PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

ORMERUDVEIEN 97

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Info sameie

Info kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ormerudveien 97 , 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 238, bnr. 119, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10929-2009 **Referansenummer:** AW1584

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

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.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Moderne rekkehus, over 2 plan, oppført på støpt såle. Konstruksjoner av tre, i yttervegger og skillevegger. Trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger er utvendig kledd med beiset trekledning og fasadeplater. Vedlikeholdsfrie Pvc vinduer med 3-lags energiglass Flat takkonstruksjon tekket med PVC folie/ papp.

Parkeringsplass i felles carport.

Boligen fremstår moderne, med overflater og løsninger fra byggeår. Normal bruksslitasje på overflater og innredning.

Rekkehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med PVC duk. Taktekke over boden er synlig fra 2. etasje. Taket på huset er ikke inspisert. Vurdering ut i fra alder tilsier at dette har lang gjenværende levetid, forutsatt at det er riktig montert. Flater tak med innvendig nedløp trenger jevnlig ettersyn. Det er et overløp, hvor vann vil komme ut hvis sluket på taket er tett.
Utvendige beslag av plastbelagt stål. Taket har innvendig nedløp med sluk.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt/ beiset trekledning og fasadeplater.
Flat sperretak konstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags energiglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører.
Det er opparbeidet en treplatting i forbindelse med inngangsparti på ca 12 kvm.
Det er en terrasse på bakkeplan med utgang fra stue. her er det markise, blomsterkasser og levegger mot naboer. Utgang til fellesareal. Størrelse ca 11 kvm.
Fra hovedsoverommet i 2. etasje er det utgang til en balkong. Størrelse ca 5 kvm.
I forbindelse med inngangsparti er det en plateslått bod. Denne er kun beregnet på lagring av ting som kan tåle noe høy luftfuktighet. Fra boden er det adkomst til teknisk rom, som er isolert, med belegg på gulv nedklemt i sluk. Her er avtrekksvarmepumpen lokalisert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt og med normal bruksslitasje. Parkett har noe fuktskjolder i skjøter. Avviket er kun kosmetisk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. planhet er sjekket i stue og hovedsoverom, uten å avdekke større avvik.
Eier opplyser at det det er utført radonmåling i regi av sameiet. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette, men det er opplyst at verdier ligger under anbefalt tiltaksgrensen. Bygningene er oppført etter Tek 10 og skal ha underliggende radonsperre.
Boligen har malt tretrapp med eiketrinn. Det er tilpasset skapinnredning under trappen.
Innvendig har boligen slette finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt bad fra byggeår, med dokumentasjon i form av brukstillatelse/ ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser og belysning over benken. Innredning har normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med flislagt gulv og malte vegger. Servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran og vannmåer er lokalisert i kasse på kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekks ventilasjon.
Boligen har avtrekksvarmepumpe lokalisert i teknisk rom, innefor boden ved inngangspartiet. En avtrekksvarmepumpe er i prinsippet ett energigjenvinningssystem, som tar opp energien fra den varme inneluften når den forlater boligene gjennom ventilasjonssystemet og gjenbruker denne til å varme opp innkommende frisk luft og varmtvann. Oppvarming av boligen skjer så via radiatorer. Avtrekksvarmepumpen har tre funksjoner; 1. Oppvarming, 2. Varmtvann og 3.ventilasjon. Noe kostnader på service må påregnes. Varmtvannstanken er integrert i varmepumpen.
Rekkehuset har vannbåren oppvarming via radiatorer som er tilkoblet avtrekksvarmepumpe. Videre er det elektrisk gulvvarme i entreen, toalettrommet og på badet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.
Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere tilkoblet bemannet vaktsentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boliger oppført på støpt såle, med markisolasjon har ofte ikke opparbeidet drenering rundt bygget, da dette ikke har noe hensikt. Nedløpsvann er i spesielle tilfeller ført vekk fra bygningen. Takstmann har ikke mulighet for å kontrollere nedgravde bygningsdeler.
Boligen er oppført på støpt såle etter byggeårets standard.
Terreng er opparbeidet naturlig rundt bygget.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

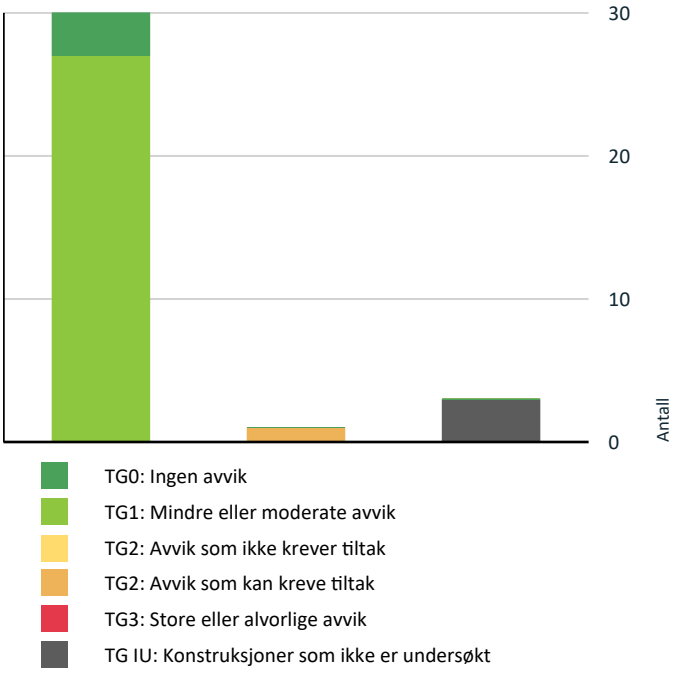
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Oppsummering av avvik

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med PVC duk. Taktekke over boden er synlig fra 2. etasje. Taket på huset er ikke inspisert. Vurdering ut i fra alder tilsier at dette har lang gjenværende levetid, forutsatt at det er riktig montert. Flater tak med innvendig nedløp trenger jevnlig ettersyn. Det er et overløp, hvor vann vil komme ut hvis sluket på taket er tett.



TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag av plastbelagt stål. Taket har innvendig nedløp med sluk.



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt/ beiset trekledning og fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat sperretak konstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke innhentet detaljtegninger på oppbygning av takkonstruksjon. Flate tak har større behov for vedlikehold i form av rensing at rennets og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ut i fra alder på konstruksjon og innvendig visuel inspeksjon, er det ikke avdekket tegn på avvik. Det kan allikevel være områder som har feil eller lekkasje uten at dette er observert.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags energiglass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er opparbeidet en treplatting i forbindelse med inngangsparti på ca 12 kvm.
Det er en terrasse på bakkeplan med utgang fra stue. her er det markise, blomsterkasser og levegger mot naboer. Utgang til fellesareal. Størrelse ca 11 kvm.
Fra hovedsoverommet i 2. etasje er det utgang til en balkong. Størrelse ca 5 kvm.

TG 1 Utvendig bod/ teknisk

I forbindelse med inngangsparti er det en plateslått bod. Denne er kun beregnet på lagring av ting som kan tåle noe høy luftfuktighet. Fra boden er det adkomst til teknisk rom, som er isolert, med belegg på gulv nedklemt i sluk. Her er avtrekksvarmepumpen lokalisert.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt og med normal bruksslitasje. Parkett har noe fuktskjolder i skjøter. Avviket er kun kosmetisk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. planhet er sjekket i stue og hovedsoverom, uten å avdekke større avvik.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det det er utført radonmåling i regi av sameiet. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette, men det er opplyst at verdier ligger under anbefalt tiltaksgrensen. Bygningene er oppført etter Tek 10 og skal ha underliggende radonsperre.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn. Det er tilpasset skapinnredning under trappen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til badet sveller noe i bunn, på grunn av luftgjennomstrømning til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er foreløpig kun kosmetisk, men kan utvikle seg, og utskifting av dørbladet må påregnes.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra byggeår, med dokumentasjon i form av brukstillatelse/ ferdigattest.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser og belysning over benken. Innredning har normal bruksslitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett med flislagt gulv og malte vegger. Servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran og vannmåer er lokalisert i kasse på kjøkkenet.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekks ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har avtrekksvarmepumpe lokalisert i teknisk rom, innefor boden ved inngangspartiet. En avtrekksvarmepumpe er i prinsippet ett energigjenvinningssystem, som tar opp energien fra den varme inneluften når den forlater boligene gjennom ventilasjonssystemet og gjenbruker denne til å varme opp innkommende frisk luft og varmtvann. Oppvarming av boligen skjer så via radiatorer. Avtrekksvarmepumpen har tre funksjoner; 1. Oppvarming, 2. Varmtvann og 3.ventilasjon. Noe kostnader på service må påregnes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er integrert i varmepumpen.

TG 1 Vannbåren varme

Rekkehuset har vannbåren oppvarming via radiatorer som er tilkoblet avtrekksvarmepumpe. Videre er det elektrisk gulvvarme i entreen, toalettrommet og på badet.

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.

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

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.
   2017
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?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere tilkoblet bemannet vaktsentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Boliger oppført på støpt såle, med markisolasjon har ofte ikke opparbeidet drenering rundt bygget, da dette ikke har noe hensikt. Nedløpsvann er i spesielle tilfeller ført vekk fra bygningen. Takstmann har ikke mulighet for å kontrollere nedgravde bygningsdeler.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt såle etter byggeårets standard.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er opparbeidet naturlig rundt bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

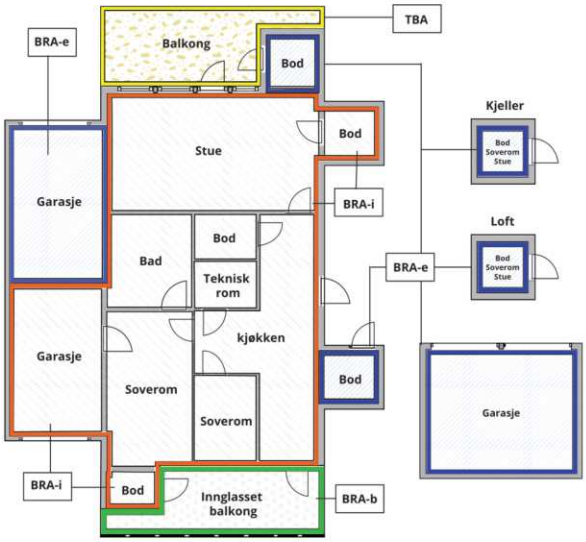
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45	6		51	23
2. Etasje	47			47	5
SUM	**92**	**6**			**28**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, toalettrom	Utvendig bod/ teknisk rom	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

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
Kommentar: Service på ventilasjon/ varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	88	10

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Stein Haugen	Takstingeniør
	Sindre Grønstøl Haugeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	238	119		3	10900 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Ormerudveien 97

Hjemmelshaver
Larsen Elin Marie, Haugeland Sindre Grønstøl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen hr en fin intern beliggenhet i nyere sameie av rekkehus i Ormerudveien, på Kolbotn.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Stor felles tomt på 10900 kvm, opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AW1584

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251060

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sindre Grønstøl Haugeland	Elin Marie Larsen

Gateadresse
Ormerudveien 97

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

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: 120251060

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

Beskrivelse: Rotter på uteområde. Feller satt opp

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Service på avtrekksvarmepumpe

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i carport

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

Beskrivelse: Nabovarsel fra Ormerudveien 129 og 80A. Nabovarsel fra Skiveien 4

Document reference: 120251060

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måling

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: Måling utført, ingenting å rapportere

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter observert på fellesområde. Feller satt opp

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251060

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: 120251060

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Haugeland	1c7b0aac85bc49579c562 b513ed4d42d370e4219	05.10.2025 20:21:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Marie Larsen	b9508a2634791f60c12cc 0e1b39f880f16719e88	05.10.2025 20:23:53 UTC	Signer authenticated by One time code

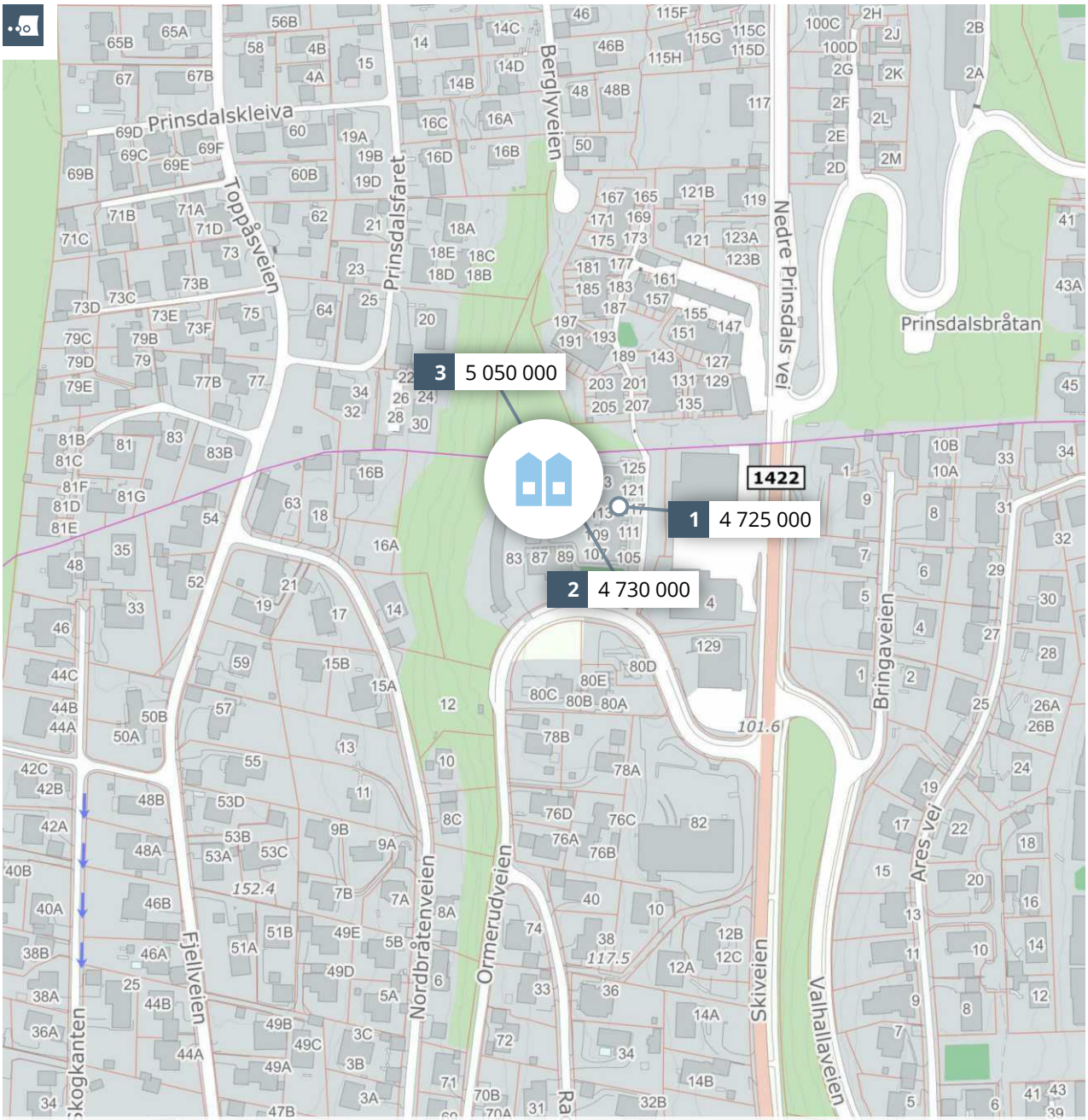
Document reference: 120251060

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

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

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ORMERUDVEIEN 97

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 15.10.2025

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: Jon Syver Ternå.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ormerudveien 97, 1410 KOLBOTN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 238 BNR 119 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Nedre Ormerud

Verdivurdert til
4 750 000

-	4 750 000	51 630
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	6 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt					10,9 daa	
Byggeår					2017	

Fellesutgifter	2 524
Formue	74 775
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ormerudveien 117 92 m² 2017 10,9 daa 3 sov	26.08.2025	4 950 000	**4 725 000**	0	4 725 000	**51 359**
2 Ormerudveien 101 87 m² 2017 10,9 daa 3 sov	09.02.2024	4 900 000	**4 730 000**	0	4 730 000	**54 368**
3 Ormerudveien 99 89 m² 2017 10,9 daa 3 sov	15.03.2022	4 750 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**56 742**

Ormerudveien 97 er et stilrent rekkehus med moderne standard fra 2017. Rekkehuset har åpen stue-/kjøkkenløsning, tre behagelige soverom, flislagt bad, separat toalettrom, entré og godt med lagringsplass.

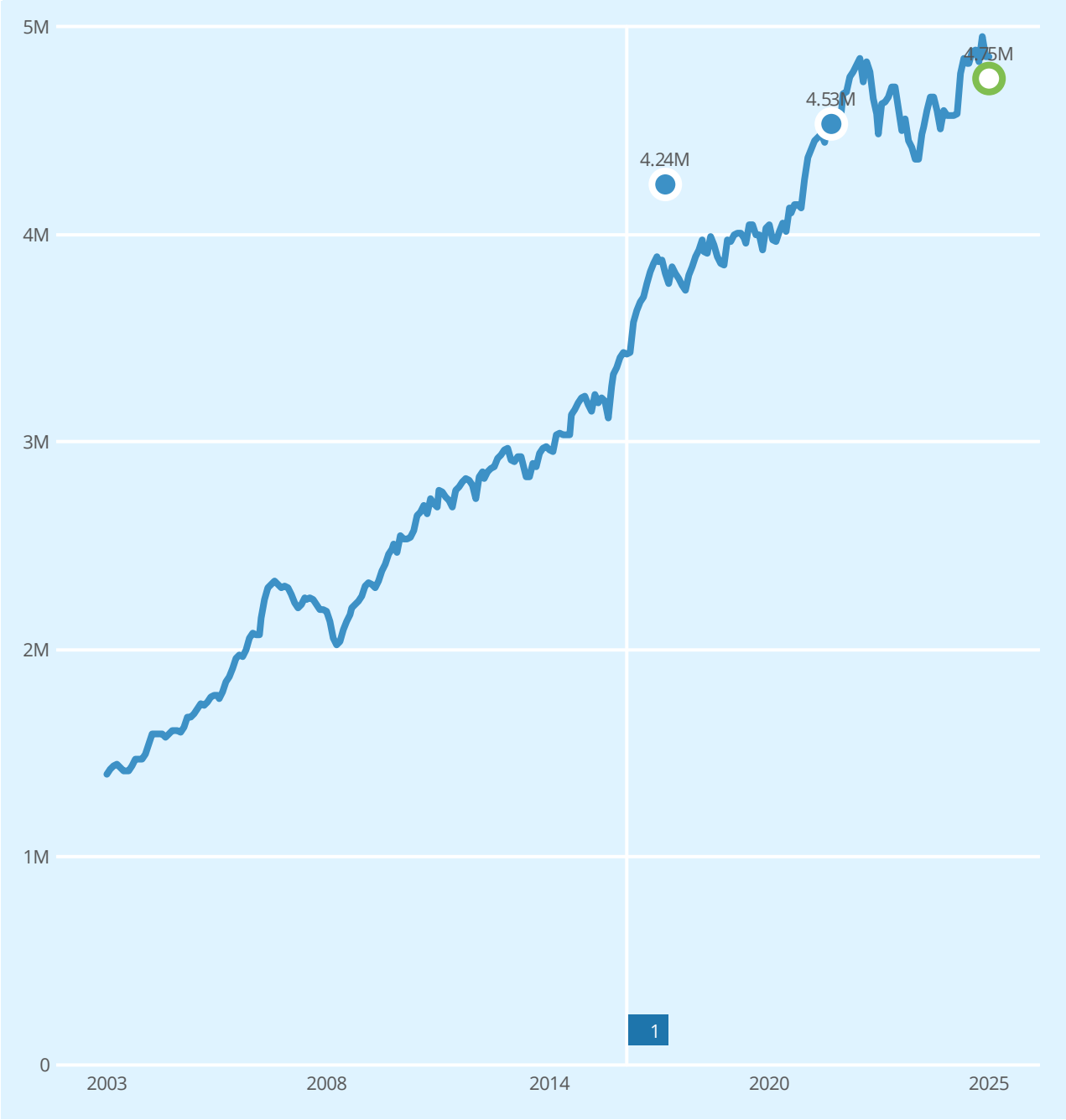
- Familievennlig planløsning over to etasjer.
- Stuen ligger i en åpen løsning mot et pent og praktisk kjøkken med dels integrerte hvitevarer.
- Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.
- Sydvendt terrasse og balkong, samt nordvendt inngangsparti.
- Parkering i carport med elbillader.
- Lagringsplass i innvendig bod, samt utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.
- Beliggenheten er god, rett ved Oslo-grensen, nært busstopp i sone 1 og butikk.
- Kort vei til skole, togstasjon og fine naturområder.

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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.08.2021	15.09.2021	03.11.2021	4 600 000	4 530 000	0	4 530 000
12.06.2017		12.06.2017	-	4 240 000	-	4 240 000

Rekkehus til salgs i 1410 KOLBOTN nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1410 KOLBOTN siste 12 mnd

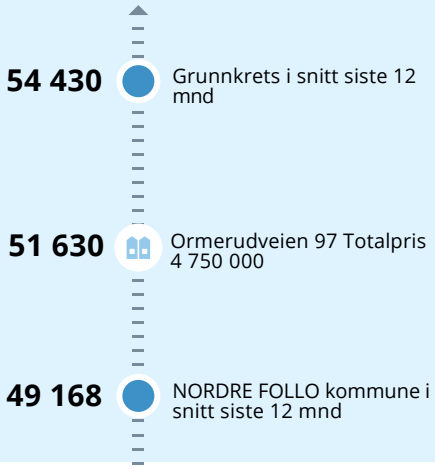
10
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



INFO SAMEIE

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Jon Syver Ternå
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: jon.syver.terna@privatmegleren.no

Deres ref.: 120251060 . Vår ref.: 4399-1-03 Dato: 02.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frøyatunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	919048743
Seksjonseier:	Haugeland, Sindre Grønstøl
Medeier:	Larsen, Elin Marie
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Ormerudveien 97, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	238
Bnr.	119

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1450195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver enkelt seksjonseier har rett til minst en parkeringsplass. Parkeringsplasser i carport utgjør tilleggsdeler i seksjonene. Enkelte seksjonseiere har i tillegg rett til bruk av ytterligere en utvendig parkeringsplass. Hvilke plasser som tilhører seksjonen fremkommer av vedlegg 1 til vedtektene. Bruksrett til utvendig parkeringsplass kan kun overdras sammen med seksjonen, alternativt kan bruksretten overdras til øvrige seksjonseiere i sameiet

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 524,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	210,00	
Felleskostnader	2 029,00	
Kabel-tv	210,00	
Parkering	75,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 2 016,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	74 775,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4399
FRØYATUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FRØYATUNET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2025 kl. 18:00, Konemostua, Kornmoenga 25 1413 Tårnåsen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reversere sak 8 fra årsmøte 2024
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FRØYATUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4399 Årsrapport inkl. styrets arbeid, regnskap og revisors beretning.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 7

Reversere sak 8 fra årsmøte 2024

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I fjor ble det vedtatt om at Styret foreslår å engasjere profesjonelle aktører for å ferdigstille ballbingen i henhold til prosjektet. Videre vil styret være ansvarlig for å følge opp fremdriften og sikre at arbeidet utføres i henhold til avtalen.

Styrets innstilling
Det er styrets innstilling å reversere dette vedtaket, fordi det viser seg at kosten kan fort bli 500 000kr

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Reversere sak 8 fra årsmøte 2024
- Mot Reversere sak 8 fra årsmøte 2024

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Reversere sak 8 fra 2024
2. Opprettholde fjorårets vedtak og påkoste ny ballbinge

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gerson Antonio Delgado
- Wasi Raza Naqvi

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

- Nafeesa Kahn Malik

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ramesh Børjesson Satchi	Ormerudveien 83
Styremedlem	Ole Bjørn Fedje	Ormerudveien 99
Styremedlem	Nafeesa Kahn Malik	Ormerudveien 103
Varamedlem	Petter Anton Nygård	Ormerudveien 121
Varamedlem		

Styret
Styret kan kontaktes på e-post froyatunet@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frøyatunet Boligsameie
Sameiet består av 22 seksjoner.
Frøyatunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919048743, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
238 119

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

Frøyatunet Boligsameie har ingen ansatte.

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

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1450195.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til

forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid 2024

1. Styret har hatt 2 styremøter i perioden.

2. Sameiet har gjennomført utvendig maling i løpet av sommer 2024.
Dette ble gjennomført med en kost på kr 99 384.

3. Styret har sagt opp sommeravtalen med Alt-mann, men beholder fortsatt vinteravtalen.

4. Styret har inngått avtale med Energiverket for felles service avtale for sameiets varmtvannspumper. Avtalen inngår ikke reparasjon eller bytting av deler.

5. Styret jobber med å finne tilbud for treffelling. Dette skal være gjort i løpet av april 2025

6. Styret har inngått avtale med Follo-Seniorene, som fra 01.mai skal utføre 2 ganger i uka klipping og vedlikehold av gressmattene.

7. Styret har inngått avtale for spyling av rør og kloakkanlegg.

8. Styret har gått til innkjøp av felles tilhenger, som sameiet kan disponere gratis.

9. Styret har selv stått for å klippe og trimme busker i sameiet i sen sommer 2024.

10. Styreleder har vasket garasjeporttaket i sommer 2024

11. Vi har hatt dugnad 24.09.2024 og 17.04.2024 i år. Ved gjennomføring av den andre dugnaden leide vi 2 container som vi brukte til å kaste hageavfall og annet søppel.

12. For 2025 har styret store ambisjoner om å gjøre et betydelig løft av lekeplassen

13. nye regelverk for kildesortering krever utvidelse av søppelbrønnene. Styret holder i dialog med FolloRen for pris.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 783 033.

Kostnader
Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 684 249.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 147 163 i 2024.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 794 151.
Arbeidskapitalen er det samme som egenkapitalen da sameiet ikke har lån.

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendret felleskostnader fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FRØYATUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 048 743, KUNDENR. 4399

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	715 008	688 080	715 000	715 008
Andre inntekter	3	68 025	43 822	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**783 033**	**731 902**	**775 000**	**775 008**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 050	-7 755	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-50 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-5 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-68 123	-64 785	-68 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-11 713	-9 563	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-132 975	-9 654	-216 000	-216 000
Forsikringer		-62 202	-55 317	-61 000	-73 000
Kommunale avgifter	9	-390	-31	0	0
Energi/fyring		-59 588	-64 363	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 680	-110 175	-110 800	-115 000
Andre driftskostnader	10	-164 574	-137 929	-151 500	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-684 249**	**-514 742**	**-749 055**	**-774 000**
DRIFTSRESULTAT		**98 784**	**217 160**	**25 945**	**1 008**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 379	28 976	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 379**	**28 976**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**147 163**	**246 136**	**25 945**	**1 008**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		147 163	246 136		

FRØYATUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 048 743, KUNDENR. 4399

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 494	441
Forskuddsbetalte kostnader		153 212	115 680
Andre kortsiktige fordringer	12	13 940	20 382
Driftskonto OBOS-banken		369 174	270 824
Sparekonto OBOS-banken		1 315 418	1 269 535
SUM OMLØPSMIDLER		**1 858 237**	**1 676 861**
SUM EIENDELER		**1 858 237**	**1 676 861**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 794 151	1 646 988
SUM EGENKAPITAL		**1 794 151**	**1 646 988**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 584	16 700
Leverandørgjeld		43 307	13 174
Annen kortsiktig gjeld	13	-805	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**64 086**	**29 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 858 237**	**1 676 861**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 01.04.2025, Digital signering,
Styret i Frøyatunet Boligsameie

Nafeesa Kahn Malik /S/ Ramesh Børjesson Satchi /S/ Ole Bjørn Fedje /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	584 328
Bredbånd, kr 210 pr. mnd. pr. seksjon	55 440
TV, kr 210 pr. mnd. pr. seksjon	55 440
Parkering, kr 75 pr. mnd. pr. plass	19 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**715 008**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

EL-bil strøm	64 755
Oslo kommune (renovasjon)	3 270
SUM ANDRE INNTEKTER	**68 025**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS (inkl. el-bil fakturering)	-11 713
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 713**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 065
Drift/vedlikehold VVS	-2 786
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 442
Kostnader dugnader	-1 682
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-132 975**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-390**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 826
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 183
Annen leiekostnad	-3 486
Håndverktøy	-10 137
Vaktmestertjenester	-103 690
Andre fremmede tjenester	-24 705
Andre kontorkostnader	-5 728
Bank- og kortgebyr	-2 820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-164 574**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	47 832
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	547
SUM FINANSINNTEKTER	**48 379**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

EL-bil strøm 4.kvartal	13 940
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 940**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	805
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**805**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Frøyatunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frøyatunet Boligsameie som viser et overskudd på kr 147.163. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 4390 årsrapport inkl styrets arbeid, regnskap og revisors beretning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 11.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 4335-Årsrapport HL utvidet arbeid, regnskap og revisors beretning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 11.04.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.06.25
Selskapsnummer: 4399 **Selskapsnavn:** FRØYATUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FRØYATUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919048743
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:00, Konemostua, Kornmoenga 25 1413 Tårnåsen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som protokollfører og Jeanette Nerland Paulsen ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Reversere sak 8 fra årsmøte 2024

I fjor ble det vedtatt om at Styret foreslår å engasjere profesjonelle aktører for å ferdigstille ballbingen i henhold til prosjektet. Videre vil styret være ansvarlig for å følge opp fremdriften og sikre at arbeidet utføres i henhold til avtalen.

Styrets innstilling
Det er styrets innstilling å reversere dette vedtaket, fordi det viser seg at kosten kan fort bli 500 000kr

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Reversere sak 8 fra 2024

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Opprettholde fjorårets vedtak og påkoste ny ballbinge

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gerson Antonio Delgado
Wasi Raza Naqvi

Følgende stilte til valg:

Gerson Antonio Delgado
Wasi Raza Naqvi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nafeesa Kahn Malik

Følgende stilte til valg:
Nafeesa Kahn Malik

Møtet ble avsluttet kl. 18:25.

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Jeanette Nerland Paulsen /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Ramesh Børjesson Satchi, 2024-2026
Styremedlem: Gerson AntonioDelgado, 2025-2027
Styremedlem: Wasi Raza Naqvi, 2025-2027
Varamedlem: Nafeesa Kahn Malik, 2025-2026

V E D T E K T E R

for

Frøyatunet Boligsameie, org. nr. 919 048 743

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 10.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.11.2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frøyatunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38, bnr. 119 i Oppegård kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Parkeringsplasser (i carport)

Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras til andre av sameiets seksjonseiere. Ved slikt eierskifte av tilleggsareal plikter de berørte sameiere snarest å sørge for å bekoste reseksjonering slik at de reelle eierforhold blir tinglyst.

Vedtektsfestet enerett til bruk av parkeringsplass kan overdras til andre av sameiets seksjonseiere. Det gjelder ingen slik begrensning for utleie av parkeringsplass.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(3) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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

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

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver enkelt seksjonseier har rett til minst en parkeringsplass. Parkeringsplasser i carport utgjør tilleggsdeler i seksjonene.

Enkelte seksjonseiere har i tillegg rett til bruk av ytterligere en utvendig parkeringsplass. Hvilke plasser som tilhører seksjonen fremkommer av vedlegg 1 til vedtektene.

Bruksrett til utvendig parkeringsplass kan kun overdras sammen med seksjonen, alternativt kan bruksretten overdras til øvrige seksjonseiere i sameiet.

Følgende leiligheter har bruksrett til utvendige plasser:

- Plass 1 – seksjon 6
- Plass 30 – seksjon 22
- Plass 31 – seksjon 17
- Plass 32 – seksjon 10
- Plass 33 – seksjon 1

Ethvert bytte av parkeringsplass må meldes styret. Permanent bytte av parkeringsplass krever reseksjonering av sameiet. Reseksjonering settes frem av de byttende seksjonenes hjemmelshavere og må bekostes av disse.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av utvendig p-plass fordeles med lik andel pr p-plass.
Dersom sameiet etablerer felles kontrakt for vedlikehold av ventilasjonsanlegg, fordeles kostnadene med likt beløp pr. seksjon.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Ordensregler Frøyatunet Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 08.05.2018.

1. Støy

Vi bor ganske tett så tenk på at støyen du lager kan sjenere andre. Husk at noen er mer følsomme for støy enn andre, så det er fint om vi tar hensyn til hverandre.

Pass spesielt på:

Lydvolum på tv og anlegg ikke er for høyt, spesielt mellom 22:00 og 07:00.

Støyende aktiviteter (oppussing, musikkøving og lignende) skal skje mellom 07:00 og 22:00 på hverdager eller mellom 09:00 og 19:00 i helgene.

Gi beskjed til naboen om du forventer spesielt høyt støynivå en periode (oppussingsprosjekter, fest og lignende)

Det skal være generell ro mellom 22:00 og 07:00

2. Parkering

Parkeringsplassene 24 til og med 29 er gjesteparkeringsplasser (24 og 25 er handicapplasser). Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser.

Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes til parkering for beboere.

Overtredelse vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Om du ønsker merking av egne parkeringsplasser kan skilt kjøpes gjennom styret.

Det er ikke lov å parkere ved endeveggen til nr 93.

Det er ikke lov å kjøre eller parkere på gangveiene inn til husene.

3. Fellesområder

Fellesområder skal ikke ha fast inventar. Vaktmester vil ikke flytte på større ting når plen skal slås. Ved spesielle behov for utstyr på fellesområder må dette søkes styret.

4. Dyrehold

Det er lov med dyr i sameiet, men det er eiers ansvar at disse ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang for hunder på området.

5. Postkasseskilt

Vi ønsker at alle postkasseskilt skal være like, så vennligst kontakt styret for bestilling av skilt.

INFO KOMMUNE

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-238/119/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 02.10.2025 09:32

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	29.11.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	92/2208	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	238/119, 238/119/0/1, 238/119/0/2, 238/119/0/3, 238/119/0/4, 238/119/0/5, 238/119/0/6, 238/119/0/7, 238/119/0/8, 238/119/0/9, 238/119/0/10, 238/119/0/11, 238/119/0/12, 238/119/0/13, 238/119/0/14, 238/119/0/15, 238/119/0/16, 238/119/0/17, 238/119/0/18, 238/119/0/19, 238/119/0/20, 238/119/0/21, 238/119/0/22
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	238/119, 238/119/0/1, 238/119/0/2, 238/119/0/3, 238/119/0/4, 238/119/0/5, 238/119/0/6, 238/119/0/7, 238/119/0/8, 238/119/0/9, 238/119/0/10, 238/119/0/11, 238/119/0/12, 238/119/0/13, 238/119/0/14, 238/119/0/15, 238/119/0/16, 238/119/0/17, 238/119/0/18, 238/119/0/19, 238/119/0/20, 238/119/0/21, 238/119/0/22
Seksjonering Seksjonering	25.11.2016 28.11.2016	16/4530 Seksjonering	Tinglyst 02.12.2016	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN ELIN MARIE F020496*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ormerudveien 97 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
HAUGELAND SINDRE GRØNSTØL F060890*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ormerudveien 97 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 97	H0101	238/119/0/3	97	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ormerudveien 97

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	701 Nedre Ormerud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300470938		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	04.02.2018

1: Bygning 300470938: Rekkehus (131), Ferdigattest 04.02.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	97
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	97
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	60
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.11.2014	21.11.2014
Igangsettingstillatelse	21.06.2016	22.06.2016
Midlertidig brukstillatelse	06.06.2017	07.06.2017
Ferdigattest	04.02.2018	06.02.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 97	H0101	238/119/0/3	97	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 238/119

Bruksnavn	NORDENGEN	Beregnet areal	10861.8
Etablert dato	29.09.1913	Historisk oppgitt areal	11900
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
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	6633256.37	601324.29	0	Ja	10861.8	

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.**	238	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Ormerudveien 97, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 859 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** N.
	Delareal 2 220 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

Delareal	10 862 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3810 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=3810)
Navn	Nedre Ormerud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5197/3810_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Forretning/Kontor/Industri **Feltnavn** K

Id	2008003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2008003)
Navn	ORMERUDVEIEN 84
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6818/2008003_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 357 m^2 **Formål** Grønnstruktur (utgått) **Feltnavn** f_G2
	Delareal 2 391 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_1 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 490 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg
	Delareal 969 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** f_P1
	Delareal 1 209 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

Delareal 39 m^2
Formål Renovasjonsanlegg
Feltnavn f_R1

Delareal 739 m^2
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B2

Delareal 3 m^2
RPHensynsonenavn H140_1
RPSikring Frisikt

Delareal 584 m^2
Formål Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn f_G1

Delareal 1 774 m^2
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_U1

Delareal 697 m^2
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 02.10.2025

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.**	238	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Ormerudveien 97, 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	10 272,93 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	7 668,53 kr
Sum	**20 814,26 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%	113 m3	52.01	1/1	0 %	5 877,64 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	113 m3	38.95	1/1	0 %	4 401,41 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	**20 359,25 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.

Oppegård kommune

Byggesaksrådgivning AS
Parkveien 69

0254 OSLO

Arkiv: GNR 38/119
Saksnr.: 16/1592-32
Vedtak: UMP 72/18
Saksbeh.: RHA
Dato: 04.02.2018

Ferdigattest til oppføring av rekkehus

Saksopplysninger

Byggested:	Ormerudveien 93-103 – gnr./bnr. 38/119 (hus 1)
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig Ormerud AS
Ansvarlig søker:	Byggesaksrådgivning AS
Rammetillatelse:	19.11.2014
Igangsettingstillatelse 1:	29.04.2016
Igangsettingstillatelse 2:	21.06.2016
Endringstillatelse:	07.10.2016
Midlertidig brukstillatelse:	06.06.2017

Vedtak

Oppegård kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av rekkehus.

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 ferdigattest er mottatt 03.08.2017, komplett 02.02.2018. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	A001, rev. A	29.08.2016	16/1592-13
Plan 1. etasje	A101, rev. B	29.08.2016	16/1592-13
Plan 2. etasje	A102, rev. A	29.08.2016	16/1592-13
Plan 3. etasje	A103, rev. B	29.08.2016	16/1592-13
Snitt	A201, rev. A	29.08.2016	16/1592-13
Fasader	A301, rev. A	29.08.2016	16/1592-13

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 7, datert 03.08.2017, mottatt 03.08.2017, til grunn for ferdigattesten.

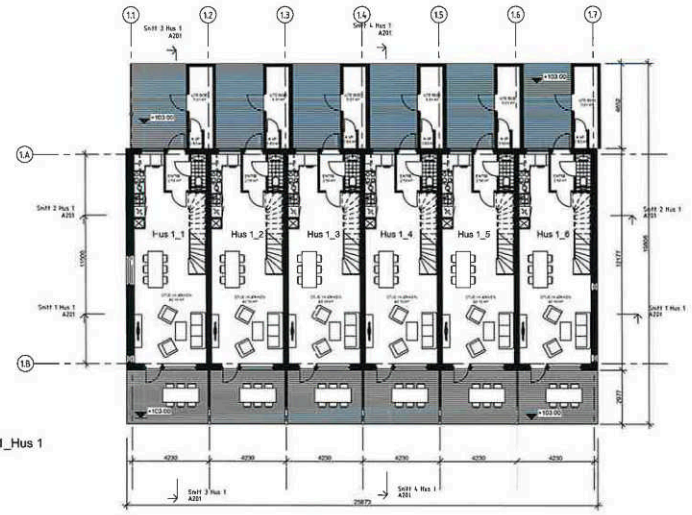
Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Bygg og kart

Roger Haug
Byggesaksbehandler
Bygg og kart

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Selvaag Bolig Ormerud AS, Postboks 13 Ullern, 0311 OSLO
Follo brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Virksomhet UTE
Kartavdelingen



Plan 1_Hus 1
1 : 100

OPPEGÅRD KOMMUNE
13. NOV. 2014

BRA

Hus 1 - plan 1	298.5
Hus 1 - plan 2	270.6
Hus 1 - plan 3	72.8
Grand total: 3	631.7

Bodar

Hus 1 - plan 1 bodar	35.1
Grand total: 6	35.1

Apent overbygget areal

Hus 1 - plan 1 covered	15.8
Grand total: 6	15.8

TAK
3: ETG
2: ETG
1: ETG

SELVAAG BOLIG

Ormerudveien 84

Plan 1 - Hus 1

A101

0 1 2 4 6 8 10



Plan 2_Hus 1
1 : 100

OPPEGÅRD KOMMUNE
13. NOV. 2014

BRA

Hus 1 - plan 1	268.5
Hus 1 - plan 2	272.6
Hus 1 - plan 3	72.6
Grand total: 3	631.7

Bodar

Hus 1 - plan 1 bodar	35.1
Grand total: 0	35.1

Åpent overbygget areal

Hus 1 - plan 1 covered	15.6
Grand total: 0	15.6

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
1	TAK			

TAK
3 ETG
2 ETG
1 ETG

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Pb. 6863 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Tlf: 22 99 55 00
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenveien 2B
Postadresse: Pb 620 Sturl., N-0123 Oslo
Tlf: +47 22 12 09 00 Fax: +47 22 12 09 10

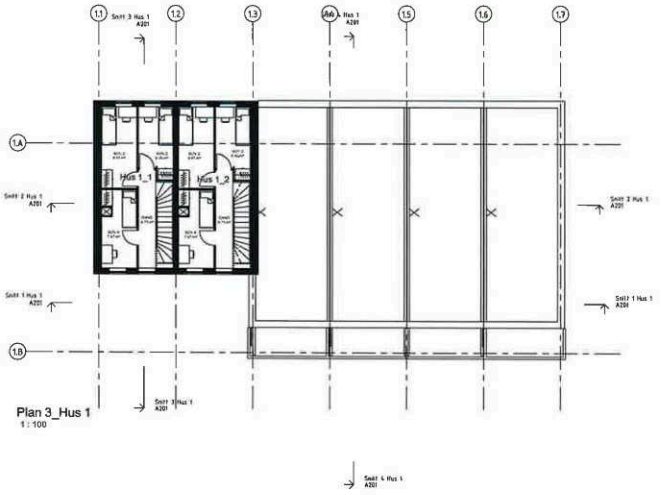
Ormerudveien 84

Plan 2 - Hus 1

1:100 A1 / 1:200 A3	22.01.14.	1:100 (A1) / 1:200 (A3)	GM	MANM

A102

0 1 2 4 6 8 10



Plan 3_Hus 1
1 : 100

OPPEGÅRD KOMMUNE
13. NOV. 2014

BRA

Hus 1 – plan 1	258.5
Hus 1 – plan 2	270.9
Hus 1 – plan 3	72.6
Grand total: 3	631.7

Boder

Hus 1 – plan 1 boder	35.1
Grand total: 6	35.1

Åpent overbygget areal

Hus 1 – plan 1 uteareal	15.8
Grand total: 6	15.8

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

TAK
3. ETG
2. ETG
1. ETG

TAG ARKITEKTER AS – OSLO
Grensen 9b, 0159 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Bestillingsadresse: Lysaker Torg 35, 1366 Lysaker
Tel: +47 22 73 73 00 Fax: +47 22 12 73 01

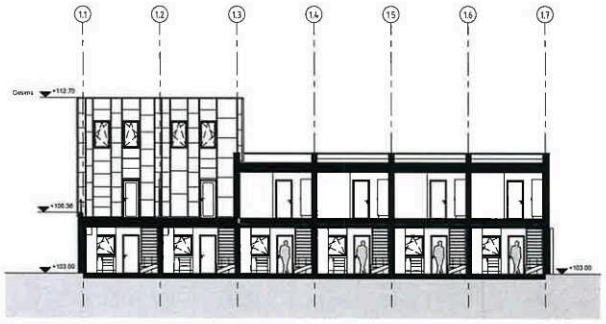
Ormerudveien 84

Plan 3 - Hus 1

1:100	22.01.14	1 : 100 (A1)	SM	MARI

A103

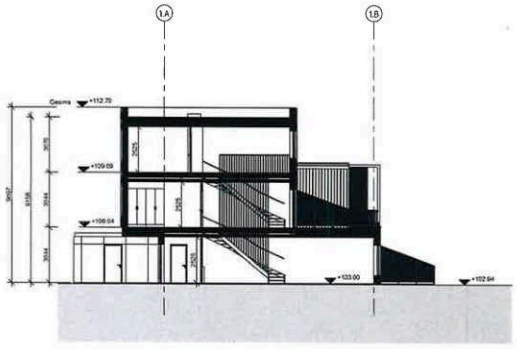
0 1 2 4 6 8 10



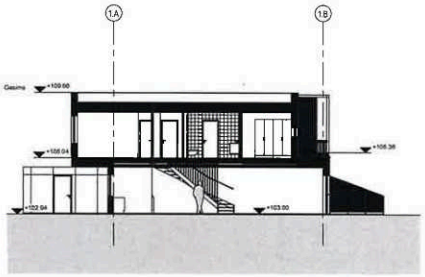
Snitt 1 Hus 1
1 : 100



Snitt 2 Hus 1
1 : 100



Snitt 3 Hus 1
1 : 100



Snitt 4 Hus 1
1 : 100

0 1 2 4 6 8 10

OPPEGÅRD KOMMUNE
13. NOV. 2014

TAG

SELVAAG BOLIG

Ormerudveien 84

SNITT HUS 1

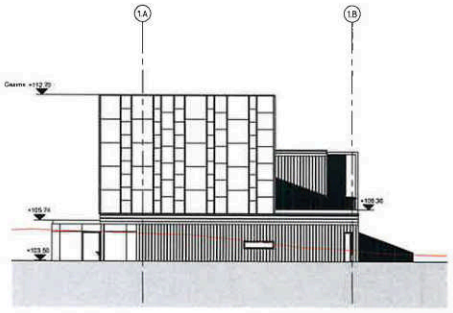
A201

JMF. EGEN BYGGESAK FOR UTOMHUS

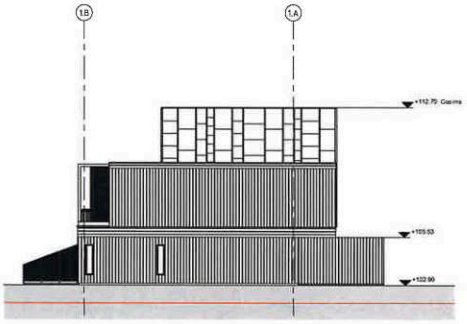


Fasade Nord Hus 1
1 : 100

Fasade Sør Hus 1
1 : 100



Fasade Vest Hus 1
1 : 100



Fasade Øst Hus 1
1 : 100

0 1 2 4 6 8 10

MOTTATT
13. NOV. 2014
OPPEGÅRD KOMMUNE

Eksisterende terreng

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
1			

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Grensen 9 B, 0159 Oslo
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG
Bankplassen Lørenveien 57
Postboks 1307 Vika, 0112 Oslo
Tel: +47 23 21 70 00 Fax: +47 23 12 74 01

Ormerudveien 84

Fasader - Hus 1

Prosj.nr.	Dato	Målestokk	Tegn.	Kontr.
T-1238	22.01.14	1 : 100 (A1)	SM	MAN

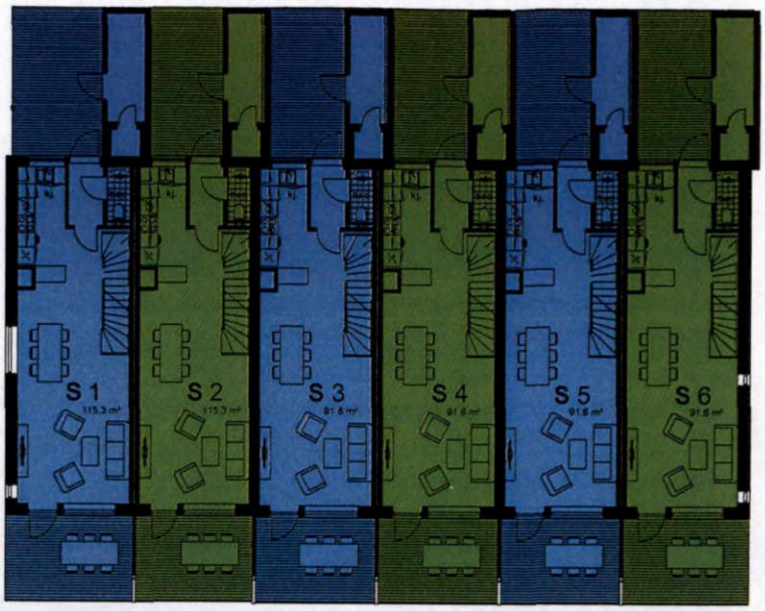
Dok.nr.
A301

Rev.

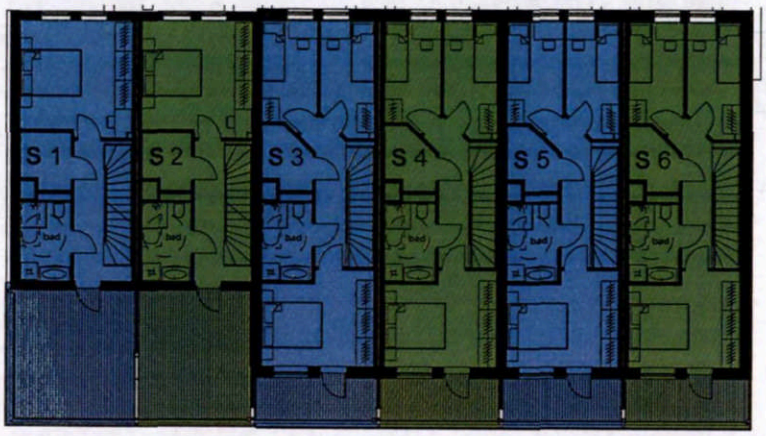
Dokid: 16088628 (16/4530-1)
Plantegn Hus 1 plan 1.2.3

Gnr. 38 Bnr. 119
Vedlegg 1. side 2 av 6

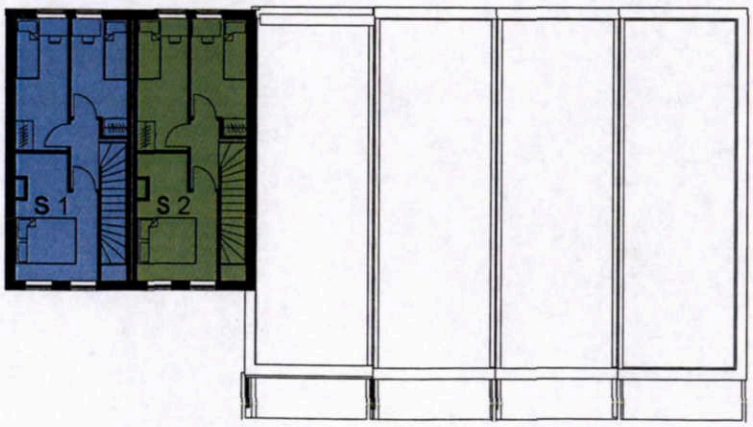
Plan 1



Plan 2



Plan 3



Ormerudveien 84

Adresse:
Ormerudveien 93-103

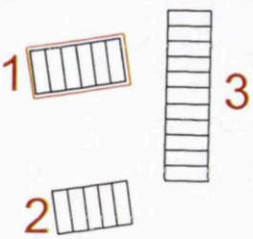
Seksjoneringstegning

TAG ARKITEKTER
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

A_501			GNR/BNR	
Prosjekt nr.: T-1228	Dato: 25.08.16	Målestokk: 1 : 250	Tegnet av: SM	Kontroll: SM

SELVAAG BOLIG
Adresse: Silurveien 2, Pb 13, N-0311 Oslo
Tel: (+47) 022 24

Lokaliseringsfigur:



Filarkiv:
C:\Users\sm\Documents\TAG_Ormerudveien_84_sentralfil_samlefil_sm.rvt

Hus:
Hus 1

Rev.

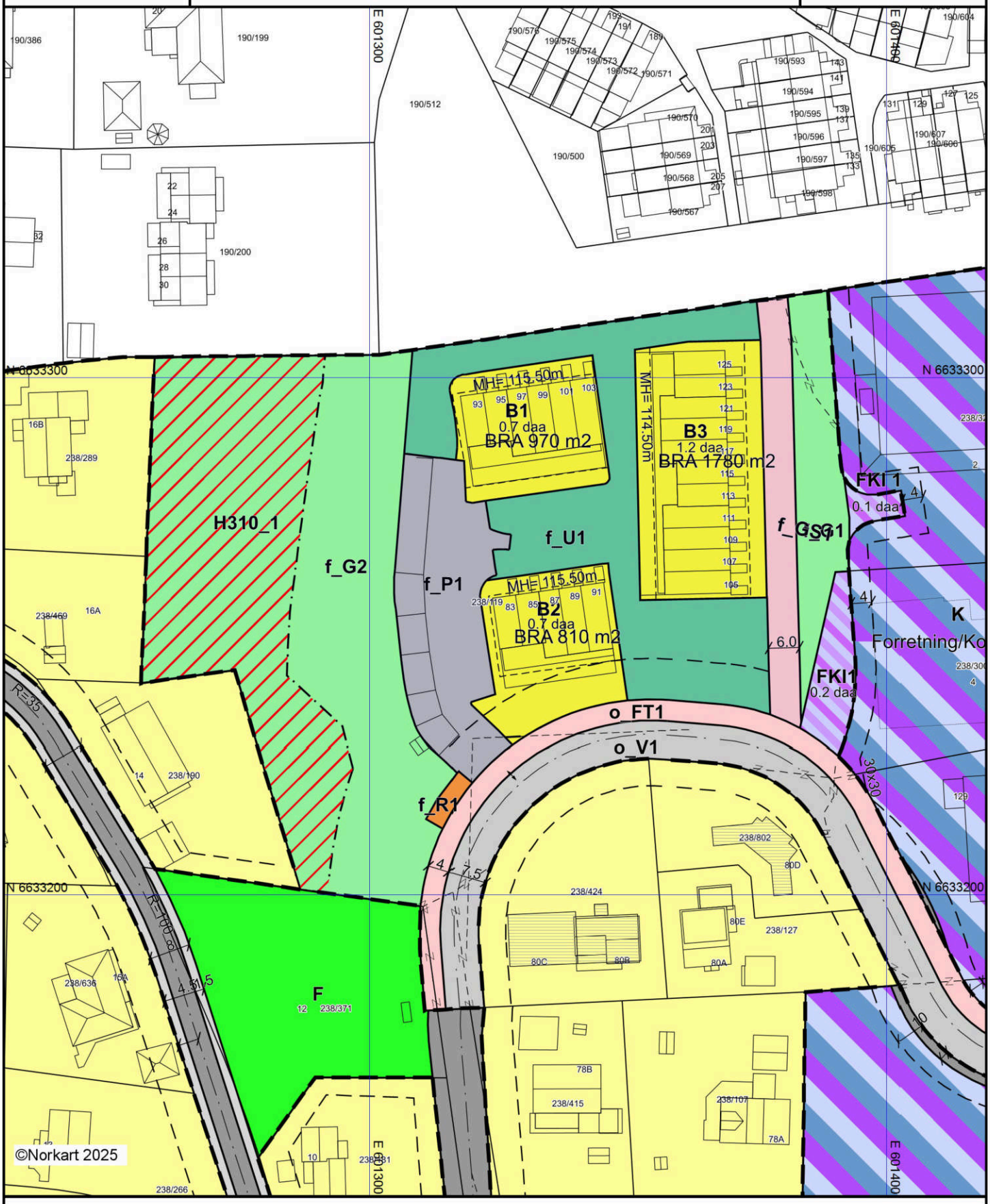
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/119/0/3
Adresse: Ormerudveien 97
Dato: 02.10.2025
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

- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Forretning/kontor/industri
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Parkering
- Grønnstruktur
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

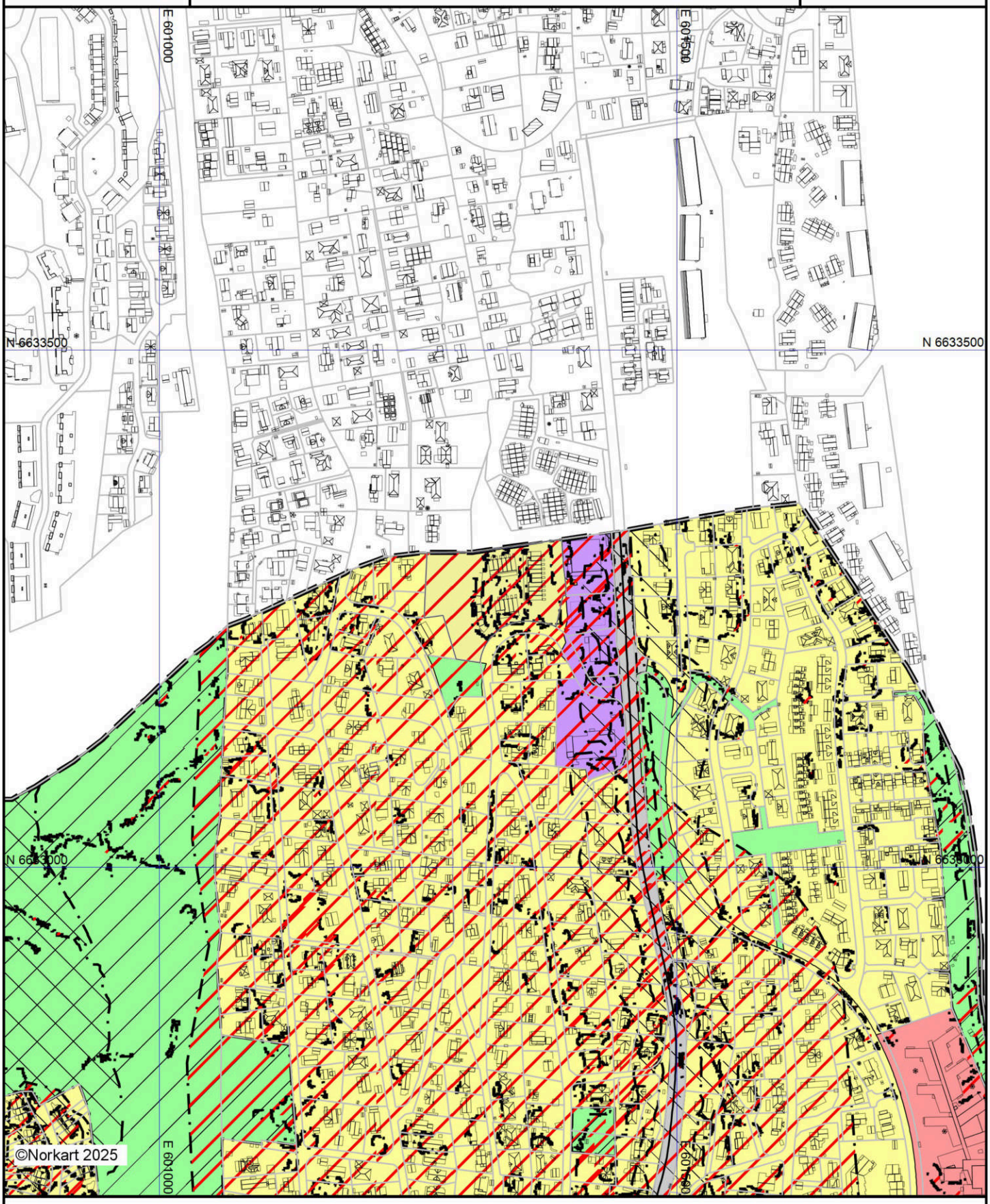
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/119/0/3
Adresse: Ormerudveien 97
Dato: 02.10.2025
Målestokk: 1:5000

N

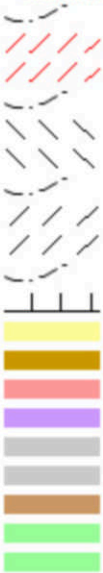
UTM-32



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
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 238/119/0/3
Adresse: Ormerudveien 97
Dato: 02.10.2025
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.

0217-2008003 ORMERUDVEIEN 84

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**14.10.2013**	*Datert:*	13.09.2013	*Arkivsak:*	07/1315
Gjennomføringsfrist:	**14.10.2018**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2008003	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg		
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt B4
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt B1 til B3
1550	Renovasjonsanlegg	Felt f_R1
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_U1
1811	Forretning/kontor/industri	Felt FKI1 til FKI2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011	Kjøreveg	Felt o_V1
2012	Fortau	Felt o_FT1
2015	Gang-/sykkelveg	Felt f_GS1
2080	Parkering	Felt f_P1
Grønnstruktur		
3001	Grønnstruktur	Felt f_G1 til f_G2

§ 3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone		
140	Frisikt	H140_1 til H140_3
Faresone		
310	Ras- og skredfare	H310_1

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Atkomst

Planområdet skal ha kjøreatkomst og gangatkomst som vist i plankartet.

§ 4.2 Parkering / sykkelparkering

Det skal opparbeides 1,5 bilparkeringsplasser pr. boenhet i felt B1-B3, inkludert gjesteparkering og HC - plasser.

Hver boenhet skal til enhver tid disponere minst 1 bilparkeringsplass.

Biloppstillingsplasser til felt B1 til B3 skal anlegges i felles parkeringsanlegg.

Det skal avsettes plass til minst 2 sykler pr. boenhet. Sykkelparkering skal anlegges i nærheten av / ved inngangen til hver boenhet, og fortrinnsvis under tak.

§ 4.3 Utearealer

Det gjelder de generelle bestemmelsene om utearealer i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 10), eller nyere versjon.

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

§ 4.5 Vannforsyning og avløpshåndtering
Det gjelder de generelle bestemmelsene om vannforsyning og avløpshåndtering i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3 pkt. 1 og 2), eller nyere versjon.

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

Der det er risiko for utslipp av oljeholdig avløpsvann, som f.eks. fra parkeringsanlegg, skal det installeres oljeutskiller før tilkopling til kommunal overvannsledning.

§ 4.6 Overvanns- og flomhåndtering
Overvann skal håndteres på egen eiendom, herunder fordrøyning, gjenbruk av overvann mm. Det skal utarbeides en konsekvensanalyse for håndtering av overvann og grunnvann både i anleggsperioden og ved ferdigstillelse av tiltaket.

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

§ 4.7 Støy
Det gjelder de generelle bestemmelsene om støy i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. §§ 12 og 18), eller nyere versjon.

I bygge- og anleggsfasen skal støynivået i og utenfor planområdet ikke overskride støygrensene i T-1442.

§ 4.8 Materialbruk
Det skal som hovedregel brukes naturlige, sunne, holdbare og resirkulerbare byggematerialer av god kvalitet.

§ 5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt B4)

I området gjelder reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for Oppegård kommune, planident R000100, vedtatt av Oppegård kommune 14.02.2007.

§ 6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt B1 til B3)

§ 6.1 Arealbruk
Felt B1 til B3 tillates bebygget med konsentrert småhusbebyggelse, nærmere bestemt rekkehusbebyggelse i inntil 3 etasjer.

§ 6.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)
B1	970 m2
B2	810 m2
B3	1780 m2

Tillatt utbygget areal skal ikke overstige 3.560 m2 BRA. Utvendige sportsboder skal medregnes.

§ 6.3 Høyder
Maks cotehøyde på møne og gesims for hvert enkelt bygg er som følger:

Tabell 2

Felt	Maks møne/gesimshøyde
B1	Cote + 115,5
B2	Cote + 115,5
B3	Cote + 114,5

§ 6.4 Estetikk og utforming
Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygningene skal utformes slik at det gir variasjon i området, både når det gjelder material- og fargebruk.

Fasader skal brytes opp med sprang og detaljer slik at store, monotone flater unngås.

Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer.

§ 6.5 Boligstørrelser
Det bør være variert boligstørrelse i planområdet.

§ 7 Renovasjonsanlegg (felt f_R1)

§ 7.1 Arealbruk
Feltet skal benyttes til felles anlegg for renovasjon.

§ 7.2 Utforming
Det skal anlegges nedfelte avfallskontainere. Avfallsløsningene skal godkjennes av kommunen. Follo Ren skal foreta en start- og ferdigbefaring før tømming starter.

Det vises for øvrig til Oppegård kommunes forskrift for husholdningsavfall, fastsatt 15.12.2011, eller nyere versjon.

§ 8 Uteoppholdsareal (felt f_U1)

§ 8.1 Arealbruk
Feltet skal benyttes og opparbeides til felles uteopphold og lek. Det tillates etablert interne gangveier og kjørbare gangveier for adkomst til hver boenhet i felt B1 og B2.

En større nærlekeplass skal etableres på sørsiden av felt B3.

§ 8.2 Størrelse og utforming
For størrelsen og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder de generelle bestemmelsene i kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. §§ 9 og 10), eller nyere versjon.

§ 8.3 Tilgjengelighet
Felles utearealer og lekeplasser skal være tilgjengelige for allmenn bruk og skal ikke avstenges for fotgjengere og syklister.

§ 9 Forretning/kontor/industri (felt FKI1 til FKI2)

I området gjelder reguleringsbestemmelser for Kombinert formål – forretning/kontor/industri i Reguleringsplan for Nedre Ormerud, planidentitet 3810, vedtatt av Oppegård kommunestyre 26.05.1983.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

§ 10.3 Belysning
Veianlegg skal anlegges med nødvendig belysning.

§ 10.4 Kjøreveg (felt o_V1)
Det skal bygges kjørevei fra Skiveien og frem til gamle Ormerudveien slik som vist i plankartet.

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

§ 10.5 Fortau (felt o_FT1)
Det skal bygges fortau fra Skiveien og frem til eksisterende Ormerudveien slik som vist i plankartet. Fortau skal ligge på nordsiden av kjøreveien.

I tillegg skal det opparbeides fortau langs Skiveien, fra fortau langs Ormerudveien og frem til bussholdeplassen i Skiveien, slik som vist i plankartet. Det skal utarbeides byggeplan for fortauet langs Skiveien. Byggeplanen skal godkjennes av Statens vegvesen.

Fortau skal være opphøyd med kantstein og skal være utformet på en slik måte at det synes tydelig i trafikkbildet med klar prioritering av myke trafikanter.

§ 10.6 Gang-/sykkelvei (felt f_GS1)
Det skal bygges gang-/sykkelvei fra fortau i Ormerudveien frem til plangrense i nord slik som vist i plankartet.

Gang-/sykkelveien skal benyttes som kjørbar gangadkomst til hver boenhet i felt B3.

Gang-/sykkelveien skal i tillegg benyttes som gang-/sykkelforbindelse til tilliggende grøntområde og boligfelt i nord, i Oslo kommune.

Gang-/sykkelveien skal være trafikksikker og allment tilgjengelig.

§ 10.7 Parkering (felt f_P1)
Feltet skal benyttes som felles parkeringsanlegg for felt B1-B3 og hovedatkomst til felt B1 og B2.

Inntil 22 biloppstillingsplasser kan overbygges som carporter i vestre del av feltet. Maksimal mønehøyde er 3 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Plassering av evt. carporter skal vises på utomhusplan innsendt i forbindelse med rammesøknad for tiltak. Evt. carporter skal oppføres samtidig, og med en samlet utforming som passer til stiluttrykk på boligene. Det tillates ikke oppføring av en og en carport.

§ 11 Grønnstruktur (felt f_G1 til f_G2)

§ 11.1 Arealbruk
Feltet skal benyttes som naturlig grøntareal.

§ 11.2 Felt f_G1
Feltet ryddes og opparbeides med stedstilpasset vegetasjon.

Nødvendig oppfylling, evt. støttemur, tillates for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stabilitetsbrudd.

All fylling i dalbunnen må gjøres slik at det ikke gjør skade på eller stenger adkomst til rørledninger som går i dalbunnen.

§ 11.3 Felt f_G2
Det tillates at noen trær i feltet felles for å gi mer sollys på boligområdene B1 - B3. Planlagt hogst skal det redegjøres for i utomhusplanen.

I f-G2 (utenfor hensynssone H310_1) tillates natur-områder tilrettelagt for lek.

§ 12 Eierform

§ 12.1 Offentlige formål
Felt o_V1, o_FT1 skal være offentlige arealer.

§ 12.2 Fellesarealer
Felt f_G1, f_G2, f_GS1, f_P1, f_R1 og f_U1 skal være felles arealer.

§ 13 Bestemmelser til hensynssoner

§ 13.1 Frisikt (H140_1 til H140_3)
Innen frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 13.2 Ras- og skredfare (H310_1)
Området skal sikres mot ras og skred. Området skal være ubebygd. Det er ikke tillatt å opparbeide området for lek, idrett eller andre utearealer for lengre opphold.

§ 14 Krav om nærmere undersøkelser

§ 14.1 Grunnforhold
Søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 a), j), k) og l) og 20-2 c) i feltene B1 til B3 skal inneholde en grunnundersøkelse slik som fremgår av punkt 9 i Geoteknisk notat utarbeidet av GEO VITA, datert 15.01.2013. Grunnundersøkelsen skal inneholde en risikoundersøkelse vedrørende rasfare i området.

§ 14.2 Estetikk
Søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 a), b) og c) i feltene B1 til B3 skal inneholde en skriftlig redegjørelse for valg av bygningenes arkitektoniske utforming inkl. tilpasning til terreng og omgivelser, materialbruk og fargevalg. Det skal også redegjøres for den landskapsmessige utforming og materialbruken i utearealene.

§ 14.3 Utforming av utearealer
Søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 i feltene B1 til B3 skal inneholde en detaljert utomhusplan for eiendommen og utforming av utearealene. Universell utforming skal legges til grunn i utformingen av utearealer, slik at det blir tilrettelagt for uteopphold for flere alders- og brukergrupper.

§ 14.4 Støy
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en støyfaglig utredning for bygge- og anleggsfasen. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles.

§ 14.5 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan iht. de generelle bestemmelsene om miljøoppfølging og -overvåking i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 15 pkt. 15), eller nyere versjon.

§ 15 Rekkefølgebestemmelser

§ 15.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse
Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 gis, skal følgende tiltak være gjennomført / etablert:

Tabell 3

Tiltak	Felt		
	B1	B2	B3
Tilstrekkelig skolekapasitet	•	•	•

• = krav til infrastruktur

§ 15.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse
Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være avklart og godkjent:

Tabell 4

Tiltak	Felt						
	B1	B2	B3	V1	FT1	P1	G1
All nødvendig eiendomsdannelse	•	•	•	•	•	•	•
Avfallsløsningene	•	•	•				
Vann- og avløpsløsningene	•	•	•				

Miljøoppfølgingsplan	•	•	•	•	•	•	
Utomhusplan	•	•	•				
Grunnundersøkelse	•	•	•				
Byggeplan for fortauet langs Skiveien (jf. § 10.5)				•	•		

• = krav til infrastruktur / undersøkelse

§ 15.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

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

Tabell 5

Tiltak	**Felt**		
	B1	**B2**	**B3**
Felt o_V1 (jf. § 10.4)	•	•	•
Felt o_FT1 (jf. § 10.5)	•	•	•
Felt f_GS1 (jf. § 10.6)	•	•	•
Lekeplasser og uteoppholdsarealer felt f_U1 (jf. § 4.4, § 4.3 og § 8)	•	•	•

• = krav til infrastruktur

Oppegård kommune
KEH/uø

STADFESTET DEN 26.05.1983
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER
TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ORMERUD.
DATO: 6.4.1982, RETTET 20.1.83.
---

§ 1 Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense og omfatter følgende formål:

. Trafikkområde - vei/gangvei/fortau.
. Boligområde med tilhørende servicearealer.
. Erverv - dagligvareforretning m.m..
. Offentlig tomt.
. Friområde - lekeplass m.m..

§ 2 Bebyggelsen.

Generelt gjelder: Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom beregnes som forholdet mellom byggeflaten og netto tomt. Byggeflaten er den grunnflaten huset dekker på tomten. Tomtens netto areal er tomtens areal innenfor eiendomsgrensene fratrukket eventuell veigrunn.

a) For boligområdene gjelder: På grunnlag av bebyggelsesplan som bygningsrådet godkjenner, kan bygningsrådet for felt B_O godkjenne konsentrert bebyggelse (f.eks. rekkehus) med u= 0,25.

For de øvrige felt i området gjelder: Boligbebyggelsen i område skal være åpen, villamessig og i inntil 2 etasjer. For bygninger i 1 etasje tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 0,15. For bygninger i 2 etasjer tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 0,10.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer, men annen plassering av garasje kan godkjennes av bygningsrådet.

Frittliggende garasjer eller garasjer som tilbygg til bolighus regnes ikke med i bebygget areal når arealet ikke er større enn 36 m2.

Uthus, frittliggende eller som tilbygg, regnes med i bebygget areal.

b) I ervervsområdene tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder.

./2.

For ervervsområdene tillates bebyggelse i 2 etasjer med maksimal utnyttelse 0,3. For de kombinerte ervervs-/ boligområdene tillates bebyggelse i 2 etasjer med maksimal utnyttelse 0,2.

- I arbeidsrom, lager eller spesielle produksjonsrom - såkalte store lokaler - regnes hver 5. m innvendig bygningshøyde som etasje.

- Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.

c) Tomt til offentlig formål tillates utnyttet til barnehave og offentlig lekeplass. Bebyggelsen tillates i inntil 2 etasjer. For bygning i 1 etasje tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 0,15. For bygning i 2 etasjer tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 0,10.

§ 3 Parkering.

For boligområdene kreves 2 biloppstillingsplasser pr. familie-leilighet og 1 plass pr. hybelleilighet. For byggeområdene forøvrig gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.3.

Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig før brukstillatelse gis.

§ 4 Feltet F reguleres til offentlig friområde. Området kan anvendes til lek- og idrettsformål. Gjennom området kan det anlegges offentlig gangsti.

§ 5 Fellesarealer for lek og opphold.

For felt B_O gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.3.

Alle fellesarealene i boligfeltet, gang-/adkomstveier og lek-/ oppholdsarealer skal opparbeides i tråd med plan godkjent av bygningsrådet, samtidig med bebyggelsen, og være ferdig før bruks-tillatelse gis. Bygningsrådet kan dispensere fra dette krav.

§ 6 Fellesbestemmelser.

a) Ingen tomt må inngjerdes eller beplantes med trær/busker i strid med kravene til frisikt.

b) Mellom private tomt og friarealer skal det settes opp gjerde. Likeledes skal det langs gangveier settes opp gjerde mot tilstøtende tomter. Bygningsrådet kan frita for oppsetting av gjerde der det ansees hensiktsmessig. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

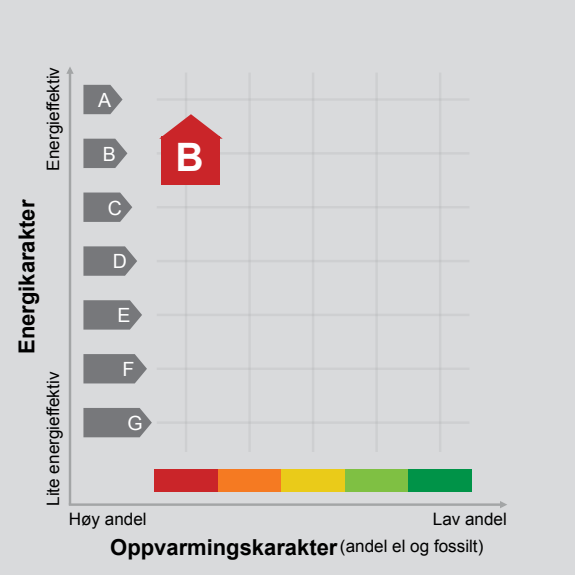
c) Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser.

-oo0oo-

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ormerudveien 97
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300470938
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175946
Dato	02.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	91.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Ormerudveien 97

Nabolaget Nedre Ormerud - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-...	17 min	
10 elever, 1 klasse	1.5 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.)	17 min	
347 elever, 20 klasser	1.5 km	
Tårnåsen skole (1-7 kl.)	24 min	
531 elever, 24 klasser	1.9 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....	20 min	
221 elever, 15 klasser	1.7 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	
337 elever, 22 klasser	2.6 km	
Roald Amundsen videregående skole	8 min	
597 elever, 39 klasser	4.3 km	
Ski videregående skole	23 min	
640 elever, 25 klasser	15.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Trygve Strømbergs vei	3 min	
Linje 81, 81N	0.2 km	
Rosenholm stasjon	20 min	
Linje L2	1.3 km	
Ljabru	7 min	
Linje 13, 19	3.9 km	
Oslo S	20 min	
Totalt 24 ulike linjer	11.6 km	
Oslo Gardermoen	49 min	

BARNEHAGER

Prinsdalsbråten barnehage (0-5 år)	13 min	
52 barn	1 km	
Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år)	18 min	
68 barn	1.3 km	
Rikeåsen barnehage (1-5 år)	15 min	
60 barn	1.3 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kolbotn	3 min
Kiwi Prinsdal	13 min

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

Holmlia Kjøpesenter	22 min
Vitusapotek Prinsdal	14 min
Holmlia Vinmonopol	23 min

SPORT

Ares vei ballplass	9 min
Dalsveien ballplass - balløkke	8 min
Lia Trening	21 min
SATS Kolbotn	20 min

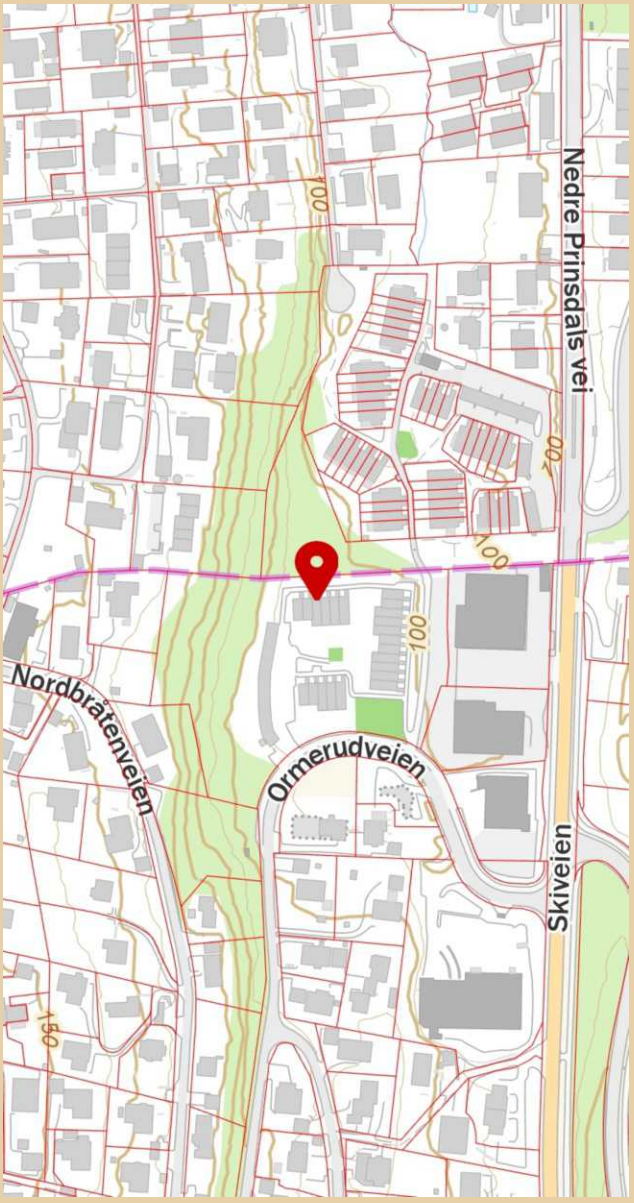
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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 97, 1410 Kolbotn
Gnr. 238, Bnr. 119, Snr. 3, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251060

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 901 98 245

E-post: jon.syver.terna@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.
