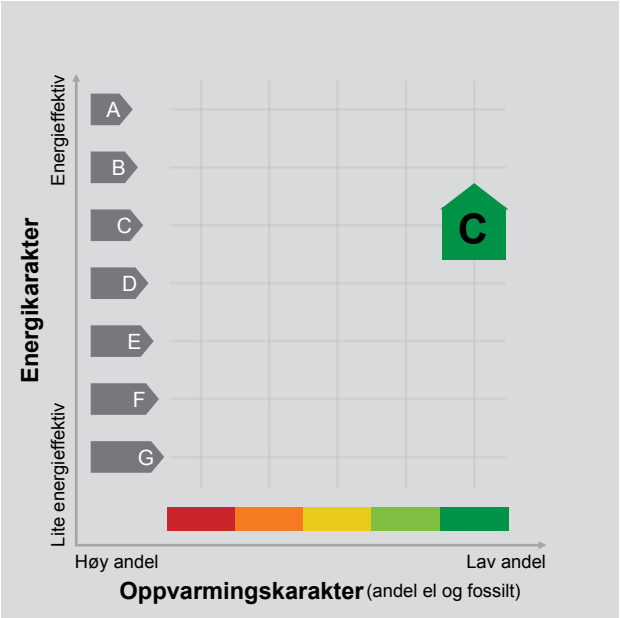
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Ormerudveien 8A
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	1038
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300615655
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	25eaae68-1f57-40e4-ae18-f76bc4f0fc73
Dato	10.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ormerudveien 8A
Postnummer: 1410
Sted: KOLBOTN
Kommune: Nordre Follo
Bolignummer: H0102
Dato: 10.11.2023 12:40:05
Energimerkenummer: 25eaae68-1f57-40e4-ae18-f76bc4f0fc73

Kommunenummer: 3020
Gårdsnummer: 240
Bruksnummer: 1038
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300615655

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Kvadrat
v/Kolbotn Oppegård Eiendomsmegling AS
Strandliveien 4
1410 KOLBOTN

Att: Thomas Nicolai Sørlie – thomas.sorlie@privatmegleren.no

Oslo, 10.10.2025

Deres ref: 120251061
Vår ref: 562-1-02
Eiendommens navn: Boligsameiet Skaret
gnr 40 bnr 1038 snr 2 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Ormerudveien 8 A, 1410 KOLBOTN
Org. nr.: 923172874
Selger: Finnebråten, Charlotte N
Staib, Nicholai

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 88469272

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Avsetning til vedlikeholdsfond	kr	117,00
Oppvarming og varmtvann	kr	515,00
TV og Internett	kr	452,00
Andel felleskostnader	kr	1 531,00
Totalt	**kr**	**2 615,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 12 247,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Anne-Lise Sørli
Mobil: 90035529
E-post: kolbotnskaret@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

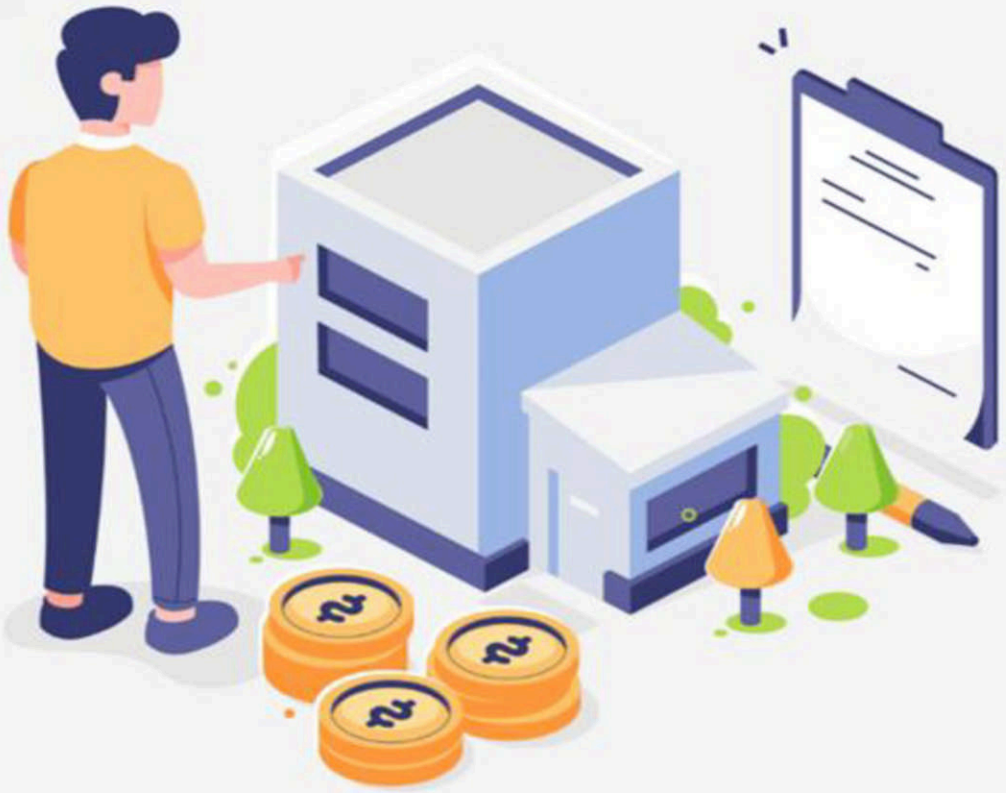
Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



Boligsameiet Skaret

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Boligsameiet Skaret

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Skaret gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 24. mars 2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Boligsameiet Skaret

Tid: 24. mars 2025 kl. 18.00
Sted: Kolben Kulturhus

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Etter det formelle årsmøtet vil det bli et beboermøte.

Oslo, 14.03.2025
på vegne av styret i Boligsameiet Skaret

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 2-4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 Side 5-13
- Budsjett 2025 Side 14-15
- Vedlegg: Sak 5 – valgkomitéens innstilling Side 16

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Bjørn Nordmo	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Anne-Lise Sørli	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Berit Kaarbø	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Karl Otto Bergmann	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Mariam Akram	Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 61 seksjoner.

Boligsameiet Skaret er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923172874 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 88469272.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal

kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har gjennomført 7 styremøter i 2024/25 og har hatt fokus på oppfølging av følgende større saker i perioden:

- I saken som gjelder fuktskader/begroing på yttervegger har Solid utbedret de fleste av sakene som ble sendt inn, men det gjenstår 1 leilighet grunnet eierskifte.
- Vannlekkasjen som vi har hatt fra takvannet er nå utbedret av rørleggerfirmaet Vito. Her har de skiftet ut noe materiell, klamret rør med solide konsoller og etterisolert. Takplatene utenfor heisen i oppgang B kjeller er nå skiftet.
- I løpet av reklamasjonstiden har vi hatt kommunikasjon med Rørleggerfirmaet Vito for å få de til å justere ventilene for varmtvann sirkulasjon. I løpet av sommeren har de justert ventiler og rapport er mottatt. Det er også omgjort treveisventil til radiatorer og varmluftsvifter i garasjen.
- Har undersøkt en del rundt elbil ladingen og vurdert brukersystem opp mot ladesystemet. Funnet ut at App styring av ladingen skaper problemer opp mot anleggets reguleringssystem. Bestemte at alle skulle koble ut App styring. Det gjenstår en vurdering på hvordan nettverks kablingen er bygd opp. Finnes ikke tegninger. Vil vurdere hvordan skjema skal lages på billigst måte.
- I forbindelse med stor algevekst i fordrøyningsmagasinet har vi hatt kontakt med spesialister på NMBU for avklaring om hva som kan gjøres for å hindre algeveksten. Det er ikke tillatt å bruke kjemikalier. Hvor stor veksten blir avhenger av næringstilførsel. Dammen tømmes til våren på dugnaden for å se hva som kan gjøres for begrensning.
- Det blåe lyset utenfor inngangspartiet i D er redusert i forhold A og B. Innhenter tilbud på utvidelse.Det vurderes også om det er mulig å regulere lysstyrken på lampene på driverne.
- Det er varmt i trappegangene og har reagert på temperaturen i trappehuset i D. Her må det undersøkes noe mer og i tillegg vil vi termofotografere anlegget i taket i trappehuset. I denne forbindelsen ønskes det å innhente tilbud på montering av målere for å få en oversikt over fordelingen mellom leilighetene og fellesarealer. Dette gir oss muligheter til å avdekke lekkasjer og feil på systemer.
- Vi har hatt service på ventilasjonsanlegget og normal slitasje på drivrem er ca. 5 år. I den forbindelse har vi forsøkt å få et felles tilbud fra Askim & Mysen rør uten hell. Pris på vårt fellesanlegg har vi fått. Her ønsker vi å innhente flere tilbud før vi sier ja til Askim & Mysen rør.

- Det har vært service på garasjeporten og i den forbindelse har vi senket intervallet fra 8 til 3 sekunder. Dette for å hindre at uvedkommende sniker deg inn etter at vi har kjørt ut eller inn.
- Det har vært avholdt 1 dugnad i 2024, den ble avholdt på vårparten. Det var bra oppmøte på dugnadene og det ble ryddet i bed og uteområder. Julegranen ble tent 1 advent med gløgg, pepperkaker og musikk.Vi har også en kontainer for hageavfall som kun skal brukes fra april til oktober.
- Regnskapet viser et overskudd på kr 397.016 av dette skulle kr 135.000 avsettes til vedlikeholdsfondet. Siden overskuddet ble vesentlig høyere enn budsjett, primært pga en refusjon av kommunale avgifter, har styret valgt å sette av hele beløpet til vedlikeholdsfondet. Vi vil da raskere komme opp i 2 mill som er vedtatt av sameiet som fondets størrelse. Det er ikke foreslått økning av felleskostnadene for 2025.
- Innbrudd har vært og er en kjedelig sak. Senest var nå i høst hvor boder i A fikk besøk og sykler i garasjen ble borte. Her har vi snakket om kamera, oppsett av skilt (som er utført) og det er innhentet priser på montering av brikker etc. Vi har også vurdert om det er mulig å sette inn låssylindere med montering av ekstra sikkerhet på dørene.
- Ny nettside er laget og her jobbes det fortsatt med å få rett tekst fra våre leverandører.
- Det er overført kr 397.016 til sameiets vedlikeholdsfond ved årsskriftet. Vedlikeholdsfondet er nå på totalt kr 599.540.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 09.03.2025
Styret i Boligsameiet Skaret

Resultatregnskap

Boligsameiet Skaret

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 768 356	1 768 200	1 608 054
Andre inntekter	2	1 172 888	1 188 460	1 211 335
Sum driftsinntekter		**2 941 244**	**2 956 660**	**2 819 389**
Styrehonorar		132 000	132 000	132 000
Andre personalkostnader	3	18 612	18 612	18 612
Kommunale avgifter		33 982	170 000	256 096
Vedlikehold	4	552 978	590 000	426 527
Kollektiv avtale TV/bredbånd		327 472	320 000	312 797
Driftskostnader	5	1 147 424	1 127 960	1 176 378
Honorarer	6	103 157	103 030	98 178
Forsikring		203 335	196 000	187 710
Andre kostnader	7	60 119	88 500	83 629
Sum driftskostnader		**2 579 078**	**2 746 102**	**2 691 928**
Driftsresultat		**362 166**	**210 558**	**127 461**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	35 045	15 000	18 899
Finanskostnader		195	0	0
Netto finansresultat		**34 850**	**15 000**	**18 899**
Årets resultat		**397 016**	**225 558**	**146 360**
Overføringer				
Vedlikeholdsfond		397 016	0	135 048
Overført annen egenkapital		0	0	11 312
Sum overføringer		**397 016**	**0**	**146 360**

Balanse

Boligsameiet Skaret

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	9	441 514	435 276
Bankinnskudd mv.	10	925 895	556 215
Sum omløpsmidler		**1 367 409**	**991 491**
Sum eiendeler		**1 367 409**	**991 491**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 178 274	781 258
Sum egenkapital	**11**	**1 178 274**	**781 258**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		57 169	43 857
Leverandørgjeld		30 444	55 801
Påløpte kostnader		101 522	110 576
Sum kortsiktig gjeld		**189 135**	**210 233**
Sum gjeld		**189 135**	**210 233**
Sum egenkapital og gjeld		**1 367 409**	**991 491**

KOLBOTN, 31.12.2024
Styret for Boligsameiet Skaret

Bjørn Nordmo Styrets leder	Berit Kaarbø Styremedlem	Anne-Lise Sørli Styremedlem

Note 1 Regsnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Utleie av parkering	7 700	12 000	5 700
Garasje	111 600	110 000	110 250
Oppvarming og varmtvann	596 460	596 460	596 460
Vedlikeholdsfond	135 048	135 000	135 048
Kabel-TV	322 080	320 000	297 924
Andre inntekter	0	15 000	16 293
Inntekter elbil	0	0	49 660
Sum	**1 172 888**	**1 188 460**	**1 211 335**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	18 612	18 612	18 612
Sum	**18 612**	**18 612**	**18 612**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	50 000	28 750
Vedlikehold utearealer	7 012	20 000	6 937
Vedlikehold bygning innv.	0	40 000	0
Vedlikehold og drift heis	151 305	125 000	119 844
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	52 279	5 000	10 333
Vedlikehold porter	6 267	25 000	28 176
Vedlikehold VVS	0	20 000	0
Forsikringsoppgjør	-16 877	0	0
Vedlikehold elektrisk anlegg	275	20 000	26 769
Vedl.hold ventilasjon	207 308	200 000	196 351
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	145 409	85 000	9 368
Sum	**552 978**	**590 000**	**426 528**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	158 231	185 000	271 576
Oppvarming og varmtvann	594 586	596 460	570 417
Annen renovasjon	960	5 000	2 962
Snebrøyting, strøing, m.m.	20 012	20 000	19 853
Vaktmestertjenester	350 103	321 000	311 124
Dugnad	5 407	0	0
Hjemmeside/internett	18 125	0	0
Porto	0	500	446
Sum	**1 147 424**	**1 127 960**	**1 176 378**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 875	13 000	12 250
Forretningsførsel	86 150	86 142	82 041
Andel systemkostnader	1 050	0	0
Beboerportal	4 082	3 888	3 888
Sum	**103 157**	**103 030**	**98 179**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	4 000	5 000	4 000
Styreutgifter	5 080	5 000	4 600
Dugnader, Tilstelninger	0	15 000	15 449
Bankomkostninger	8 445	3 000	4 205
EHF-fakturagebyr	0	500	0
Diverse kostnader	32 594	60 000	55 375
Øreavrunding	0	0	0
Tap på fordringer	10 000	0	0
Sum	**60 119**	**88 500**	**83 629**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	14 997	0	0
Andre finansinntekter	20 048	15 000	18 899
Sum	**35 045**	**15 000**	**18 899**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	0	10 000
Forskuddsbet. kostnader	441 514	425 276
Sum	**441 514**	**435 276**

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43995	508 868	556 215
BB Plasseringskonto 31+ 96660162949	417 027	0
Sum	**925 895**	**556 215**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Vedlikeh.fond	Sum EK
Egenkapital 01.01.	578 686	202 572	781 258
Årets resultat	397 016		397 016
Overføres til/fra vedlikeholdsfond	-397 016	397 016	
Egenkapital 31.12.	**578 686**	**599 588**	**1 178 274**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**781 258**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	397 016
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	**1 178 274**
Årets endring i disponible midler	397 016
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 367 409
- Kortsiktig gjeld	189 135
= Disponible midler 31.12	**1 178 274**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Skaret

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Skaret.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 0H2Z3-C1L4N-EC26S-MQG15-W0JZH-7XEQA

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0H2Z3-C1L4N-EC26S-MQG15-W0JZH-7XEQA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0H2Z3-C1L4N-EC26S-MQG15-W0JZH-7XEQA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Budsjett Boligsameiet Skaret for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 768 356	1 768 356
Felleskostnader		**1 768 356**	**1 768 356**
3610	Utleie av parkering	6 000	7 700
3630	Garasje	111 600	111 600
3641	Oppvarming og varmtvann	596 460	596 460
3670	Vedlikeholdsfond	135 048	135 048
3763	Kabel-TV	335 983	322 080
Andre inntekter		**1 185 091**	**1 172 888**
Sum driftsinntekter		**2 953 447**	**2 941 244**
5330	Styrehonorar	140 000	132 000
Styrehonorar		**140 000**	**132 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	19 740	18 612
Andre personalkostnader		**19 740**	**18 612**
6320	Kommunale avgifter	130 000	33 982
Kommunale avgifter		**130 000**	**33 982**
6600	Vedlikehold bygning utv.	30 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	40 000	7 012
6610	Vedlikehold bygning innv.	20 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	125 000	151 305
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 000	52 279
6617	Vedlikehold porter	25 000	6 267
6620	Vedlikehold VVS	15 000	0
6622	Forsikringsoppgjør	0	-16 877
6625	Vedlikehold elektrisk anlegg	20 000	275
6640	Vedl.hold ventilasjon	210 000	207 308
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	90 000	145 409
Vedlikehold		**595 000**	**552 978**
7690	TV og bredbånd	335 983	327 472
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**335 983**	**327 472**
6340	Strøm fellesanlegg	160 000	158 231
6345	Oppvarming og varmtvann	570 000	594 586
6380	Annen renovasjon	3 000	960
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	20 000	20 012
6785	Vaktmestertjenester	325 000	350 103
6791	Dugnad	0	5 407
6910	Hjemmeside/internett	0	18 125
6940	Porto	500	0
Driftskostnader		**1 078 500**	**1 147 424**
6700	Revisjon	13 000	11 875

Budsjett Boligsameiet Skaret for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6710	Forretningsførsel	89 200	86 150
6714	Andel systemkostnader	4 200	1 050
6715	Beboerportal	0	4 082
Honorarer		**106 400**	**103 157**
7500	Forsikringspremie	233 000	203 335
Forsikring		**233 000**	**203 335**
7700	Styre- og årsmøter	5 000	4 000
7710	Styreutgifter	2 500	5 080
7711	Dugnader, Tilstelninger	15 000	0
7770	Bankomkostninger	5 000	8 445
7771	EHF-fakturagebyr	500	0
7790	Diverse kostnader	60 000	32 594
7797	Øreavrunding	0	0
7830	Tap på fordringer	0	10 000
Andre kostnader		**88 000**	**60 119**
Sum driftskostnader		**2 726 623**	**2 579 078**
Driftsresultat		**226 824**	**362 166**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	14 997
8070	Andre finansinntekter	0	20 048
Finansinntekter		**0**	**35 045**
8150	Renter leverandører	0	195
Finanskostnader		**0**	**195**
Netto finansresultat		**0**	**34 850**
Årets resultat		**226 824**	**397 016**

SAK 5: Valg

Veronica og Thor Georg har vært valgkomite og innstillingen er vist under.

Eksisterende styre:

Styreleder: Bjørn Nordmo	Stiller ikke til gjenvalg
Styremedlem: Anne-Lise Sørli	På valg
Styremedlem: Berit Kaarbø	Ikke på valg
Varamedlem: Karl Otto Bergmann	Ikke på valg
Varamedlem: Mariam Akram	Ikke på valg

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Styreleder**:** Anne-Lise Sørli	Velges for 2 år i 2025
Styremedlem**:** Thomas Berg Olsen	Velges for 2 år i 2025
Varamedlem**:** Marianne Iversen (overtar for Mariam)	Velges for 2 år i 2025

Valg av valgkomite:

Valgkomiteen: Veronica Eibakk	Velges for 2 år i 2025

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Skaret
Tid: 24. mars 2025 kl.18.00
Sted: Kolben Kulturhus, 1410 Kolbotn

Konstituering

- 19 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørn Nordmo ble valgt som møteleder og Simen Solbu Stangebye ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Per Glennås ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 397 016,- og en egenkapital på kr 1 178 274,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 140 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 226 824,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styremedlem Ann-Lise Sørli var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Anne-Lise Sørli	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Thomas Berg Olsen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Berit Kaarbø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Karl Otto Bergmann	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Marianne Iversen	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Etter valget består valgkomiteen av:

Valgkomite:	Veronica Eibakk	Valgt for 2 år i 2025
Valgkomite:	Thor Georg Sælid	Valgt for 2 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18.45.

Kolbotn 25. mars 2025

Bjørn Nordmo	**Per Glennås**
møteleder	seksjonseier



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Tid: 28. februar 2023, klokken 17:30
Sted: Kolben Kulturhus

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

SKARET
KOLBOTN

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET SKARET

Tid: 28. februar 2023, klokken 17:30
Sted: Kolben Kulturhus

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Budsjett 2023
5. Valg

Oslo, 14.02.2023
for styret i Boligsameiet Skaret
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2022 ..... Side 2
- Årsregnskap 2022 ..... Side 5
- Revisjonsberetning 2022 ..... Side 10
- Budsjett 2023 ..... Side 13
- Fullmakt ..... Side 14

1. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

1.1 STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Thor Georg Sælid
Styremedlem:	Bjørn Nordmo
Styremedlem:	Berit Kaarbø
Varamedlem:	Mariam Akram
Varamedlem:	Anne-Lise Sørli

1.2 GENERELT OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson hos forretningsfører er Marius Rise. Sameiets revisor er BDO AS.

Eiendommen
Boligsameiet Skaret er et registrert boligsameie i Oppegård Kommune. Ifølge innsendt oppdelingsbegjæring består sameiet av 61 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne. Selskapet eier tomten gnr. 40, bnr. 1038 i Oppegård Kommune og har organisasjonsnummer 923 172 874.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer **88469272**. Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til Gjensidige på tlf. **03100** og til styret. Styret skal godkjenne bruk av selskapets forsikring, Dersom selskapets forsikring brukes i den enkelte leilighet/seksjon så skal egenandel i hovedsak dekkes av den enkelte seksjonseier.

HMS
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2022
Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i februar 2023.

I Skattemeldingen for 2022, må hver enkelt påse at ligningsverdi av bolig er korrekt registrert.

1.3 EIERSKIFTER

Det har vært 9 eierskifter i 2022.

1.4 STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 9 styremøter i 2022 (totalt sett hadde vi flere møter) og har hatt fokus på oppfølging av følgende større saker i perioden:

- Styret klagde inn mangler i uteområdet sett i forhold til salgsprospektet til Solon Eiendom. Blant annet gjaldt dette gjerdet rundt dammen og manglende opparbeidelse av gangvei mot Skiveien. Solon Eiendom kom oss i møte med å bekoste opparbeidelse av et nytt uteområde/platting i vestre ende av dammen og lekeapparat på lekeplass. Dette arbeidet ble ferdigstilt 2022
- Styret har bestilt utemøbler til det nye ute-området ved dammen. Bålpanne er på plass, mens møbler blir levert i april.
- Etter tilbakemeldinger fra eiere om ujevnt trykk og varierende varmtvannstemperatur, ble det tatt kontakt med ekstern konsulent for å få en uavhengig rapport. Denne er fortsatt under behandling av Solid og rørlegger Vito AS. Det er forsøkt å heve trykk og temperatur, uten at vi er blitt 100% fornøyd. Saken pågår fortsatt og det vil bli gitt en muntlig orientering om status i årsmøte.
- I saken vedrørende fuktskader/begroing på yttervegger har Solid erkjent ansvar og startet utbedring. Utbedringene går tregt og er fortsatt pågående.
- Det har vært avholdt 2 dugnader i 2023, vår og høst. Det var bra oppmøte på dugnadene og det ble ryddet i bed og uteområder med avslutning med pølsegrilling rundt vår nye bålpanne
- Sameiet har blitt utsatt for innbrudd i garasje og vurderer avbøtende tiltak med overvåking og skilting. Overvåking av eksternt selskap er dyrt (ca.kr 50.000-kr 60.000 pr år), og styret hentet inn pris på alternativ løsning med overvåking i egen regi.
- Sameiet har reforhandlet og inngått ny avtale med Telia på levering av internett og TV etter vedtak på årsmøte i 2022. Den nye avtalen er mer fleksibel for den enkelte ved at man kan bytte TV kanaler mot bedre internett og omvendt.
- Grunnet svært høye strømpriser så har styret vurdert montering av solcelleanlegg på taket til blokkene og innhentet et uforpliktende tilbud på dette. Prisene på montering på begge tak er estimert til kr 1.250.000. I tillegg vil det tilkomme installasjonsarbeider. Det er også noen selskaper som har begynt å tilby leasing av solceller, slik at man betaler en månedspris. Solway har estimert en månedspris på kr 11.000 i mnd. for Skaret.
- Grunnet stor økning i strømpriser og serviceavtaler så har felleskostnader blitt økt med ca 15%. Dette tilsvarer ca. 3 kroner pr m2.
- Lekkasjer i sprinkler rør-tilførsler. Vi har hatt 2 tilfeller med lekkasjer i tilførsel til sprinkler anleggene. Rotårsak ved det ene tilfellet var irr i/på rør og det er usikkerhet i det andre tilfellet. Solid har erkjent ansvar i saken og ytterligere vurderinger og stikkprøvekontroller pågår.
- Det er etablert en løsning som gjør at lading av elbil i garasjen fører til strømstøtte til den enkelte bruker.
- Parkering til høyre for garasjen, muntlig orientering i årsmøte.

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING 2022

Kommentarer til regnskapet
Resultatregnskapet for 2022 viser et overskudd på kr 75.809, hvorav kr 67.524 er avsatt til vedlikeholdsfond mot et budsjettert overskudd på kr 22.548.

Styret foreslår at det av årets overskudd overføres kr 8.285 til annen egenkapital og kr 67.524 overføres til vedlikeholdsfond.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2022. Styret er heller ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme sameiets resultat og stilling.

Restanse andel felleskostnader
Ved årsskiftet var det ingen restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalt andel felleskostnader var på kr 33.597.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt restanser i styreportalen.

Kommentarer til revisjonsberetning
Revisjonsberetning er signert av BDO AS ved statsautorisert revisor Sven Mozart Aarvold den 13. februar 2023. Revisjonsberetningen er «ren» og uten kommentarer fra revisor.

3. FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2022

Styrets honorar for 2022 foreslås økt til fra kr 122.000 til kr 132.000.- da honoraret ikke er økt siden stiftelsen av sameiet.

Fordeling skjer internt i styret.

4. BUDSJETT 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023 som vedlegges innkallingen.

Budsjettet er til orientering.

5. VALG

Veronica Eibakk og Grethe Nicolaysen har vært valgkomite og innstillingen er vist under:

Valg av styre		
Styreleder	Thor Georg Sælid	Ikke på valg
Styremedlem	**Bjørn Nordmo**	**Gjenvalg for 2 år**
Styremedlem	**Anne-Lise Sørli**	**Gjenvalg for 2 år**
Styremedlem	Berit Kaarbø	Ikke på valg
Varamedlem	Mariam Akram	Ikke på valg
Valg av valgkomite		
Valgkomite	**Veronica Eibakk**	**Kan sitte 1 år til**
Valgkomite	**Grethe Nicolaysen**	**Kan sitte 1 år til**

Resultatregnskap

Boligsameiet Skaret

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 330 560	1 380 000	1 551 384
Andre inntekter	2	1 182 548	1 009 660	1 002 319
Sum driftsinntekter		**2 513 108**	**2 389 660**	**2 553 703**
Styrehonorar		122 000	122 000	122 000
Andre personalkostnader	3	17 202	17 202	17 202
Kommunale avgifter		20 886	50 000	495 213
Vedlikehold	4	477 153	565 000	626 620
Kollektiv avtale TV/bredbånd		267 485	230 000	230 372
Driftskostnader	5	1 225 832	1 089 000	1 147 354
Honorarer	6	90 660	95 910	89 250
Forsikring		173 546	170 000	162 641
Andre kostnader	7	61 045	43 000	51 584
Sum driftskostnader		**2 455 809**	**2 382 112**	**2 942 235**
Driftsresultat		**57 298**	**7 548**	**-388 532**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	18 510	15 000	19 521
Finanskostnader		0	0	826
Netto finansresultat		**18 510**	**15 000**	**18 695**
Årets resultat		**75 809**	**22 548**	**-369 837**
Overføringer				
Vedlikeholdsfond		67 524	0	0
Overført annen egenkapital		8 285	0	-369 837
Sum overføringer		**75 809**	**0**	**-369 837**

Balanse

Boligsameiet Skaret

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	2 013
Andre fordringer	9	517 425	332 144
Bankinnskudd mv.		410 814	373 357
Sum omløpsmidler		**928 239**	**707 514**
Sum eiendeler		**928 239**	**707 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		634 898	559 090
Sum egenkapital	**10**	**634 898**	**559 090**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		33 597	31 312
Leverandørgjeld		145 375	117 113
Påløpte kostnader	11	114 369	0
Sum kortsiktig gjeld		**293 341**	**148 425**
Sum gjeld		**293 341**	**148 425**
Sum egenkapital og gjeld		**928 239**	**707 514**

KOLBOTN, 31.12.2022
Styret for Boligsameiet Skaret

Thor Georg Sælid	Bjøm Nordmo	Berit Kaarbø
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

BankID Signing
Thor Georg Sælid
2023-02-07

BankID Signing
Bjørn Nordmo
2023-02-07

BankID Signing
Berit Kaarbø
2023-02-07

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Utleie av parkering	6 600	13 200	12 600
Garasje	109 800	110 000	109 950
Oppvarming og varmtvann	596 460	596 460	596 460
Vedlikeholdsfond	67 524	0	0
Kabel-TV	260 348	230 000	222 528
Andre inntekter	22 577	0	11 956
Inntekter elbil	119 239	60 000	48 825
Sum	**1 182 548**	**1 009 660**	**1 002 319**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	17 202	17 202	17 202
Sum	**17 202**	**17 202**	**17 202**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold bygning utv.	0	40 000	48 323
Vedlikehold utearealer	26 738	65 000	68 377
Vedlikehold bygning innv.	33 736	25 000	255 125
Vedlikehold og drift heis	72 785	100 000	94 423
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	15 000	12 700
Vedlikehold porter	20 326	20 000	19 385
Vedlikehold VVS	3 160	15 000	27 116
Egenandel forsikring	1 425	0	0
Vedlikehold elektrisk anlegg	20 396	20 000	34 277
Vedlikehold garasjeanlegg	0	25 000	0
Vedlikehold energisentral	0	10 000	0
Vedl.hold ventilasjon	179 815	160 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	118 772	70 000	66 895
Sum	**477 153**	**565 000**	**626 620**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	320 807	280 000	295 206
Oppvarming og varmtvann	581 556	500 000	584 294
Annen renovasjon	17 173	5 000	850
Snebrøyting, strøing, m.m.	13 753	15 000	1 025
Vaktmestertjenester	292 542	288 000	265 800
Porto	0	1 000	179
Sum	**1 225 832**	**1 089 000**	**1 147 354**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	9 750	10 000	9 000
Forretningsførsel	77 250	77 250	75 000
Ekstraarbeid	0	5 000	0
Beboerportal	3 660	3 660	0
Konsulenttjenester	0	0	5 250
Sum	**90 660**	**95 910**	**89 250**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Styre- og årsmøter	0	5 000	3 510
Styreutgifter	4 100	5 000	3 680
Dugnader, Tilstelninger	5 996	2 500	1 061
Bankomkostninger	4 954	5 000	5 982
EHF-fakturagebyr	0	500	20
Diverse kostnader	45 995	25 000	37 332
Øreavrunding	0	0	-1
Sum	**61 045**	**43 000**	**51 584**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Renteinntekter kunder	53	0	0
Andre finansinntekter	18 457	15 000	19 521
Sum	**18 510**	**15 000**	**19 521**

Note 9 Andre fordringer

	2022	2021
Andre fordringer	124 369	10 000
Forskuddsbetalte kostnader	393 056	322 144
Sum andre fordringer	**517 425**	**332 144**

Andre fordringer består i sin helhet av inngående faktura som sameiet skal viderefakturere og forskuddsbetalte kostnader.

Note 10 Egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	559 090	928 927
Tilført fra årets resultat	8 285	-369 837
Overført vedlikeholdsfond	67 524	0
Egenkapital 31.12.	**634 898**	**559 090**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 11 Påløpte kostnader

	2022	2021
Påløpte kostnader	114 369	0
Sum påløpte kostnader	**114 369**	**0**

Sameiet har mottatt faktura fra VITO Teknisk Entreprenør AS for reparasjon av stigeledning på sprinkleranlegg i dekket mellom 1. og 2. etasje pålydende kr 114.369. Styret mener dette ikke er en kostnad for sameiet. Styret har avsatt for fakturaen og gjort det klart at den skal viderefaktureres om den skal betales, ref. note 9.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Skaret

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Skaret.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

Penneo Dokumentnøkkel: YTEL1-E35XG-W733T-VFKBI-41Y16-5EY2T

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YTEL1-E35XG-W733T-VFKBI-41Y16-5EY2T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-02-13 07:29:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YTEL1-E35XG-W733T-VFKBI-41Y16-5EY2T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Budsjett Boligsameiet Skaret for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	1 532 214	1 330 560
Andre inntekter	1 239 460	1 182 548
Sum driftsinntekter	**2 771 674**	**2 513 108**
Styrehonorar	132 000	122 000
Andre personalkostnader	18 612	17 202
Kommunale avgifter	30 000	20 886
Vedlikehold	540 040	477 153
Kollektiv avtale TV/bredbånd	278 000	267 485
Driftskostnader	1 284 770	1 225 832
Honorarer	95 700	90 660
Forsikring	180 000	173 546
Andre kostnader	78 500	61 045
Sum driftskostnader	**2 637 622**	**2 455 809**
Driftsresultat	**134 052**	**57 298**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	15 000	18 510
Netto finansresultat	**15 000**	**18 510**
Årets resultat	**149 052**	**75 809**

Bærum, 14.02.2023

Dersom de ikke kan møte i årsmøtet, kan de møte ved fullmektig.

Ønsker de å benytte dem av denne retten, bes de vennligst bruke fullmakten.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

FULLMAKT TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Undertegnede eier(e) av seksjon i Boligsameiet Skaret gir herved

…… fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 28. februar 2023.

…….. (sted), den ……. / …….. 2023

_____ Eiers/eieres navn i blokkbokstaver

_____ Eiers/eieres underskrift

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

SKARET

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Skaret ble avholdt 28. februar 2023,
klokken 17.30 på Kolben Kulturhus.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere ble foretatt og 25 seksjoner var representert, herav ingen ved fullmakt.
- Thor Georg Sælid ble valgt som møteleder og Marius Rise som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Jørn Grundseth ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets rapport for 2022**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål besvart.

   Beretningen ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Regnskapet som viser et overskudd på kr 75.809 og en egenkapital på kr 634.898 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2022**
   Styrehonoraret ble enstemmig fastsatt til kr 132.000.

4. **Budsjett 2023**
   Styrets budsjett var vedlagt innkallingen og ble tatt til orientering.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 149.052.

6. **Valg**
   Etter valget består styret og valgkomité av:

   Styret

Styreleder:	Thor Georg Sælid	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Berit Kaarbø	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Anne-Lise Sørli	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Bjørn Nordmo	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Mariam Akram	valgt for 2 år i 2022

   Alle ble valgt ved akklamasjon.

   Valgkomité

Valgkomité:	Grethe Nicolaysen	valgt for 1 år i 2023
Valgkomité:	Veronica Eibakk	valgt for 1 år i 2023

   Alle ble valgt ved akklamasjon.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo, 28.02.2023

Thor Georg Sælid
Møteleder

Jørn Grundseth
Seksjonseier

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET SKARET

i medhold av lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr. 65. Sist endret i årsmøte 23.03.22.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Skaret og har gårdsnummer 40 og bruksnummer 1038 i Oppegård kommune. Adressen er Ormerudveien 8, 1410 Kolbotn. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.05.2019.

Sameiet består av 61 boligseksjoner, 6 næringsseksjoner (garasjeplasser) og felles garasjekjeller med totalt 65 garasjeplasser.

Boder er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene.

Bruksenhetene i 1. etasje har private terrasser og hageflekker som er organisert som tilleggsdeler til bruksenhetene.

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 65 plasser. Kjøpte garasjeplasser er fellesareal og det er utstedt bruksretter. 3 garasjeplasser er reservert for gjesteparkering mens 2 plasser er tilrettelagt for handicap-parkering. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Boligsameiet Skaret. Garasjeplasser kan ikke leies ut til beboere utenfor sameiet. Styret skal underrettes om alle leieforhold.

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 150,- 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, 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. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt 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. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet 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. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet 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

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

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 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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 styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret 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

12.1 Realsameie

Sameiet er deltaker i realsameiet 40/1036 i Oppegård kommune. Sameiet består av felles vei, og gnr 40 bnr 1038, 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 1038 dekker 30% og bnr 259 dekker 10%.

12.2 Felles renovasjonsløsning

Sameiet deler renovasjonsløsning med gnr 40 bnr 269. Kostnader som gjelder denne renovasjonsløsningen skal deles etter antall seksjoner.

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

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

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	22.05.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	53/5170	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/1038, 240/1038/0/1, 240/1038/0/2, 240/1038/0/3, 240/1038/0/4, 240/1038/0/5, 240/1038/0/6, 240/1038/0/7, 240/1038/0/8, 240/1038/0/9, 240/1038/0/10, 240/1038/0/11, 240/1038/0/12, 240/1038/0/13, 240/1038/0/14, 240/1038/0/15, 240/1038/0/16, 240/1038/0/17, 240/1038/0/18, 240/1038/0/19, 240/1038/0/20, 240/1038/0/21, 240/1038/0/22, 240/1038/0/23, 240/1038/0/24, 240/1038/0/25, 240/1038/0/26, 240/1038/0/27, 240/1038/0/28, 240/1038/0/29, 240/1038/0/30, 240/1038/0/31, 240/1038/0/32, 240/1038/0/33, 240/1038/0/34, 240/1038/0/35, 240/1038/0/36, 240/1038/0/37, 240/1038/0/38, 240/1038/0/39, 240/1038/0/40, 240/1038/0/41, 240/1038/0/42, 240/1038/0/43, 240/1038/0/44, 240/1038/0/45, 240/1038/0/46, 240/1038/0/47, 240/1038/0/48, 240/1038/0/49, 240/1038/0/50, 240/1038/0/51, 240/1038/0/52, 240/1038/0/53, 240/1038/0/54, 240/1038/0/55, 240/1038/0/56, 240/1038/0/57, 240/1038/0/58, 240/1038/0/59, 240/1038/0/60, 240/1038/0/61, 240/1038/0/62, 240/1038/0/63, 240/1038/0/64, 240/1038/0/65, 240/1038/0/66, 240/1038/0/67
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/1038, 240/1038/0/1, 240/1038/0/2, 240/1038/0/3, 240/1038/0/4, 240/1038/0/5, 240/1038/0/6, 240/1038/0/7, 240/1038/0/8, 240/1038/0/9, 240/1038/0/10, 240/1038/0/11, 240/1038/0/12, 240/1038/0/13, 240/1038/0/14, 240/1038/0/15, 240/1038/0/16, 240/1038/0/17, 240/1038/0/18, 240/1038/0/19, 240/1038/0/20, 240/1038/0/21, 240/1038/0/22, 240/1038/0/23, 240/1038/0/24, 240/1038/0/25, 240/1038/0/26, 240/1038/0/27, 240/1038/0/28, 240/1038/0/29, 240/1038/0/30, 240/1038/0/31, 240/1038/0/32, 240/1038/0/33, 240/1038/0/34, 240/1038/0/35, 240/1038/0/36, 240/1038/0/37, 240/1038/0/38, 240/1038/0/39, 240/1038/0/40, 240/1038/0/41, 240/1038/0/42, 240/1038/0/43, 240/1038/0/44, 240/1038/0/45, 240/1038/0/46, 240/1038/0/47, 240/1038/0/48, 240/1038/0/49, 240/1038/0/50, 240/1038/0/51, 240/1038/0/52, 240/1038/0/53, 240/1038/0/54, 240/1038/0/55, 240/1038/0/56, 240/1038/0/57, 240/1038/0/58, 240/1038/0/59, 240/1038/0/60, 240/1038/0/61, 240/1038/0/62, 240/1038/0/63, 240/1038/0/64, 240/1038/0/65, 240/1038/0/66, 240/1038/0/67
Seksjonering Seksjonering	20.11.2018 21.05.2019	18/6343	Tinglyst 24.05.2019	240/1038 (-72,4), 240/1038/0/1 (5,9), 240/1038/0/3 (11,1), 240/1038/0/4 (16,4), 240/1038/0/5 (10,5), 240/1038/0/27 (12,6), 240/1038/0/28 (12,6), 240/1038/0/29 (3,3)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FINNEBRÅTEN-S CHARLOTTE N F020193*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ormerudveien 8A 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
STAIB NICHOLAI	Hjemmelshaver (H)	Ormerudveien 8A	Bosatt (B)

F140893*****	1/2	1410 1410 KOLBOTN

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 8A	H0102	240/1038/0/2	53	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ormerudveien 8 A

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	300615655		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	28.06.2019

1: Bygning 300615655: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 28.06.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2139
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2139
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	430
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.04.2017	04.04.2017
Igangsettingstillatelse	07.07.2017	07.07.2017
Midlertidig brukstillatelse	28.06.2019	07.08.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 8A	H0102	240/1038/0/2	53	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	254	0	254	0	0	0
H05	3	291	0	291	0	0	0
H04	3	341	0	341	0	0	0
H03	5	394	0	394	0	0	0

H02	6	433	0	433	0	0	0
H01	5	426	0	426	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/1038

Bruksnavn		Beregnet areal	6698.5
Etablert dato	10.08.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631853.42	601292.31		Ja	6698.5	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	1038	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Ormerudveien 8A, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 575 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 6 771 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 6 771 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Kolbotn **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	6 771 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	6 771 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	653 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	1 709 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013004 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2013004)
Navn	FORTETTINGSOMRÅDE VED ORMERUDVEIEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7177/2013004_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 726 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 6 340 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt C
	Delareal 74 m^2 **RPHensynsonenavn** H130 **RPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 319 m^2 **RPHensynsonenavn** H560 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø
	Delareal 29 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt D

Id	2017003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017003)
Navn	SKIVEIEN/SKRENTEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7513/2017003_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 46 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV

Delareal	356 m^2
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	o_SVT

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R405800 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R405800)
Navn	ORMERUDVEIEN 4
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5186/R405800_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

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

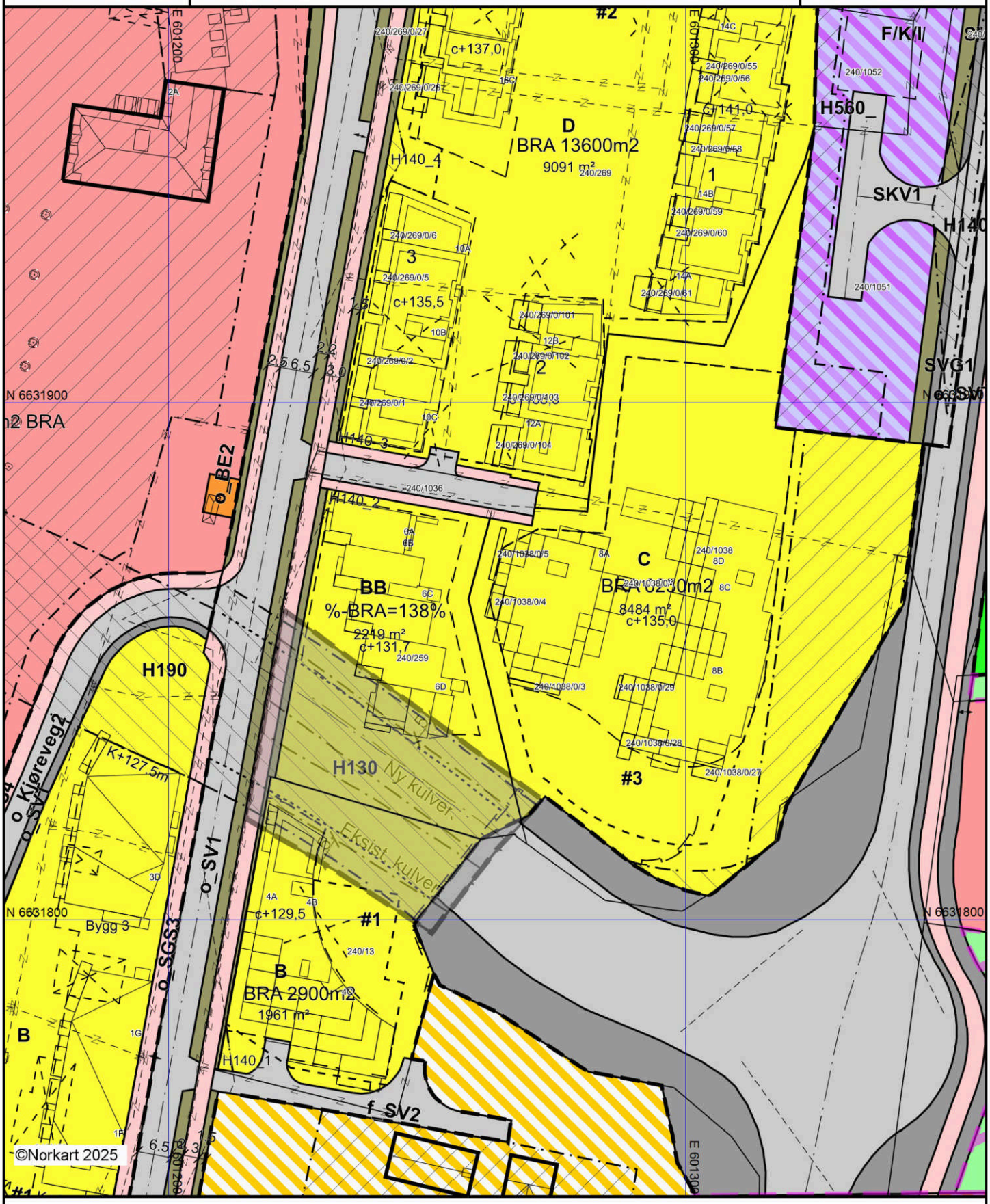
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/1038/0/4
Adresse: Ormerudveien 8A
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/industri
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- 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
- Planlagt bebyggelse
- 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

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

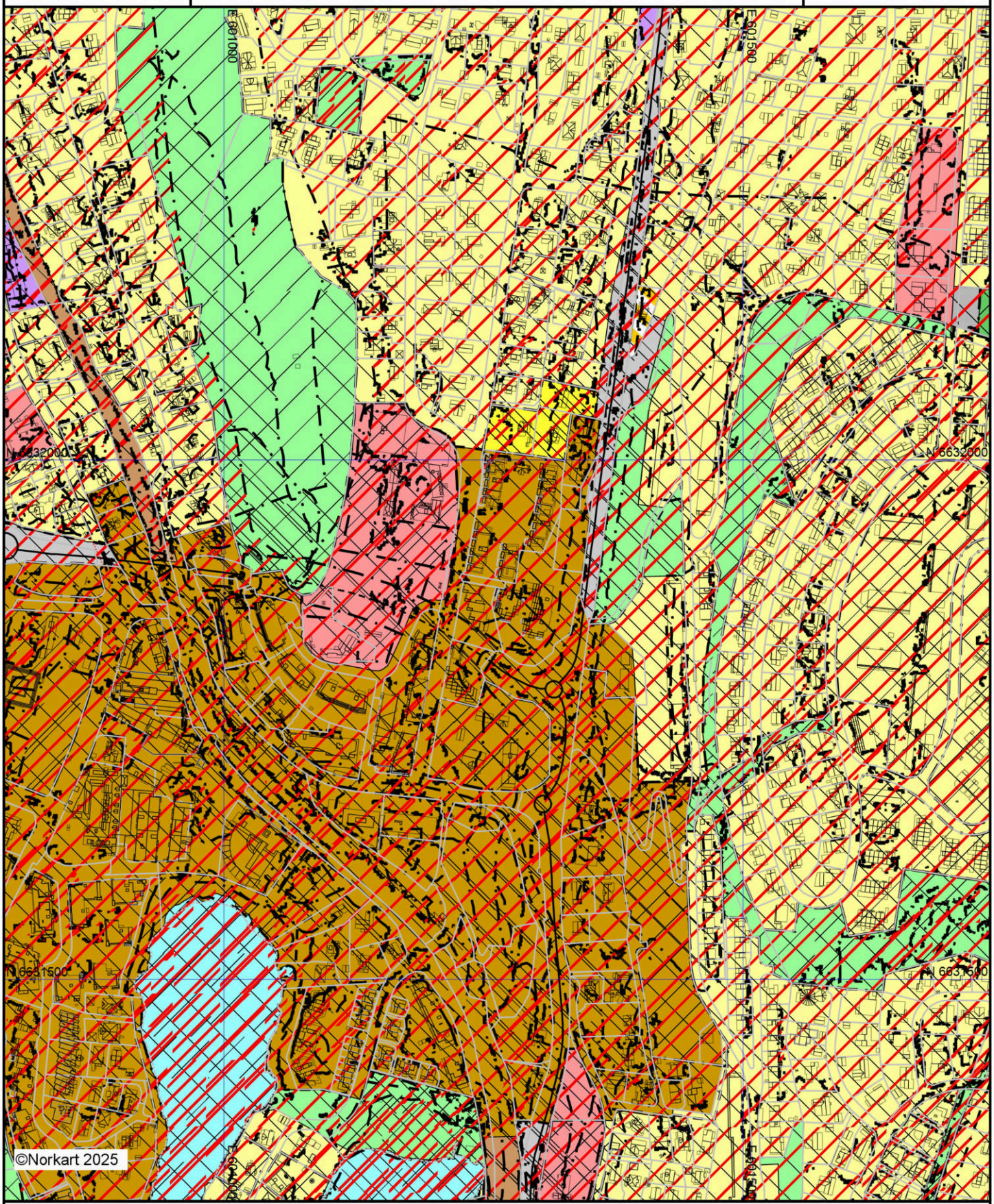
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/1038/0/4
Adresse: Ormerudveien 8A
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

0217-2013004 Fortettingsområde ved Ormerudveien

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

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2013004	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

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

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

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

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

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

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Utomhusplan

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

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

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

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

§ 5.2 Offentlige trafikkområder

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

§ 5.3 Vann og avløp

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

§ 5.4 Overvanns- og flomhåndtering

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

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

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

§ 5.5 Energiforsyning

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

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

§ 5.6 Støy

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

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

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

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

§ 5.7 Radon

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

§ 5.8 Renovasjonsløsning

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

§ 5.9 Universell utforming og tilgjengelighet

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

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

§ 5.10 Miljøvennlig materialbruk

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

§ 5.11 Felles uteoppholdsarealer

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

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

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

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

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

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

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

Alle interne gangveier og brannbilveier skal ha sklisikkert dekke.

§ 5.12 Lekeplasser

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

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

§ 5.13 Trinnvis utbygging

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

§ 5.14 Villa Breskekjær

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

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

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

- Villaen kan benyttes som felleshus for beboere i området.

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

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

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

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

§ 5.15 Brannbilveier

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

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

§ 5.16 Anleggsperioden

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

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

Det skal innsendes en miljøoppfølgingsplan i henhold til § 13.4.

§ 5.17 Restriksjoner i planområdet

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

§ 5.18 Terrengbehandling

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

§ 6 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

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

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

§ 7.1 Arealbruk

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

§ 7.2 Plassering

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

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

§ 7.3 Grad av utnytting og leilighetsfordeling

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

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

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

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

§ 7.4 Høyder

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

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

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

§ 7.5 Boligstørrelser

Boligene skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m^2 BRA.

§ 7.6 Estetikk og utforming

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

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

§ 7.7 Planløsning

Ingen boliger skal være ensidig orientert mot nord og øst.

§ 7.8 Private uteoppholdsarealer

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

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

§ 7.9 Felleshus

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

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

§ 7.11 Parkering
Bilparkering

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

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

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

Tabell 2

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

Sykkelparkering

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

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

Antall skal være i henhold til tabell 3.

Tabell 3

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

§ 8 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt BB)

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

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

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

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

§ 9.3 Belysning
Veianlegg skal anlegges med nødvendig belysning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Eierform

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

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

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

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

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

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

§ 12 Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

§ 13 Krav om nærmere undersøkelser

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

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

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

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

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

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

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

Tabell 4

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

• = krav til undersøkelser / tiltak

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

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

Tabell 5

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

• = krav til tiltak

§ 14.3 Brukstillatelse

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

Tabell 6

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

• = krav til tiltak/infrastrukturtiltak

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

Nordre Follo kommune

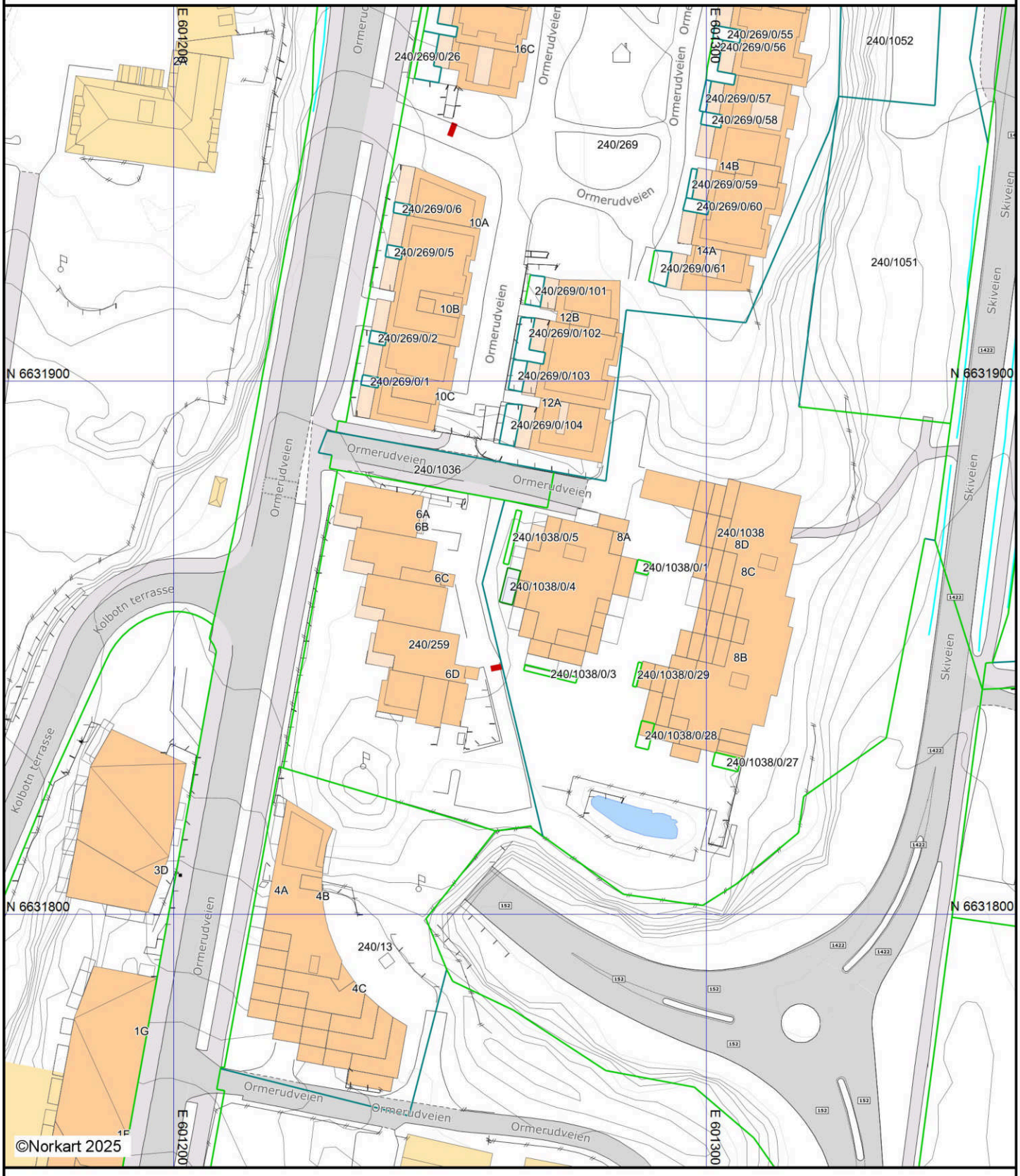
Grunnkart

Eiendom: 240/1038/0/4
Adresse: Ormerudveien 8A
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:1000

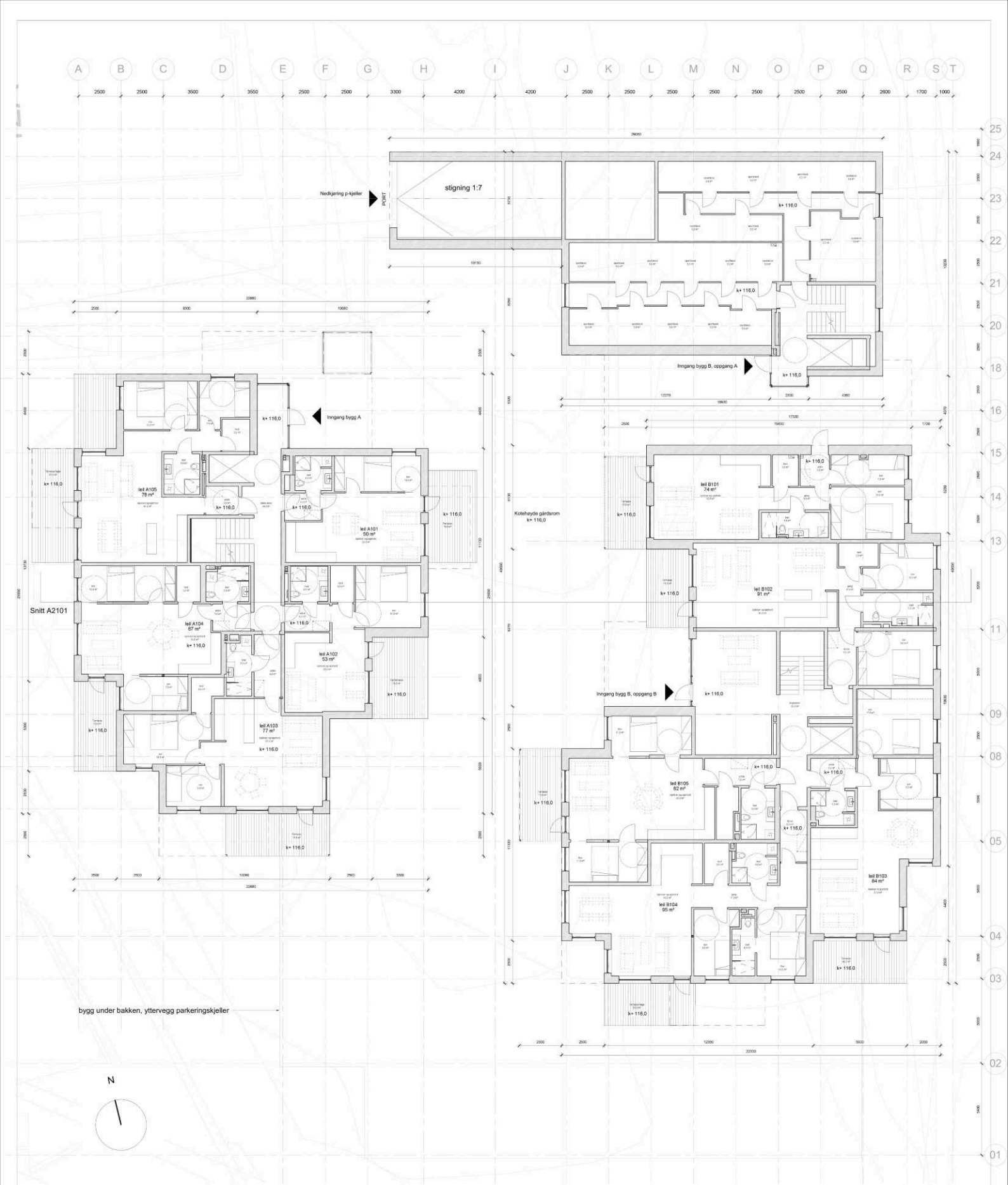
N

UTM-32

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



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.



REV.NR.	REV.BESKRIVELSE	DATO	SIGN.	KONTR.
1	Revisjon 1		EN	TS

Prosjektnavn:
Ormerudveien 8
Ormerudveien 8
1410 Kolbotn
Type prosjekt: Bolig

Prosjektnr.: 510ORM

Gnr./Bnr.: 40/1038

Tiltakshaver:
Ormerudveien boligutvikling AS

Olav Vs gate 5, 0161, Oslo (7. etg)

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
A1101	1	Rammesøknad

Tegningsnavn:
Plan 1 et

Dato:	Mål:	Ansvr.:	Tegnet av:	Kontrollert:	Ansvarlig:	Dokumentansvr.:
22.12.2016	1 : 100	AI	AH	EN	OE	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

Oppegård kommune

Code Illustrated Future AS
Akersgata 16

0158 OSLO

Arkiv: GNR 40/1038
Saksnr.: 17/257-173
Vedtak: UMP 340/19
Saksbeh.: FBT
Dato: 28.06.2019

Midlertidig brukstillatelse til boliger

Saksopplysninger

Byggested:	Ormerudveien 8 A - gnr/bnr 40/1038
Tiltakshaver:	Ormerudveien Boligutvikling AS
Ansvarlig søker:	Code Illustrated Future AS
Rammetillatelse:	03.04.2017
Igangsettingstillatelse1:	06.07.2017
Igangsettingstillatelse2:	11.12.2017
Igangsettingstillatelse3:	04.04.2018

Vedtak

Oppegård kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boliger på Skaret. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 05.06.2019, komplett 28.06.2019.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret innen forfall. Kommunen sender faktura på kr 3400,–
2. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 01.09.2019. Brukstillatelsen gjelder bare fram til denne datoen.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 05.06.2019, komplett 28.06.2019. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Støyskjermen må være ferdig montert innen første uka med beboelse, det vil si innen 06.07.2019.

Godkjente tegninger

Det er sendt inn «som bygget-tegninger». Ansvarlig søker skriver at følgende er endret:

1. Takkoppbygg er redusert for begge bygg
2. Glass i inngangsparti, bygg B oppgang B, er utvidet (pga. feil i dekkestøp)
3. Det er et nytt vindu inn mot gårdsrom i leil. B105
4. For passasje gjennom bygg B er det montert trapp på fasaden for tilpasning til eksisterende terreng.
5. Rekkverk utomhus er supplert.

Tegningene vi har mottatt, erstatter tidligere godkjente tegninger i saken.

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

	Tegningsnummer	**Mottatt**	**Saksdokument**
Situasjonskart	A0001AB	05.06.2019	17/257-172
Utomhusplan	L-100	10.03.17	17/257-21
Fasade øst- blokk A	A3201AB	05.06.2019	17/257-172
Fasade øst- blokk B	A3202AB	05.06.2019	17/257-172
Fasade syd	A3101AB	05.06.2019	17/257-172
Fasade vest blokk A	A3401AB	05.06.2019	17/257-172
Fasade vest blokk B	A3402AB	05.06.2019	17/257-172
Fasade nord	A3301AB	05.06.2019	17/257-172
Plan U. etg.	A1100AB	05.06.2019	17/257-172
Plan 1. etg	A1101AB	05.06.2019	17/257-172
Plan 2. etg	A1102AB	05.06.2019	17/257-172
Plan 3. etg	A1103AB	05.06.2019	17/257-172
Plan 4. etg	A1104AB	05.06.2019	17/257-172
Plan 5. etg	A1105AB	05.06.2019	17/257-172
Plan 6. etg	A1106AB	05.06.2019	17/257-172
Plan tak	A1107AB	05.06.2019	17/257-172
Snitt mot nord	A2101AB	05.06.2019	17/257-172

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 5, datert 05.06.2019, mottatt 05.06.2019, til grunn for brukstillatelsen.

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

Gebyr

Plan- og bygningsloven stiller krav om obligatorisk ferdigattest. I enkelte tilfeller kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse. For saksbehandling av søknad om midlertidig brukstillatelse må tiltakshaver betale et gebyr på **kr 2200,–**. Se gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune, punkt D, b.

Kommunen har mottatt «som bygget-tegninger». Tiltakshaver må derfor betale et tilleggsgebyr på **kr 1200,–** for saksbehandlingen. Se gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune, punkt B, 2, j.

Torunn Sæther
Fungerende virksomhetsleder
Bygg og kart

Frøydis Boge Tvete
saksbehandler
Bygg og kart

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Ormerudveien Boligutvikling AS, Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO
Follo brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Kartavdelingen
UTE
Regnskap

Utskriftsdato: 10.10.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	1038	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ormerudveien 8A, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 781,69 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	5 598,53 kr
Sum	**16 253,02 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
A konto forbruk vann i år	15%	114 m3	52.01	1/1	0 %	5 929,65 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	114 m3	38.95	1/1	0 %	4 440,36 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
					Sum	**20 450,21 kr**

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

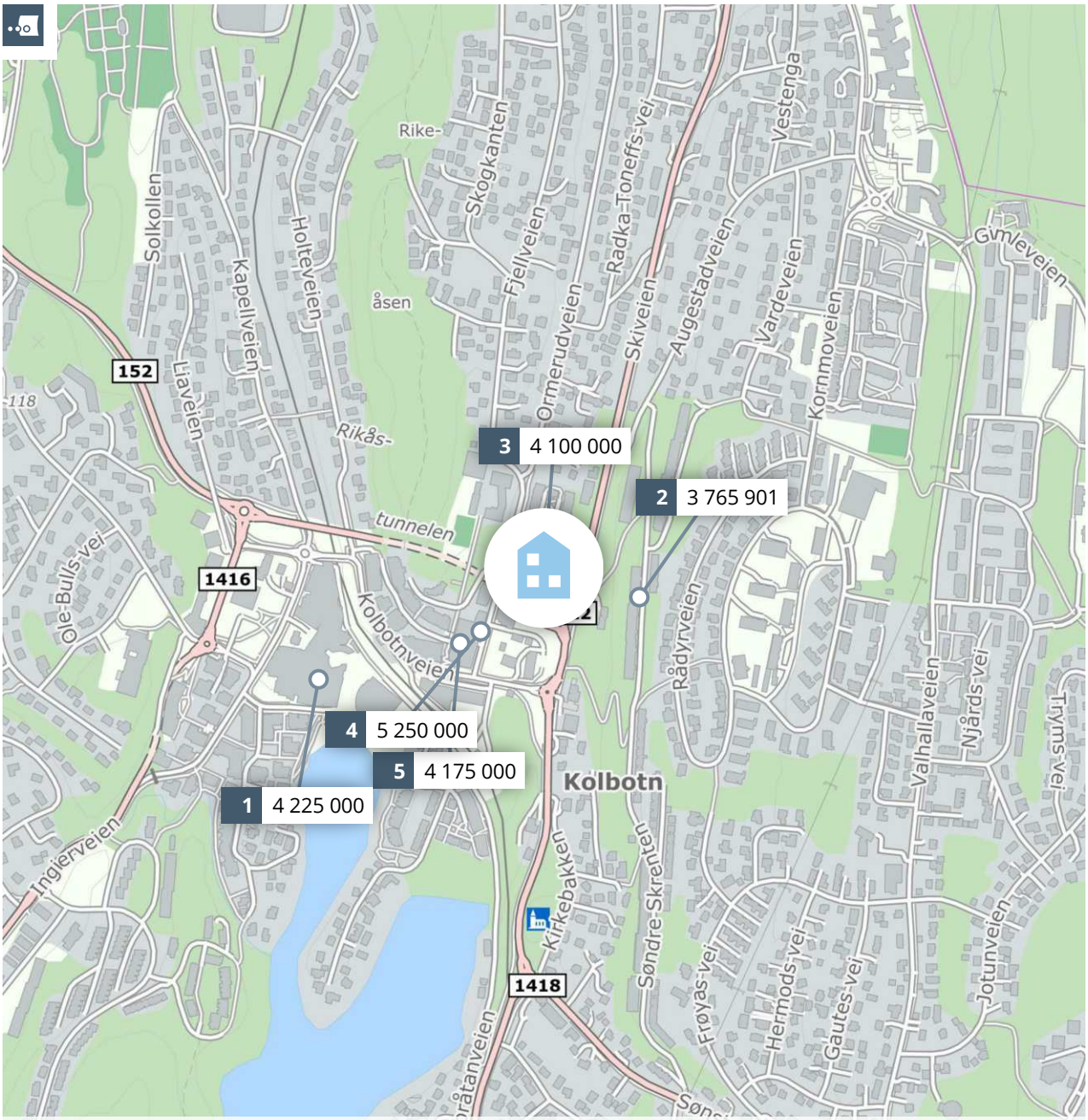
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

ORMERUDVEIEN 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 21.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ormerudveien 8 A, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 240 BNR 1038 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Rikeåsen

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	77 358
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 615
Formue	12 247
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jan Baalsruds plass 4 45 m² 2008 4. etg 1 sov	29.04.2025	4 000 000	**4 225 000**	0	4 225 000	**93 889**
2 Nordre Skrenten 4 B 46 m² 1973 2. etg 1 sov	20.08.2025	3 590 000	**3 750 000**	15 901	3 765 901	**81 867**
3 Ormerudveien 8 A 53 m² 2019 2. etg 1 sov	08.09.2025	4 190 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**77 358**
4 Ormerudveien 1 F 55 m² 2024 4. etg 2 sov	31.03.2025	4 980 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**95 455**
5 Ormerudveien 3 A 43 m² 2023 2. etg 1 sov	12.06.2025	3 950 000	**4 175 000**	0	4 175 000	**97 093**

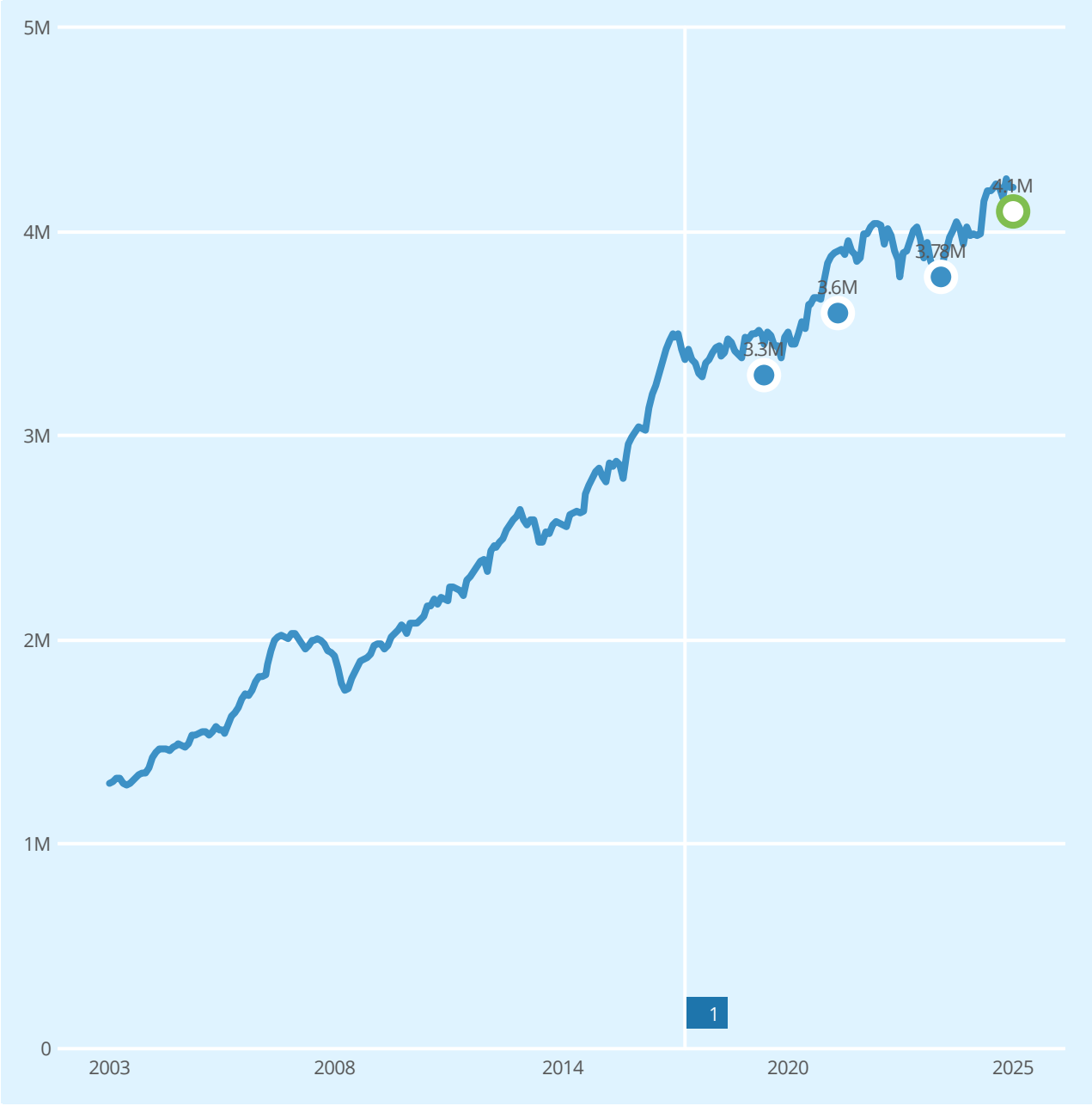
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.11.2023	11.12.2023	05.03.2024	3 850 000	3 775 000	0	3 775 000
24.04.2021	04.05.2021	15.07.2021	3 700 000	3 600 000	3 486	3 603 486
08.07.2019		08.07.2019	-	3 300 000	-	3 300 000

Leiligheter til salgs i Rikeåsen grunnkrets nå

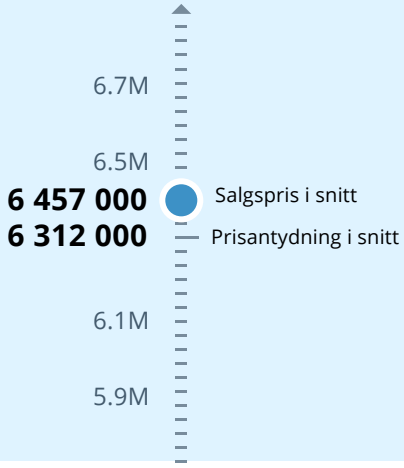
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i Rikeåsen grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Ormerudveien 8A

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	3 km
Ski videregående skole	21 min
640 elever, 25 klasser	12.3 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	8 min
Apotek 1 Kolbotn	4 min
Kolbotn Vinmonopol	8 min

SPORT

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

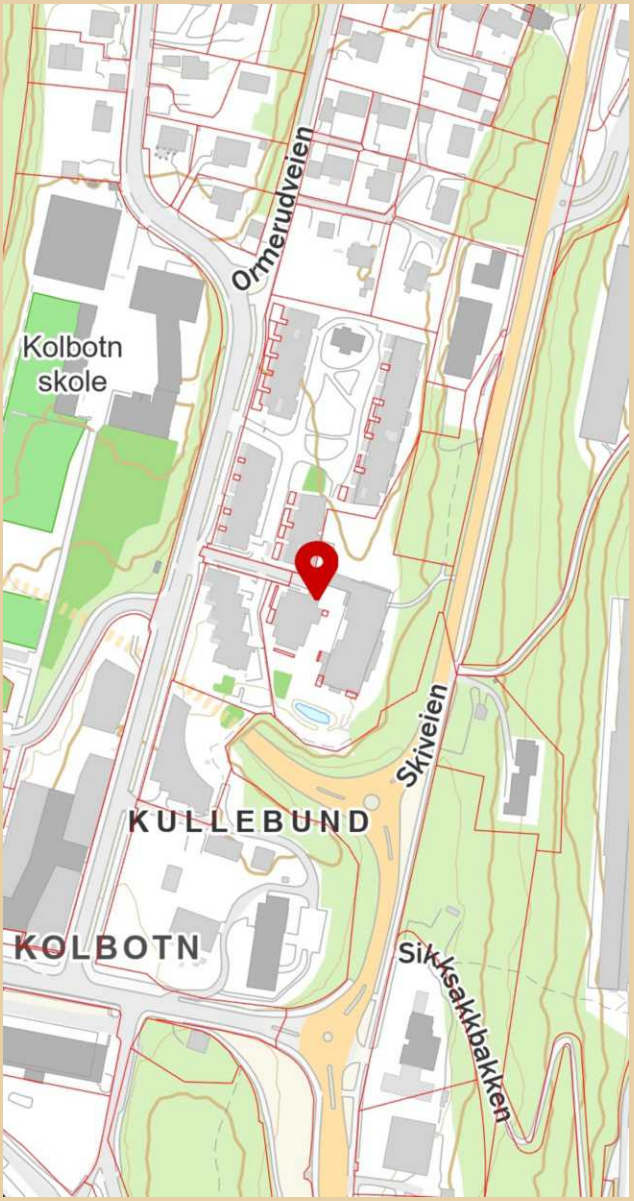
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

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

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 8A, 1410 Kolbotn
Gnr. 240, Bnr. 1038, Snr. 2, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251061

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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