PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

ORMERUDVEIEN 1C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Ormerudveien 1C , 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 240, bnr. 150, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 25.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1762 **Referansenummer:** OW1308

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Alle vurderte bygningsdeler i denne rapporten er gitt TG1.

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

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

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

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 40.
- Balkong skyvedør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Balkong : Utgang til balkong på ca 6,4 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Gulv med tilfaregulv og impregnert terrassebord. Rekkverk i stål/ metall. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten i etasjen over.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: ett- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.
Vegg: malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater, malte betongelementer. Hvite folierte plater i stål på bad.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Radon : Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Flislagte vegger og gulv med vannbåren varme som varmekilde.
Folierte himlingsplater i stål med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking : Bad er under 5 år gammelt og det foreligger fortsatt garantitid igjen på dette badet. Hulltaking er således ikke utført.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

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

- Oppvarming : Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten med unntak av på bod.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i bod.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

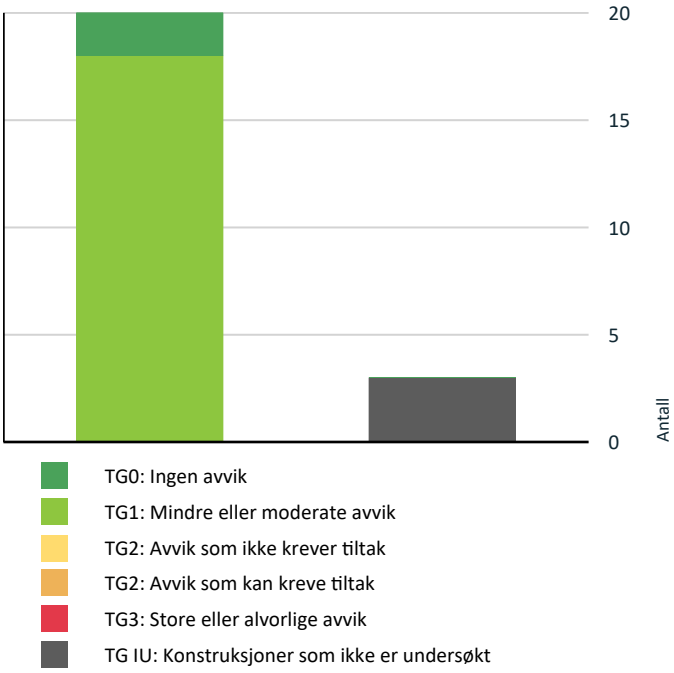
Leilighet

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 40.
- Balkong skyvedør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 6,4 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Gulv med tilfaregulv og impregnert terrassebord. Rekkverk i stål/ metall. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten i etasjen over.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: ett- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.

Tilstandsrapport

Vegg: malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater, malte betongelementer. Hvite folierte plater i stål på bad.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

Til info : Undersøkelsen er kun utført ved visuell observasjon i samsvar med Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) §§ 2-1 og 2-3, samt prinsippene i NS 3600.
Forskriften stiller ikke krav om måling, nivellering eller inngrep i etasjeskiller utover visuell vurdering, med mindre det foreligger klare indikasjoner på skade eller svikt.
Gulv og etasjeskillere er vurdert visuelt. Enkelte skjevheter, partier med svank eller kuler må alltid kunne påregnes, spesielt i eldre bygninger, men disse er ikke ansett som unormale for konstruksjonstype og alder. Det er ikke foretatt målinger eller nivellering av gulvflater.
Tilstandsgrad (TG): Ikke vurdert, da det ikke er foretatt kontrollmålinger og det ikke foreligger indikasjon på konstruksjonssvikt.

Ved evt. utskiftning av gulv/parkett må/bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

TG 1 Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.

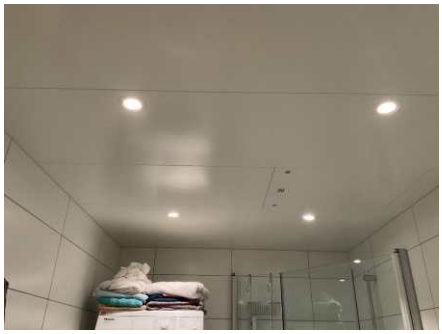
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og folierte himlingsplater i stål med innfelt downlights.

Tilstandsrapport



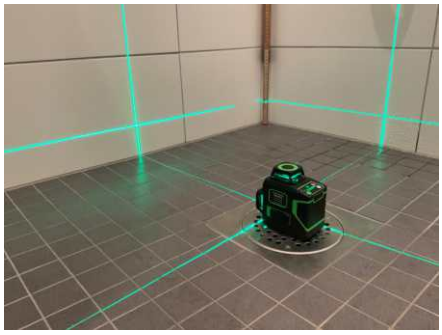
3. ETASJE > BAD/VASKEROM

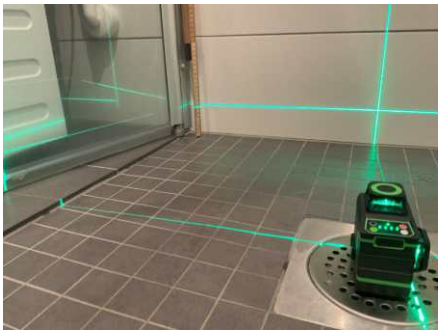
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 40 mm.









3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er under 5 år gammelt og det foreligger fortsatt garantitid igjen på dette badet. Hulltaking er således ikke utført.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin (smal type), komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.







3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i himling på bad.

Til info : det anbefales merking av vannrør.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

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

Til info : eier opplyser at filter skal skiftes ut nå i Oktober 2025.

Tilstandsrapport





TG IU Varmtvannstank

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

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten med unntak av på bod.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i bod.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

Tilstandsrapport

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

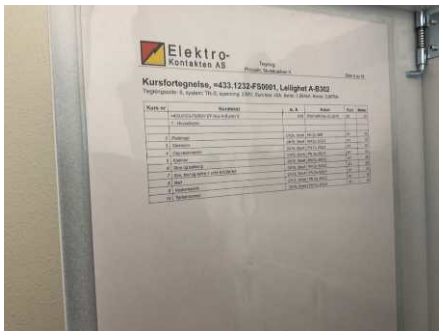
Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

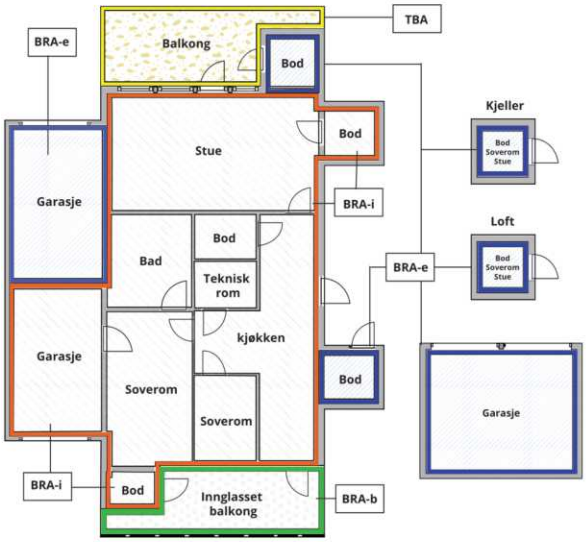
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	36			36	6
Kjeller		1		1	
SUM	**36**	**1**			**6**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Leiligheten er målt til 35,7 kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (bod er målt til ca 1,4 kvm). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	34	2

Kommentar

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Ketil Kjølner Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	150		10	5527.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Ormerudveien 1C

Hjemmelshaver
Hansen Ketil Kjølner

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Skolebakken K	36 / 9758	Boligbyggerlaget USBL. Tlf.: 22 98 38 00.	931836714

Felles formue
Kr. 5 666 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 5 527,3 m2 for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner. Grunnmur i støpt betong. Etasje skiller i armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål og innfelt bindingsverk. Utvendig er bygget forblendet hovedsakelig med stående teglstein. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie eller papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong og personheis med tilgang til alle etasjer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
1 700 000	2025	Opphør av samboerskap	Siste registrerte omsetning av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP5250610			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.10.2025	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW1308

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251064

Selger 1 navn
Ketil Kjølner Hansen

Gateadresse
Ormerudveien 1C

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251064

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251064

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251064

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: 120251064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Hansen	742af0dabf15bb79f35e98 4f541094d857e74f6e	15.10.2025 08:59:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251064

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ormerudveien 1C
Postnr	1410
Sted	KOLBOTN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	240
Bnr.	150
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300837750
Bolignr.	H0302
Merkenr.	50dacecd-2ee0-4cab-a741-f05a02a5605d
Dato.	30.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ormerudveien 1C
Postnr/Sted: 1410 KOLBOTN
Bolignr: H0302
Dato: 30.03.2023 10:24:25
Energimerkenr: 50dacecd-2ee0-4cab-a741-f05a02a5605d

Gårdsnr: 240
Bruksnr: 150
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300837750

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligopplysninger:

Sameiet Skolebakken K		Vår ref.:	2517/10	Fødselsdato eier:	22.12.1976
Ormerudveien 1 C		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	26.04.1974
1410 KOLBOTN		Eiere:	Ketil Hansen, Marianne Falch-Hansen		
Organisasjonsnr:	931 836 714	Seksjonsnr:	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 480

Felleskostnader:	Felleskostnader energi	423
	Felleskostnader	1 383
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	299
Objekt:	Parkeringsplass nr 08 (25171 - 6)	375

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.11.2025 Tot. utg. i kr.: 2 558

Felleskostnader:	Felleskostnader energi	423
	Felleskostnader	1 383
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	377
Objekt:	Parkeringsplass nr 08 (25171 - 6)	375

3: Fellesgjeld

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

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans Herlofsen

Adresse: Ormerudveien 1 G

Postnr/-sted: 1410 KOLBOTN

Telefon: Mob.: 48891273

E-post: hans.herlofsen@statnett.no

6: Ligning - 2024

Gjeld: 0 Andre inntekter: 148

Annen formue: 5 666 Utgifter: 0

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

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 10 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 240/150 - seksjon:10

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5527.3

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP5250610

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 15.09.2023 Første innflytting: 15.09.2023 SSBnr: H0302

Etasje: 3 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei Antall rom: 2

Husdyrhold: Oppr. antall rom: 2

Livsløp standard: Nei Kategori: Blokk

Boligopplysninger:

Sameiet Skolebakken K	Vår ref.:	2517/10	Fødselsdato eier:	22.12.1976
Ormerudveien 1 C	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	26.04.1974
1410 KOLBOTN	Eiere:	Ketil Hansen, Marianne Falch-Hansen		
Organisasjonsnr: 931 836 714				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Megler bes være oppmerksom på at hjemmel til garasjeplassene er tinglyst på seksjon 114. Husk at andel av garasjeseksjonen også må overføres ved salg. Skal garasjeplass ikke følge leiligheten ved salg må det gis særskilt beskjed om dette til Usbl.

Oppvarming/varmtvann: Hver seksjon har egen måler for vannbåren varme og varmtvann. Det betales inn et Akontobeløp på felleskostnadene hver måned. Avregning foretas hvert år. Av ekstern leverandør Ista

Ved leie av ekstra parkeringsplass må selger informere styret om oppsigelse av plassen ved salg av leiligheten, med mindre leieforholdet skal fortsette.

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K mandag 16. juni - 21. juni 2025 - Digitalt via MinSide i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hans Herlofsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 39

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

På årsmøte i Skolebakken K, tirsdag 6 mai, ble vedtaket om å innlemme garasjevedtekter i sameiets vedtekter enstemmig vedtatt.

Vedtaket var:
Årsmøte vedtok enstemmig vedtektsendringen av punk 3.3 i henhold til styrets forslag med unntak av følgende setning i punkt 1, tredje avsnitt som fjernes: "Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes omdet foreligger en saklig grunn."

Vedtaket forutsetter at begrensningen ikke krever samtykke fra samtlige seksjonseiere, jfr. §24 i eierseksjonsloven andre avsnitt. Juridiske hensyn avklares etter møtet, og styret vil evt. måtte innhente samtykke fra de seksjoner som ikke deltok på årsmøtet for at vedtaket vil være gjeldende for alle.

Vedtaket er blitt juridisk vurdert i etterkant, og for at vedtaket skal kunne tre i kraft må samtlige seksjonseiere som eier garasjeplass gi samtykke til begrensningen.

Styret har ikke lykkes med å få innhentet samtykke fra samtlige, og dette er bakgrunnen for at saken fremmes på nytt.
Styret forslag til vedtektsendring for punkt 3.3 i vedtektene er av denne grunn blitt endret. I det nye forslaget er endringene **uthevet** i forhold til hva som ble behandlet siste.

Styrets innstilling til vedtektsendring:
(1) Seksjon 114 består av 90 bil-parkeringsplasser som eies av de som til enhver tid har hjemmel til dem ifølge Grunnboka. Eierne har eksklusiv og varig bruksrett til sin plass/sine plasser i henhold til bilag 3 til vedtektene, men ref pkt. (2) nedenfor. I tillegg har sameiet etablert noen bil- og motorsykkel-parkeringsplasser for utleie.

Styret/forretningsfører skal føre oversikt over hvem som til enhver tid eier og disponerer de enkelte parkeringsplassene, og gis fullmakt til å endre bilag 3 til vedtektene (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Parkeringsplassene bør leies ut til seksjonseiere, leietakere eller andre brukere av seksjoner i Sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette må varsles til styret.

Parkeringsplasser bør selges sammen med en seksjon (bolig eller næring) eller til noen som eier en seksjon fra før. Salg av parkeringsplass utover dette må varsles styret i forkant.

All parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Bare 1 motorkjøretøy (bil eller motorsykkel) kan stå på hver plass. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Gjesteplasser kan bare benyttes av gjester mens de besøker beboere i sameiet. Oppslag med regler for bruk av gjesteplassene må følges. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig godkjenning fra styret.
Bilvask og annen vasking som medfører vannsøl er ikke tillatt i garasjene.
Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykkel i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merkostnader som følge av at

bil/motorsykkel eller andre løse gjenstander ikke er fjernet, skal dekkes av de som ikke har fjernet dem.

(2) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet, plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS. Det er ikke lov å lade el- eller hybridbiler på andre stikkontakter i garasjene.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Vedtak:

Årsmøte vedtok endring av punk 3.3 i henhold til styrets forslag.

Antall stemmer for: 32
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemme: 5

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Skolebakken K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Maria Eleni Johansen (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Hans Herlofsen (sign.)	23.06.2025



INNKALLING 2025

Sameiet Skolebakken K

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Kolben Kulturhus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Kolben Kulturhus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fjerning av gjensatte ting i fellesområder

5.2 Borttauing av biler fra gjesteparkering

5.3 Engangsinnbetaling for å forbedre låssystemet i sameietet

5.4 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

5.5 Retningslinjer for installering av varmepumper (endring i vedtekter)

5.6 Varamedlemmer til styret velges for to år (vedtektsendring)

5.7 Styret gis fullmakt til å gjøre avsetninger for framtidig vedlikehold

5.8 Orientering om ordning for varme og varmtvann og avregning av forbruk

5.9 Valg av valgkomite er fast punkt på agendaen på årsmøter (Espen Arnesen)

5.10 Utforming av terrasser og levegger (Egne forslag fra Sidsel Horn Nørgaard, Merete Nymoen og beboere

5.11 Sameiet besørger utvendig vindusvask 2 ganger i året (Nutan og Sudhir Chadha)

5.12 Huskestativ på uteområdet (Isabelle Alves)

5.13 Parkeringsseksjonen skal dekke egne energikostnader (Endring av vedtekter)

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent. Revisjonsberetningen vil vedlegges protokollen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår av styrehonoret økes til kr. 225 198. I følge USBL var honorar 1820 per leilighet for tre år siden, og det foreslåtte honoraret er basert på 110 leiligheter og regulert til dagens prisnivå.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 225 198,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fjerning av gjensatte ting i fellesområder

Beskrivelse

Fellesområdene bør framstå på en god og forsvarlig måte som er til glede for alle og som gir sikre rømningsveier. Styret er flere ganger blitt gjort oppmerksom på søppel i fellesområdene som i etterkant er blitt fjernet av styret. Styret har ved flere anledninger bedt beboere om å fjerne gjensatt søppel og gjenstander, men det burde være unødvendig

I husordensreglene står følgende i avsnitt 4: Fellesarealer

"Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre

uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på

øvrige fellesarealer."

Styret ønsker å få tilføyd følgende:

Styret gis anledning til å fjerne gjenstander, en uke etter at det er gitt et skriftlig

varsel om at gjenstanden vil bli fjernet.

Forslag til vedtak: Styrets tilføyelse til vedtak besluttes, og punktet i avsnitt 4 endres til:

Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre

uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på

øvrige fellesarealer. Styret gis anledning til å fjerne gjenstander for eiers regning, en uke etter at det er gitt et skriftlig varsel om at gjenstanden(er) vil bli fjernet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.2 Borttauing av biler fra gjesteparkering

Beskrivelse

Det er i sameiet 5 gjesteplasser som er reservert for besøkende til sameiet.

I husordensreglene står følgende i avsnitt 9: Gjesteparkering

"Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser i øvre og nedre garasjekjeller er kun reservert for besøkende til

boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy."

Styret ønsker å få tilføyd følgende:

Styret gis anledning til borttauing av biler på eiers regning for de som ikke respekterer reglene for bruk av gjesteparkering.

Forslag til vedtak

Styrets tilføyelse til husordensreglene besluttes, og avsnitt 9 endres til

Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser er kun reservert for besøkende til boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy. Styret gis anledning til borttauing av biler på eiers regning for de som ikke respekterer reglene for bruk av gjesteparkering.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

5.3 Engangsinnbetaling for å forbedre låssystemet i sameietet

Beskrivelse

Det har vært flere innbrudd i sameiet, og det er gjennomført sikringstiltak som er beskrevet i årsmeldingen fra styret. Det er i dag et relativt enkelt låssystem hvor samtlige beboere har nøkkel som fungerer til samtlige adkomstdører og arealene med boder.

Styret ønsker å erstatte dagens løsning med en løsning som er mer avansert, og som legger til rette for adkomstkontroll og for å slette nøkler som er kommet på avveie.

Det er ikke budsjettert for å kjøpe inn et slikt nøkkelsystem, og styret ønsker å få dette finansiert via en innbetaling på NOK 3500 fra hver av de 110 boligseksjoner og fra de 3 næringsseksjoner.

Forslag til vedtak: Årsmøte aksepterer en innbetaling på kr. 3500 per seksjon for å finansiere et mer avansert låssystem i sameiet. Innbetaling skjer som en engangsbetaling i etterkant av sommerferien.

Styret gis mandat til å gå til innkjøp av et slikt system.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.4 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

Beskrivelse

Garasjene er ikke etablert som eget sameie, men det foreligger utkast til vedtekter til eget sameie.

Styret ønsker at garasjene, som er seksjon 114 i Sameiet Skolebakken K, skal være en del sameiet.

Styret har derfor inkludert vedtektene som var utkast til sameiets vedtekter.

Dagens vedtekter er som følger:

3-3 Parkeringsplassene

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å

bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne

allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så

lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter

plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at

samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De

seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med

Aneo AS.

(3) Det er én parkeringsplass som inngår i en bildelingstjeneste til bruk for boligseksjonseierne.

Bildelingsplassen eies av sameiet. Det er inngått en bindende avtale med bilutleiefirma for å

tilby ordningen til boligseksjonseierne. Det er krav til at sameiet har en bildelingsplass i

reguleringsplanen. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene for

boligseksjonseierne, mens kostnaden med bruken må dekkes av seksjonseier som benytter seg av

tjenesten.

Styret ønsker at vedtektene 3.3 Parkeringsplassene endres til:

(1) Seksjon 114 består av 90 bil-parkeringsplasser som eies av de som til enhver tid har hjemmel til dem ifølge Grunnboka. Eierne har eksklusiv og varig bruksrett til sin plass/sine plasser i henhold til bilag 3 til vedtektene, men ref pkt. (2) nedenfor. I tillegg har sameiet etablert noen bil- og motorsykkel-parkeringsplasser for utleie.

Styret/forretningsfører skal føre oversikt over hvem som til enhver tid eier og disponerer de enkelte parkeringsplassene, og gis fullmakt til å endre bilag 3 til vedtektene (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Parkeringsplassene kan leies ut til seksjonseiere, leietakere eller andre brukere av seksjoner i Sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser kan bare selges sammen med en seksjon (bolig eller næring) eller til noen som eier en seksjon fra før.

All parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Bare 1 motorkjøretøy (bil eller motorsykkel) kan stå på hver plass. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Gjesteplasser kan bare benyttes av gjester mens de besøker beboere i sameiet. Oppslag med regler for bruk av gjesteplassene må følges. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig

godkjenning fra styret.

Bilvask og annen vasking som medfører vannsøl er ikke tillatt i garasjene.

Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykkel i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merkostnader som følge av at bil/motorsykkel eller andre løse gjenstander ikke er fjernet, skal dekkes av de som ikke har fjernet dem.

(2) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet, plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS. Det er ikke lov å lade el- eller hybridbiler på andre stikkontakter i garasjene.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar endring av punk 3.3 i henhold til styrets forslag

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.5 Retningslinjer for installering av varmepumper (endring i vedtekter)

Styret har fått henvendelser fra flere eiere i sameiet som ønsker å installere varmepumpe i første omgang for å få senket temperaturen på varme sommerdager.

Bygningsmessige arbeider skal i henhold til vedtektene godkjennes av styret, og arbeidene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.

Styret har utarbeidet et utkast til retningslinjer som skal gjelde for installering av varmepumper, og ønsker å få tilføyd et nytt punkt (10) i vedtektene i avsnitt 3-1.

(10) Installering av varmepumper skal godkjennes av styret, og eier skal besørge at sameiets retningslinjer med krav til pumpe, installering, service, utforming og bruk følges.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at (10) inkluderes i vedtektene i avsnitt 3-1.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.6 Varamedlemmer til styret velges for to år (vedtektsendring)

I henhold til vedtektene avsnitt 7-1 Styrets sammensetning punkt 2 er:

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

Det å følge opp sameiet i starten er arbeidskrevende, og arbeidsoppgaver er av denne grunn fordelt på styre og varamedlemmer. Både styre og varamedlemmer stiller på møter.

For å sikre kontinuitet i styret ønsker styret at varamedlemmer velges for to år.

Forslag til vedtak: Punkt (2) i vedtekt 7-1 Styrets endres til:

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.7 Styret gis fullmakt til å gjøre avsetninger for framtidig vedlikehold

I punkt 5-1 Felleskostnader punkt (7) står det:

(7) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av

felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom

årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal

avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader

skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto

felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel

av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

Siden boligmassen er ny, er vedlikeholdskostnadene lave. For å unngå framtidig låneopptak anbefaler styret at det gjøres en avsetning for boligseksjonene og parkeringsseksjon for framtidig vedlikehold. Dette vil kreve et vedtak på årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at innbetalt A-konto beløp for boligseksjonene og parkeringsseksjon kan avsettes for framtidig vedlikehold. Vedtaket vil gjelde fram til årsmøtet fatter et nytt vedtak om at det ikke skal gjøres avsetning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.8 Orientering om ordning for varme og varmtvann og avregning av forbruk

De enkelte seksjoner betaler månedlig inn et A-konto-beløp for gulvvarme- og oppvarming for varmtvann, og det gjøres en avregning i etterkant sett opp mot virkelig forbruk.

Sameiet Skolebakken K betaler leverandør Hafslund Celsio månedlig for varmen levert inn på anlegget vårt.

Det er store svingninger i forbruket som naturlig nok er størst når det er kaldt ute, og lavest i sommerhalvåret. Det er også svingninger i prisen, slik det er for strøm.

2024 var et krevende år likviditetsmessig, og hovedårsaken var fjernvarmekostnader.

Det som sameiet betaler månedlig for, er varme- og varmtvann for de ulike bolig- og næringsseksjoner, men det skal også dekke fellesområdene. Det er, som nevnt, store variasjoner i det månedlige forbruket, og med variabel energipris er det en kostnad som er vanskelig å budsjettere.

Det er målere på varme- og på varmtvann. Varmtvannsmåler tilhører Nordre Follo kommune som ikke vil gi fra seg forbruksdata.

Styret ønsker å gå bort fra A-konto på fjernvarme, og at den enkelte seksjon faktureres for forbruket slik det gjøres for strøm. Årsaken til at vi ikke får til dette er kommunen sin policy, og det er flere sameier enn Skolebakken K som er uenig i denne policyen.

5.9 Valg av valgkomite er fast punkt på agendaen på årsmøter (Espen Arnesen)

Jeg synes at det må være et fast punkt på agendaen for årsmøtene fremover, at det skal velges en valgkomite på 2-3 personer, som sitter for 1 år om gangen. Gjenvalg er mulig. Dette er ulønnet arbeid

Forslag til vedtak: Valg av valgkomite blir fast punkt på årsmøter

Styrets innstilling: Forslag til vedtak støttes

5.10 Utforming av terrasser og levegger (Egne forslag fra Sidsel Horn Nørgaard, Merete Nymoen og beboere

Forslag fra:

Sidsel Horn Nørgaard:

Jeg ser at noen beboere dekker til rekkverk for å hindre innsyn (se vedlagte bilder). Det er skjemmende og bør ikke tillates. Jeg mener styret kan ha hjemmel for å forby dette i vedtektenes §3-1 nr. 5 ("bygningsmessige arbeider") og § 4-3, andre ledd ("Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet"). Men for at det ikke skal være noen tvil om at slikt ikke kan godtas, vil jeg foreslå at det presiseres i husordensreglene. Jeg vil derfor foreslå at det 9. kulepunktet endres. Mitt forslag til årsmøtesak blir derved:

Forslag til vedtak

Kulepunkt 9 i husordensreglene endres og får følgende ordlyd:

Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i bod e.l. Det er heller ikke tillatt å montere objekter, skjerming eller innretninger over, på innsiden eller på utsiden av rekkverk. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.

Merete Nymoen

Balkongrekkverkene i sameiet gir dårlig beskyttelse mot vind og lite skjerming for innsyn. Det vil fremstå enhetlig hvis de som ønsker en slik skjerming kunne ha samme løsning.

Forslag til vedtak:

Styret behandler og kommer med forslag/tilbud fra leverandør om egnet skjerming ila våren. Eksempel: frostet glass, seilduk mm.

Henvendelse fra beboere i 1 etasje

Beboere i 1 etasje ønsker å skjerme seg for innsyn, eksempelvis ved å plante en hekk

Forslag til vedtak: Forslag 1:

Kulepunkt 9 i husordensreglene endres og får følgende ordlyd:

Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i bod e.l. Det er heller ikke tillatt å montere objekter, skjerming eller innretninger over, på innsiden eller på utsiden av rekkverk. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.

Forslag 2:

Styret behandler og kommer med forslag/tilbud fra leverandør om egnet skjerming ila våren. Eksempel: frostet glass, seilduk mm.

Forslag 3:

De som bor i 1 etasje gis anledning til å beplante hekk for å skjerme seg mot innsyn

Styrets innstilling: Styret har satt i gang arbeidet med å finne standardløsninger for levegger på terrasser, basert på samme RAL farge som screens og/eller glass/pleksiglass. Styret vil sende ut informasjon om dette når arbeidet er ferdigstilt. For de som bor i 1 etasje vil styret utrede en standardløsning basert på blomsterkasser og hva som tillates av beplantning.

5.11 Sameiet besørger utvendig vindusvask 2 ganger i året (Nutan og Sudhir Chadha)

Utvendig vindusvask to ganger i året, selv om det er en pågående sak om vinduer som ikke lar seg åpne

Forslag til vedtak: Utvendig vindusvask to ganger i året

Styrets innstilling: Dersom årsmøte vedtar forslaget, er styret innstilt på å få til en ordning som gjelder samtlige. Dette kan innebære en økning av felleskostnadene.

5.12 Huskestativ på uteområdet (Isabelle Alves)

Vil gjerne forhøre meg med dere vedrørende «lekeplassen» som er her, syntes det er meget stusselig med kun en liten sklie og to «bier» barna kan sitte på. Det hadde jo vært fint for oss med barn, hvis dere kunne investert i et huskestativ for eksempel. Vet at det er flere naboer som savner dette, og det er jo mange barn som bor her.

Forslag til vedtak: Sameiet investerer i huskestativ på uteområdet

Styrets innstilling: Et huskestativ innebærer at sameiet påtar seg et ansvar, siden det er retningslinjer som må følges når det settes opp og stativet må jevnlig etterses. Det er relativt kort vei fra sameiet til lekeplasser. Styret er i mot oppsetting av huskestativ

5.13 Parkeringsseksjonen skal dekke egne energikostnader (Endring av vedtekter)

I henhold til dagens vedtekter skal ikke parkeringsseksjonen belastes med energikostnader.

Det er egne målere på strøm og for fjernvarme, slik at det faktiske forbruket av energi kan belastes.

Styret og vedtektene tilsier at kostander skal belastes der de hører hjemme, og anser derfor at parkeringsseksjonen skal dekke energikostnadene i parkeringsgarasjene.

Styret foreslår av denne grunn en endring i vedtektene på punkt 5.1.3 – endringen er uthevet

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne unntatt for seksjon

114 (parkeringsseksjonen) og snr. 115

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral
  og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer og fellesrom som ikke tilordnes bolig- eller
  Næringsdelen. **Strøm til seksjon 114 belastes denne seksjonen**
- Fjernvarme**, unntatt fjernvarme til seksjon 114 som belastes denne seksjonen**

Forslag til vedtak: Årsmøtet fattet vedtak om at vedtektene endres slik styret har foreslått

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hans Herlofsen
Styremedlem, Håvard Hunstad Ingeborgrud - *på valg*
Styremedlem, Christian Stentoft Østby - *på valg*
Styremedlem, Scott Babb
Styremedlem, Terje Anti Nilsen - *på valg*
Varamedlem, Geir Sparengen - *på valg*
Varamedlem, Harald Schee - *på valg*
Varamedlem, Ole Bjørn Nymoen - *på valg*

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.
Funksjonstiden er 2 år.

Næringsseksjonene (seksjon 111-113) bør være representert i styret, men ønsker ikke lengre det.

Kandidater:

- Håvard Hunstad Ingeborgsrud (gjenvalg)
- Terje Anti Nilsen (gjenvalg)
- Ole Bjørn Nymoen (varamedlem i styret i dag)
- Soukkayna Mouj
- Jens Marius Giverholt

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er gjenvalg på styremedlemmer, og at Soukayna erstatter Christian

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år. (To år om det blir besluttet i saken tidligere på årsmøte)

Kandidater:

- Geir Sparengen (gjenvalg)
- Ole Bjørn Nymoen (gjenvalg)
- Harald Schee (gjenvalg)
- Soukkayna Mouj
- Jens Marius Giverholt

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er gjenvalg på vararepresentanter, men at Jens Marius erstatter Harald for å oppnå en utskifting

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen bør bestå av til 2-3 personer. Espen Arnesen ønsker gjenvalg, men styret ber om at kandidater melder seg på årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**405 745**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	710 923	405 745
B. Endring arbeidskapital	**710 923**	**405 745**
C. Arbeidskapital	**1 116 668**	**405 745**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 438 061	1 029 902
Kortsiktiggjeld	-1 321 393	-624 157
C Arbeidskapital	**1 116 668**	**405 745**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Skolebakken K

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 584 671	817 528	3 365 780	4 048 313
Sum leieinntekt		**3 584 671**	**817 528**	**3 365 780**	**4 048 313**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	20 195	0	0	20 000
Sum annen inntekt		**20 195**	**0**	**0**	**20 000**
Sum inntekt		**3 604 866**	**817 528**	**3 365 780**	**4 068 313**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	23 900	0	0	31 753
Styrehonorar	3	169 500	0	169 500	225 198
Driftskostnad					
Energikostnad		453 578	92 002	140 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	679 803	98 968	705 000	718 000
Kommunale avgifter/renovasjon		14	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	46 633	6 870	8 000	43 420
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	116 850	0	165 000	398 750
Reparasjon og vedlikehold	7	451 022	52 315	986 600	1 151 427
Revisjonshonorar		6 810	0	15 000	10 000
Forretningsførerhonorar		160 781	21 816	144 000	187 000
Andre honorar	8	99 466	40 000	80 000	135 000
Kontorkostnad		1 109	0	5 000	5 000
TV/bredbånd		375 021	52 172	394 680	408 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	110 000	0
Forsikringer		317 310	45 332	400 000	364 000
Andre kostnader	9	18 676	5 036	43 000	43 000
Sum kostnad		**2 920 473**	**414 512**	**3 365 780**	**3 920 548**
Driftsresultat		**684 393**	**403 016**	**0**	**147 765**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 530	2 729	0	0
Netto finansposter		**-26 530**	**-2 729**	**0**	**0**
Årsresultat		**710 923**	**405 745**	**0**	**147 765**
Overført sameiekapital		710 923	405 745	0	0
SUM OVERFØRINGER		**710 923**	**405 745**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Skolebakken K

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 420	0
Kundefordringer		179 011	0
Kostnader til avregning		725 163	567 986
Andre kortsiktige fordringer		20 479	44
Forskuddsbetalte kostnader		203 315	101 111
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 307 673	360 762
Sum omløpsmidler		**2 438 061**	**1 029 902**
SUM EIENDELER		**2 438 061**	**1 029 902**

Balanse 2024 Sameiet Skolebakken K

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 116 668	405 745
Sum opptjent egenkapital		**1 116 668**	**405 745**
Sum egenkapital	**10**	**1 116 668**	**405 745**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 950	0
Leverandørgjeld		127 325	155 986
A konto til avregning		976 474	169 374
Annen kortsiktig gjeld		204 644	298 797
Sum kortsiktig gjeld		**1 321 393**	**624 157**
Sum gjeld		**1 321 393**	**624 157**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 438 061**	**1 029 902**

Sted:_____ Dato:_____

Hans Herlofsen Styreleder	Christian Stentoft Østby Styremedlem	Terje Anti Nilsen Styremedlem
Håvard Hunstad Ingeborgrud Styremedlem	Scott Babb Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Sameiet er stiftet 14 februar 2023, innflytting fra september 2023. I 2023 ble 58 enheter overatt. resterende 57 overtatt i 2024 totalt 115 enheter i sameiet.
Sameiet av 110 leiligheter og 5 næringsseksjoner.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiets eiendom er lokalisert på Gårdsnummer 240, bruksnummer 150 i Nordre Follo kommune, tomten er på 5 527 m2. Sameiets eiendommer er forsikret i IF sakdeforsikring, polisenummer SP 5250610

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 640 781	401 811
3609 Leie parkering	190 365	20 400
3610 Sameieinnbetalinger	329 934	345 085
3618 Felleskostnader energi / oppvarming	55 567	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	368 024	50 232
Sum	**3 584 671**	**817 528**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	20 195	0
Sum	**20 195**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	23 900	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	169 500	0
Sum	**193 400**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	91 507	61 859
6340 Heisalarm	0	500
6341 Brannalarm	37 596	13 798
6343 Serviceavtaler	6 750	0
6360 Annet renhold	12 486	0
6361 Fast renhold	418 592	0
6364 Matteleie	2 655	22 812
6391 Snømåking/strøing/feiing	110 216	0
Sum	**679 803**	**98 968**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Epost	28 718	0
6490 Andre leiekostnader	17 915	6 870
Sum	**46 633**	**6 870**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	8 125	0
6540 Inventar	52 410	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	25 546	0
6552 Driftsmateriell	30 769	0
Sum	**116 850**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	8 518	0
6603 Vedlikehold elektro	8 856	0
6611 Vedlikehold heiser	156 741	45 633
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	83 697	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	25 301	0
6648 Vedlikehold dører og porter	167 909	6 683
Sum	**451 022**	**52 315**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	60 654	0
6730 Teknisk honorar	38 813	33 750
6790 Andre fremmede tjenester	0	6 250
Sum	**99 466**	**40 000**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 901	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 950	0
7770 Betalingskostnader	169	536
7772 Omkostninger inkasso	-43	0
7773 Omkostninger innkreving	2 945	0
7790 Andre kostnader	-2 250	4 500
7792 Øredifferanse	3	0
Sum	**18 676**	**5 036**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	405 745	710 923	1 116 668
Sum opptjent egenkapital	**405 745**	**710 923**	**1 116 668**
Sum egenkapital	**405 745**	**710 923**	**1 116 668**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skolebakken K.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skolebakken K

Styreleder	Hans Herlofsen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Terje Anti Nilsen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Christian Stentoft Østby (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Scott Babb (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Håvard Hunstad Ingeborgrud (sign.)	24.04.2025

Årsmelding 2024 - Sameiet Skolebakken K

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hans Herlofsen
Styremedlem, Håvard Hunstad Ingeborgrud
Styremedlem, Christian Stentoft Østby
Styremedlem, Scott Babb
Styremedlem, Terje Anti Nilsen
Varamedlem, Geir Sparengen
Varamedlem, Harald Schee
Varamedlem, Ole Bjørn Nymoen

Styret i Sameiet Skolebakken K består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Skolebakken K er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Skolebakken K ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 931836714

Sameiet Skolebakken K består av 110 boliger og 5 næringslokaler (hvorav 1 seksjon er parkering, og 1 seksjon er bod)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Skolebakken K er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5250610. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret arbeidet systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. I arbeidet benyttes systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav.

Det er mange kontroller som skal utføres for å sikre at det er trygt å bo i sameiet vårt, og for å ivareta forskriften. Det er inngått avtaler mot leverandører som gjennomfører kontroller for å sjekke at alt er som det skal, og dette dokumenteres med rapporter. Eksempler på dette er brannvarsling-, heiser, ventilasjon, det elektriske anlegget og lys som angir rømningsveier.

Noen av kontrollene som skal gjennomføres er av enklere karakter, og her er det vaktmester eller styret selv som gjør kontrollene. Eksempler er lekeplasser, strøing og at rømningsveier er trygge og ikke er blokkerte av sykler mm.

Det er i perioden utført en brannøvelse, sammen med brannvesenet. Det er viktig å gjennomføre brannøvelser for å avdekke at alt fungerer som det skal. Øvelsen avdekket at branntablået ikke viser korrekt leilighet (avstillingsboks i gangen utenfor leilighet eller på alarmtablået ved inngangen) . Dette er en alvorlig mangel som det er reklamert på. Øvelsen avdekket også at brannsensorer var tatt ned i enkelte leiligheter, og disse beboerne har fått beskjed om at dette ikke er akseptabelt.

Det har vært en del utrykninger fra brannvesenet som skyldes at beboere ikke har fått avstilt alarm i sin leilighet i tide. Dette var særlig i starten, og det har vært færre slike det siste halvåret og etter at styret sendte ut informasjon om hvordan brannvarslingssystem fungerer.

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter 1 gang i måneden, og særmøter ved behov.

Noen av de sakene som vi har hatt på agendaen og behandlet gir vi en kort beskrivelse av her.

Det har dessverre vært innbrudd i sameiet og spesielt i garasje, bod og Sykkelboder. Styret har basert på dette gjort tiltak. Det var mistanke om at uvedkommende kom seg inn via garasjeanlegget, og derfor er portene justert og lukker raskere igjen. Dører inn til boder og sykkelboder lukker nå automatisk, og de er blitt sikret med beslag som gjør det er vanskeligere å bryte opp dørene. Både inngangsdører og port må stå åpne en stund, siden dette er krav i forskrift. Styret henstiller til samtlige om å følge med når en går ut og inn av dørene, slik at ikke uvedkommende tar seg inn.

Vi vil også henstille til de som kjører inn og ut av garasjen at de stopper og venter til garasjeporten er gått ned, slik at ikke uvedkommende tar seg inn når porten er åpen.

Det er også fra tid til annen innbruddsforsøk og hærverk på våre inngangsdører. Styret valgte ved utbedring av skader på nøkkelbrytere til inngangsdører og felle disse inn i veggen i et forsøk på å minimalisere innbruddsforsøkene/hærverk.

Det har vært et hektisk år for styret. Selv om sameiet er helt nytt, er det ikke alt som er perfekt. Det har gått med mye tid på å følge opp mangler og få utbygger til å utbedre reklamasjonspunkter. Det er fortsatt mange punkter som utbygger ikke har utbedret. Dette følges tett opp av styret.

Strøm og fjernvarmekostnadene har vært høye, og det er gjennomført tiltak for å få redusert kostnadene bla ved å heve temperaturgrensen for når snøsmelting skal starte og redusere temperatur i garasjeanlegg. Styret jobber videre med å gjennomføre tiltak for å redusere energikostnadene i fellesområdene.

Garasjeanlegget.

Styret har fjernet sykkelstativer i garasjeanlegget, og fått etablert plasser for motorsykkelparkering og ekstra garasjeplasser for utleie. Plass nr. 23 som er den plassen hvor vår utleiebil Otto var plassert er også blitt en av utleieplassene.

De 4 garasjeplassene i plan 1 ytre del har sameiet kjøpt, og plassene vil nå bli nye gjesteplasser. Gjesteplassene i indre del i plan 1 og 2 vil bli omgjort til utleieplasser. Det er flere som har meldt sin interesse til styret for å leie p-plasser og venteliste er etablert.

Det var i vinter noen perioder mye vann i parkeringsanlegget som skyldes lekkasje som er utbedret, men som også skyldes snø som bilene fraktet med inn. Styret fikk leid inn hjelp for å få fjernet vannet.

Styret har fått etablert Wifi i garasjeanlegget-

Skolestua.

Skolestua, vårt fellesrom, er blitt benyttet for møter, samlinger og bursdagsselskaper. Det er egen ordning for reservering og betaling for leie. Låneordning har så langt etter vår oppfatning fungert greit. Ordningen er basert på tillit, og det forutsettes at lokalet forlates ryddet og rengjort. Det er nå installert en Yale Doorman på inngangsdøren slik at de som leier vil motta en kode på SMS for å kunne låse seg inn i Skolestua. Styret har også etablert et eget WiFi nett i Skolestua.

Postkasser

Styret har bestilt opp navneskilt til postkassene som passer inn i navneluken i

postkassedøren. Dette er for at vi alle skal ha en enhetlig skilting på postkassene som gjør at dette ser bra ut.

Styret hadde kalt inn beboere i god tid for å installere disse hvor ca. 50 % møtte opp på angitt tid. Styret vil ta en runde til på dette og håper at de neste 50 % møter opp.

Uteområder/fellesområder.

Det er USBL som skal ta hånd om snømåking og strøing av fellesområdene, mens det er kommunen som brøyter fortauene. Etter flere henvendelser fra styret, ble fortauene, og særlig mot Ormerudveien ryddet for snø.

Uteområdene er ferdig beplantet, og skjøtselsavtale fra leverandør varte ut 2024. I avtalen var det ikke vanning, og behovsprøvd vanning ble kjøpt. Det var en våt sommer i fjor, så vanning ble billig for sameiet.

Vi har mottatt tilbud på skjøtselsavtale for årene 2025 og 2026 fra leverandør som beplantet område. Det er en kostbar avtale, og i tillegg trengs en vanningsavtale. Styret har derfor forespurt andre leverandører, men p.t. er ikke en ny avtale på plass, men vi vil sørge for at dette er i orden innen sesongen starter.

Det ble opprettet egen dugnadskomite på årsmøte i fjor, bestående av Nathalie Gjerde og Ulrika Herlofsen. Det er ikke blitt arrangert dugnader i perioden, men de tok hånd om en hyggelig julegrantenning i desember i fjor.

Det er to områder for å kaste søppel i sameiet. De er kun ment for å kaste gjenstander som får plass, og det nytter ikke å sette fra seg gjenstander på siden av containerne. Det som ikke ligger i container fjernes ikke av FolloRen. Har våre beboere større ting som må kastes, må du selv kjøre dette til gjenvinningsstasjonen. Styret er flere ganger blitt gjort oppmerksom på søppel i fellesområdene som er blitt fjernet av styret. Styret har ved flere anledninger bedt beboere om å fjerne gjensatt søppel og gjenstander, men det burde være unødvendig.

Det har vært tilfeller hvor avfall stasjonen ut mot Kolbotnveien ikke er blitt tømt, siden biler står ulovlig parkert og sperrer for tømming. Problemstillingen er tatt opp med kommunen og kommunens parkeringsvakt har gitt bot til feilparkerte biler.

De fleste ønsker vel at Skolebakken K skal framstå som en hyggelig plass å bo og at fasaden utad er i orden. Styret har igangsatt arbeid med å standardisere levegger og skjermingstiltak for de som bor i 1 etasje.

Det er mange som har gode solforhold, så enkelte ønsker også solskjerming. Styret planlegger å igangsette et arbeid med å finne standardløsninger for markiser. Dette arbeidet innebærer en fasadeendring som krever en søkeprosess.

Det er kommet flere henvendelser på å få etablere varmepumper som skal brukes for å kjøle ned leiligheten på varme dager.. Styret har igangsatt arbeid med å utarbeide retningslinjer/regler for installering, drift og vedlikehold av slike anlegg. Parallelt med dette vil vi også fremforhandle på vegne av våre beboere avtale om leveranser av varmepumper med installasjon og vedlikehold.

Planlagte tiltak og større oppgaver:

Det er ikke planlagt investeringer eller oppgraderinger som krever låneopptak. Styret vil fortsette arbeidet med å påse at selger via utbygger utbedrer reklamasjoner. Det er gjennomført et møte i april for å gjennomgå status på utbedring, og det er avtalt oppfølgingsmøte.

Fjernvarmekostnadene er i dag basert på at de enkelte seksjoner betaler fast månedlig avdrag, og at forbruket gjøres opp en gang i året. Styret ønsker at de enkelte seksjoner faktureres månedlig, tilsvarende fakturering for strøm. Varmtvannsmåler tilhører Nordre

Follo kommune, og de vil ikke gi tilgang for automatisk avlesning. Det er flere andre sameier som også ønsker automatisk avlesning. Styret planlegger derfor, sammen med andre sameier, å få aksept fra kommunen om løsning for avlesning av varmtvann

Utskifting av låssystem i adgangsdører til eiendommene. Utskiftingen forutsetter at styrets forslag til engangsbetaling blir vedtatt. Dører til leiligheter kan etterbestilles, om det er ønskelig.

Legge til rette for at eksisterende gjesteplasser i plan 1 og plan 2 blir utleieplasser. Plassene 23, 24, 25, 26 og 27 som er i første del av plan 1 blir de nye gjesteplassene. Det vurderes en betalingsløsning for plassene.

Ytterligere forbedringer av Skolestua, med garderobeløsning i forgangen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skolebakken K org.nr. 931 836 714

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14.06.23.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er sameiet Skolebakken K. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14. februar 2023.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel
Sameiet består av 110 boligseksjoner samt 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 240 bnr. 150 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til seksjon 110 er regulert til boligformål, seksjon 111 til og med seksjon 113 er regulert til næringsformål, seksjon 114 er en parkeringsseksjon og seksjon 115 er en næringsseksjon - bod.

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

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

For boligseksjonene (snr. 1-110) bygger sameiebrøken hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel (eventuelle tilleggsdeler, terrasser og balkonger er ikke medregnet).

For næringsseksjonene (snr. 111-113) bygger sameiebrøken hovedsakelig på BTA for bruksenhetens hoveddel og eventuelle innvendige tilleggsdeler (evt. utvendige tilleggsdeler er ikke medregnet). Parkeringsseksjonen (snr. 114) har fått en brøk på 120 og næringsseksjon bod (snr. 115) har fått en brøk på 1.

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

2. Rettslig råderett

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

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

Seksjon 115 kan bare selges til annen seksjonseier i sameiet.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. lover og forskrifter, eller vedtak fattet med hjemmel i lov eller forskrift. Næringsseksjonene har rett til bruk av nødvendige fellesarealer, herunder areal til sykkelparkering som er offentlig tilgjengelig. Eierne av boligseksjonene er kjent med og aksepterer at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene, samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade og opp gjennom terreng evt. gjennom dekke over kjeller. Slik næringsvirksomhet kan etableres av næringsseksjonen uten samtykke fra sameiet eller styret såfremt virksomheten er i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

Tiltak knyttet til næringsseksjonen som berører fellesareal krever styrets samtykke, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Kravet om samtykke fra styret til tiltak som berører fellesareal gjelder likevel ikke for fellesareal som er underlagt næringsseksjonenes eksklusive enerett, jf. nedenfor, for eksempel næringsseksjonenes eksklusive fasade, og gjelder heller ikke tiltak som næringsseksjonene har rett til etter andre bestemmelser i disse vedtektene, for eksempel retten til fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske innretninger gjennom fellesareal, jf. nedenfor.

Den enkelte seksjonseier har, med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt tidsubegrenset enerett for to eller flere seksjonseiere, jf. esl. § 25 sjette ledd. Oversikt over arealene med tidsubegrensede eneretter er markert i **bilag 1** til vedtektene, og er fordelt slik:

a) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig (snr. 1-110) skal ha tidsubegrenset enerett til å bruke smørebod og servicerom til sykkel samt felleslokale. (avmerket på tegning som **bilag 1** til vedtektene), sykkelparkering, innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodarealer som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring (snr. 111-114) skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonenes hoveddel, tilleggsdel eller fellesarealer som også næringsseksjonene trenger å ha tilgang til. Næringsseksjonene trenger blant annet tilgang til teknisk rom som inneholder tekniske installasjoner for både næring og bolig.
b) Næringsseksjonene skal ha tidsubegrenset enerett til å bruke fasade som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje og uteareal på eiendommen direkte utenfor næringsseksjonene som avgrenset på kartvedlegg inntatt som **bilag 2** til vedtektene (markert som T111 og T112). Utearealet er lagt som tilleggsdel til snr. 111 og 112. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester.

c) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset rett til å etablere og ha liggende fettutskiller nedgravd på fellesarealet, samt en egen ventilasjonssjakt med avtrekkskanal som går fra næringslokalene og opp til og over tak. Dersom fettutskiller må re-lokaliseres, for eksempel som følge av endrede offentligrettslige krav, kan snr. 111, 112 og 113 kreve annen egnet plassering på eiendommens fellesareal. Forannevnte rettighet skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommen.
d) Næringsseksjonene har rett til å benytte inngang ved oppgang B i bygg A som adkomst til næringsarealene.
e) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset enerett til å benytte rom avmerket på tegning se bilag 2 til vedtektene.
f) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset rett til å benytte 10 sykkelparkeringsplasser som befinner seg i sykkelrom som markert på bilag 2. Øvrige sykkelparkeringsplasser på eiendommen disponeres av boligseksjonene.

Endring av en etablert tidsubegrenset enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. esl. § 25 (6).

Næringsseksjonene har vederlagsfri rett til å ha og føre teknisk infrastruktur, herunder kanaler for ventilasjon, og andre tekniske fremføringer, gjennom eiendommens fellesarealer innendørs og utendørs og frem til egen seksjon.

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

(6) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp tekniske innretninger, installasjoner for å ivareta nødvendig sikring, markiser, og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre. Næringsseksjonene beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr

dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Parkeringsplassene
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS.

(3) Det er én parkeringsplass som inngår i en bildelingstjeneste til bruk for boligseksjonseierne. Bildelingsplassen eies av sameiet. Det er inngått en bindende avtale med bilutleiefirma for å tilby ordningen til boligseksjonseierne. Det er krav til at sameiet har en bildelingsplass i reguleringsplanen. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene for boligseksjonseierne, mens kostnaden med bruken må dekkes av seksjonseier som benytter seg av tjenesten.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 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 og areal underlagt tidsubegrenset enerett som om dette var en del av bruksenheten til de seksjonseierne som innehar eneretten.
Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass. Seksjonseierne for næringsseksjonene har ansvar for utskifting av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 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 omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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 for boligseksjonene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet.

Enkelte endringer krever også godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader, tak og utomhusarealer mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

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

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" (det vil her si seksjon 111-113) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

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

(1) **Hver av eierne av næringsseksjonene (seksjon 111-113) skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av fasader som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti, trapper og ramper som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel, herunder uteareal som er underlagt Næringsseksjonenes enerett.
- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonene, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold og drift av skilt satt opp av Næringsseksjonene
- Strøm i fellesarealene til bruk Næringsseksjonene
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal fordelingen skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på næringsseksjonene, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av elektriske og tekniske anlegg, herunder ventilasjon, som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av samtlige heiser
- Vedlikehold av beplantings- og grøntarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen. Gjelder også utomhus etablert på dekke over næring/kjeller.
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti, trapperom, smørebod, sykkelverksted og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Boligseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige boligseksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til boligseksjonene. Bredbånd/tv fordeles likevel med like store beløp på hver boligseksjon. Boligseksjonseierne må inngå egne avtaler for tilleggstjenester utover basisabonnement.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne unntatt for seksjon 114 (parkeringsseksjonen) og snr. 115**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer og fellesrom som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Fjernvarme
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av disse kostnadene fordeles slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige seksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken, med unntak av kostnader til vannbåren gulvvarme som fordeles etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**
- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann og oppvarming varmt vann.
- Kommunen kan fakturere kommunale avgifter direkte til seksjonseier.

(5) **Kostnader for parkering (snr. 114)**
Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og vedlikehold av garasjekjelleren, som sameiet har ansvar for:

- *Kostnader til renhold av hele parkeringen også kjørebaner, herunder vaktmestertjenester*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av dekke i garasjekjelleren, slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke*
- *Service av tekniske installasjoner, herunder porter, sprinkleranlegg, ventilasjon, belysning mm.*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av innkjøringen til garasjen*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringsseksjonen*
- *Andre kostnader som åpenbart knytter seg til parkeringsarealene.*

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/90 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen. Det er to parkeringsplasser bak vegg/port. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her. Dersom det påløper kostnader med Aneo AS, dekkes dette av sameiere disse kostnadene kan henføres til.

(6) Kostnader for bod (snr. 115)
Det skal ikke betales felleskostnader for snr. 115 som er til bruk som bod.

(7) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonene (seksjon 111-113) bør være representert i styret.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Dersom næringsseksjonen ikke sitter i styret, så må styret gi næringsseksjonen tilgang til alle fakturaer.

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

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

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(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 8-2 (1).

8-4 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 eventuelle årsberetning
- 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 seksjonseiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel: snr. 111 har 13 stemmer, snr. 112 har 3 stemmer og snr. 113 har 2 stemmer. Snr. 114 og snr. 115 har ikke stemmerett.

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

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
g) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene
- Endring av etablerte eneretter, jf. pkt. 3-1

8-12 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.

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

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

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

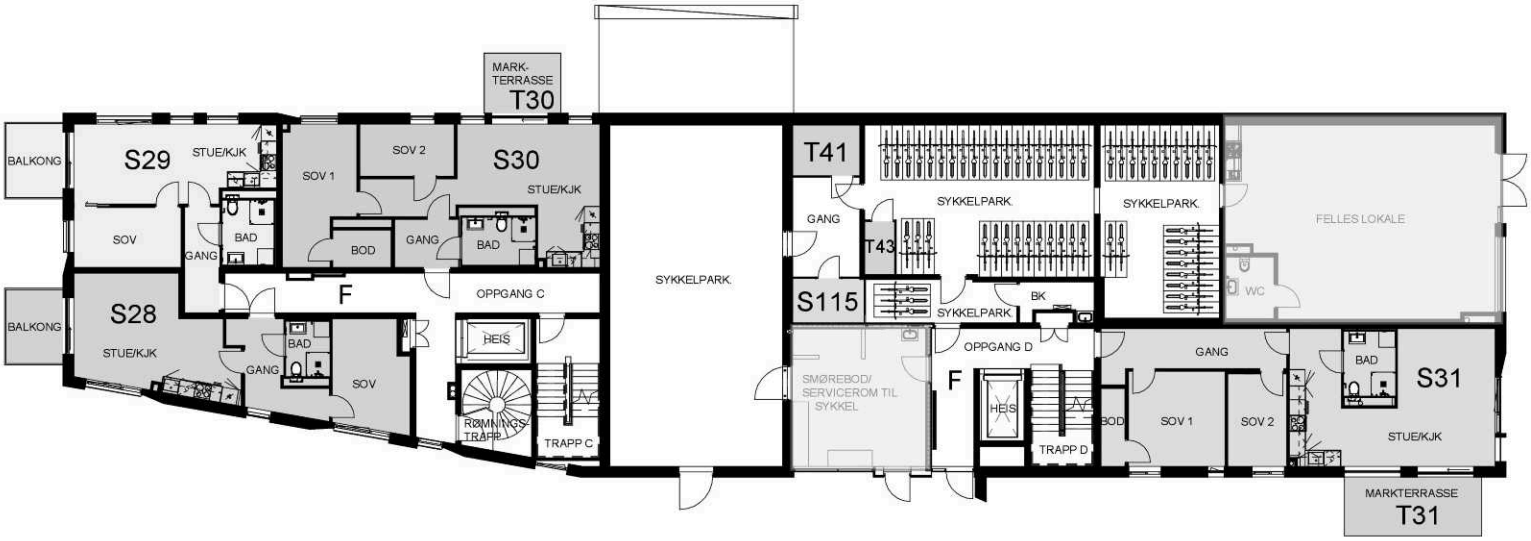
Bilag 1

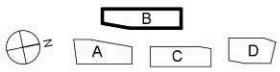
Seksjoner

F = Fellesarealer

T = Tilleggsdel

Enerett for seksjon 1 - 110





Dark Arkitekter AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no D A R K		Prosjekt SOE_Skolebakken Eiendom: gnr/bnr 240/150	Tiltakshaver Skolebakken Kolbotn AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	
Tegningstatus Seksjonering	Prosjektnr. 10-17-0350	Innhold Seksjoneringstegning - B - Etasje 3	Skala A4 1:200	Tegnings nr. A77-B03	Dato: 18/05/22

BILAG 2

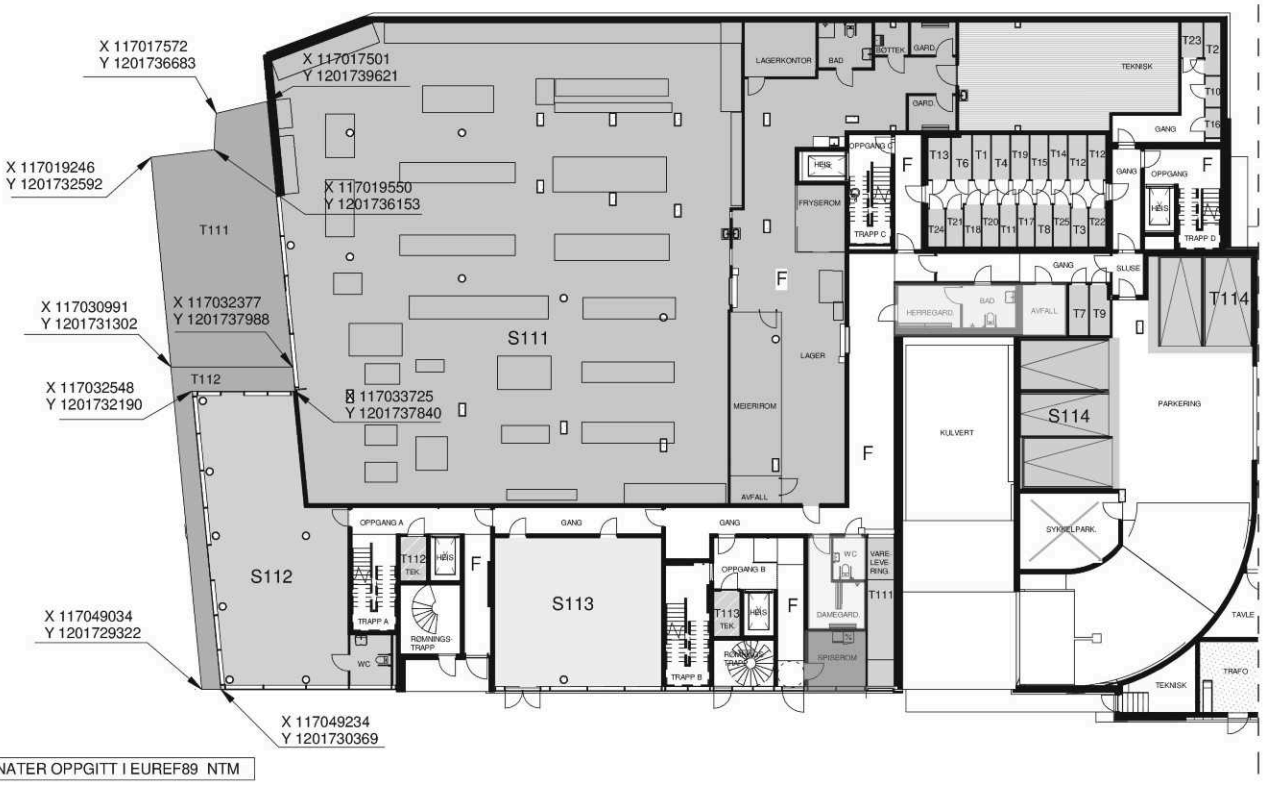
Seksjoner

F = Fellesarealer

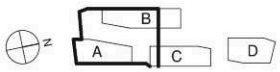
T = Tilleggsdel

Enerett for seksjon 112 og 113

Enerett for seksjon 111, 112 og 113



XY KOORDINATER OPPGITT I EUREF89 NTM



Dark Arkitekter AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no		Prosjekt SOE_Skolebakken Eiendom: gnr/bnr 240/150	Tiltakshaver Skolebakken Kolbotn AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	
Tegningstatus Seksjonering	Prosjektnr. 10-17-0350	Innhold Seksjoneringstegning - AB - Etasje 1	Skala A4 1:300	Tegnings nr. A77-011	Dato: 13/12/22

Husordensregler for Sameiet Skolebakken K

1. FORMÅL OG OMFANG

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

2. BRUK AV BOLIGEN

- Beboere plikter å sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen/vannrør o.l.

- Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller hjemmelagde navnelapper på postkassene. Ved anskaffelse av navneskilt til postkassen, skal beboere følge sameiets retningslinjer for mål og utseendet.

  Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte egne hvite skilt for dette som bestilles via posten direkte. Merket skal plasseres i postkassens nedre høyre hjørne. Navnelapper og klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene vil bli fjernet.

- Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter husordensreglene.

- Oppdages det skadedyr som veggdyr, kakerlakker eller lignende, så meldes dette til styret. Desinfisering/behandling av skadedyr i boligen er det boligeier selv som må ta hånd om for via sitt eget forsikringsselskap.

- På terrasser/balkonger er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfare.

- Hver enkelt beboer har ansvar for brannvern i leiligheten. Ved unødig utrykning fra brannvesenet vil eier av leiligheten bli viderefakturert for kostnaden.

- Vis hensyn ved røyking på egen balkong, da lukt sprer seg til naboer over og under, samt inn i ventilasjonsanlegget.

- Bruk av parasoller på terrasser/balkonger kan føre til fare og kan derfor kun benyttes dersom disse er forsvarlig sikret.

- Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i en bod e.l. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.

- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong.

3. RO OG ORDEN

Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer.
Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00-07:00 på hverdager og kl. 23:00–08:00 helg/helligdager.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

4. FELLESAREALER

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

- Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på øvrige fellesarealer.

- Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasje-området og fellesareal rundt bygget.

- Vask av fellesarealer settes bort til et firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. (skohylle, planter o.l.)

- Alle felles dører som er låsbare skal alltid være låst. Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.

- Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer, bruk AV/PÅ knappen på motoren ved evt. flytting o.l.

- Det må ikke plasseres gjenstander i heisdøråpning for å hindre at disse lukkes, dette kan skade automatikken og påfører sameiet unødvendige kostnader.

- Bruk av engangsgriller(er) på sameiets eiendom er forbudt.

- Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal eller fellesareal.

- Den enkelte seksjonseier kan ikke, uten styrets godkjennelse, foreta installasjoner i fellesarealer, bodarealer og garasjeanlegg.

- Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.

- Alle nummererte nøkler og garasjeportåpnere må bestilles gjennom styret. Faktura sendes til eier fra enten leverandør eller sameiet.

5. SOLSKJERMING

Utvendig screens er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Ta kontakt med styret for info. Pergolaer, baldakiner ol. er søknadspliktig, og søknad skal sendes til styret.

6. AVFALL

Det er satt opp totalt 7 stk avfallsbrønner (Papp og papir, restavfall, glass og metall). 3 stk er plassert utenfor matbutikken i syd, og 4 stk er plassert på oversiden av blokk D i nord.
Beholdere for papp og papir og restavfall vil være merket privat, mens glass og metall er offentlig.

Papp må rives i mindre biter slik at innkastet ikke tetter seg, dette vil medvirke til at beholderen ikke blir fort full og må tømmes. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. Sameiet kan få straffegebyrer for feilsortering.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall, og øvrige restavfall (dog ikke glass og metall).
Til matavfall brukes egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal knyttes igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen.

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene.

Avfallsbeholder for glass og metall vil være offentlig tilgjengelig.

Spesialavfall som maling, olje, batterier osv. må leveres til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

- Dyreeier må unngå at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.
- Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg mv.
- Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
- Ved tvist der klager forekommer på dyrehold, så kan styret, dersom minnelig ordning mellom klager og innklaget ikke oppnås, kreve at dyret fjernes.
- Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal være under tilsyn av eier på innvendige fellesarealer.

8. GARASJE

- Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til oppbevaring av motorkjøretøy/hengere, el-kjøretøy og motoriserte sykler.
- Oppheng på vegger eller i tak til skiboks etc. skal godkjennes av styret.
- Parkering i garasje må skje innenfor oppmerket plass.
- Styret kan installere utstyr for kameraovervåking i garasjeanlegget.
- All bruk av kameraovervåking skal skje i henhold til aktuelle lover og regler.
- Parkering i kulverten er ikke tillatt og borttauing skjer uten varsel for eiers regning.
- Når varsel om rengjøring av garasjeanlegg gis med 2-4 ukers varslingsfrist, plikter beboere å fjerne egne kjøretøy.
- Ladestasjoner for el-biler er gjort tilgjengelig, resterende boks monteres etter avklaring og bestilling fra leverandøren. Retningslinjer for anskaffelse og avlesning av ladestasjoner er gjengitt på sameiets kommunikasjonsplattform.

9. GJESTEPARKERING

Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser i øvre og nedre garasjekjeller er kun reservert for besøkende til boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy.

10. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering merket på dører og stativ.

Sameiet har plass til ca. 180 sykler med stativ for låsing av syklene. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler, som åpenbart ikke lenger er i bruk, i sykkelstativene.

Hobbyboden i blokk B har vaskeplass for hund. Boden skal holdes ren og ryddig etter bruk.

11. BODER

Det skal tas hensyn til bestemmelser for brannsikkerhet ved innredning av boder.
Disse retningslinjene gjelder:

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

12. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr.
Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet som er gjengitt på sameiets kommunikasjonsplattform.

13. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til styrets mailadresse eller styrets valgte kommunikasjonsplattform.

14. UTLEIE FELLESLOKALET

Det vises til eget reglement for drift og bruk av felleslokalet. Se sameiets kommunikasjonsplattform.

GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Disse reglene trer i kraft med virkning fra 16.04.24 og kan bare endres av årsmøtet.
Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære årsmøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

Kolbotn, 16.04.24

Styret

Priser, bestilling og regler for bruk av fellesrommet i Sameiet Skolebakken K (Skolestua, Ormerudveien 3C)

Vi har et hyggelig fellesrom i nordenden av bygg B som kan benyttes av beboerne til sammenkomster, f.eks. møter, bursdager eller andre arrangementer. Fellesrommet leies **kun** ut til beboere og eiere i Sameiet Skolebakken K og har fått navnet «Skolestua».

Skolestua har bord og stoler til 30 personer. Rommet er utstyrt med et lite kjøkken med kjøle/fryseskap, koketopp og oppvaskmaskin, men er kun egnet for tilbereding av enkel mat og oppvarming av mat. Det er toalett-rom i ene hjørnet av Skolestua.

Når du ønsker å gjøre en avtale for leie av Skolestua, **må** du lese informasjon om, og regler for bruk av rommet. Ved avtalt leie er du som leietaker av Skolestua ansvarlig i forhold til nedenstående regler.

Priser og betaling for bruk av Skolestua

- For åpne arrangementer hvor alle beboere og eiere kan melde seg på samt møter i regi av sameiet (f.eks. styremøter):

  Gratis.

- For private arrangementer hvor leietaker inviterer sine gjester:

  Leie inntil 1 døgn:**700 kr** + 700 kr for hvert påbegynt døgn etter første døgnet.

Døgnleie starter kl. 12.00.

Ovennevnte priser forutsetter at leietaker rydder og vasker etter bruk slik at rommet skal være klart til neste leietaker. Utleier vil foreta kontroll av rommet før ny utleie. Møblene skal stå slik de sto før leieforholdet startet – normalt som et stort møtebord med stoler rundt midt i rommet og små bord med stoler langs veggene.

Dersom ekstern vaskehjelp må bestilles, må leietaker betale kostnadene for dette i tillegg til ovennevnte leiepris. Utleier kan formidle kontakt med vaskehjelp.

Styret i sameiet kan regulere ovennevnte leiepris, og styret kan ved spesielle situasjoner avtale andre leietider og -priser.

Leie for avtalt leieperiode må betales til sameiet før bestillingen kan bekreftes av utleier (f.eks. **Vipps til 939520**). Hvis du ønsker å benytte Skolestua utover den avtalte leieperioden, må dette avtales med utleier og fastsatt tilleggsleie betales snarest.

Bestilling av Skolestua

Skolestua bestilles gjennom USBLs portal Bonabo, (Mitt eierseksjonssameie / Booking / Lokaler) og kan bestilles inntil 1 år før avtalt leieperiode. Normalt gjelder prinsippet «førstemann til mølla…», men ved «utleiekollisjoner» før betaling og bekreftelse mellom gratisarrangementer og private arrangementer (ref. ovenfor), vil utleier normalt prioritere gratisarrangementer.

Når leietaker har bestilt gjennom Bonabo og betalt leien, vil utleier bekrefte at bestillingen er akseptert.

Dør inn til Skolestua vil bli utstyrt med kodelås, og leietaker vil få opplyst koden av utleier litt før leieperioden starter.

Regler for bruk av Skolestua

Leietaker er ansvarlig for Skolestua i leieperioden. Dette gjelder blant annet for rydding og vask etter bruk, skader på inventar og bygning og at alle leietakers gjester oppfører seg hensynsfullt overfor naboskapet.

Følgende regler gjelder:

- Leietaker har ansvaret for at Skolestua blir brukt etter gjeldende ordensregler for sameiet. Disse ligger i Bonabo portalen og må bekreftes lest når leie skal bestilles.
- Skolestua og utstyr skal behandles med varsomhet. Leietaker blir fakturert for eventuelle skader på Skolestua og inventar (kjøkkenutstyr inkludert).
- Leietaker må selv ha med håndklær og vaskekluter, men utleier vil normalt sørge for at det er toalettpapir/tørkepapir og håndsåpe/vaskepulver til oppvask og oppvaskmaskin.
- Røyking er ikke tillatt inne i Skolestua eller andre felles rom.
- Det er ikke anledning til å låne stoler og bord tilhørende Skolestua til bruk i leiligheter eller ute. Disse møblene er kun til bruk inne i forbindelse med bruk av Skolestua.
- Skolestua kan ikke benyttes til overnatting.

Etter bruk skal Skolestua ryddes og rengjøres på følgende måte:

- Skolestua skal ryddes og gulvet skal vaskes. Bruk lite vann.
- Oppvaskmaskinen skal settes på og tømmes når den er ferdig.
- Kjøleskap og fryser skal tømmes og tørkes av.
- Søppel skal samles i søppelsekker og fjernes av leietager.
- Bord og stoler skal tørkes av og ekstra bord og stoler settes på plass.
- Toalett og vask skal rengjøres.
- Gi beskjed til utleier dersom noe blir ødelagt.

Dersom reglene ikke overholdes, forbeholder styret seg retten til å avvise fremtidig leie.

Sikringsskap for Skolestua er i inngangspartiet til oppgang 3B, vis a vis heisdøren.

Dersom noe blir ødelagt, skal dette meldes til utleier og erstattes. Nødvendig ekstra vedlikehold eller ekstra rengjøring vil bli fakturert leietaker.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-240/150/0/10

Norkart
Utskriftsdato: 17.10.2025 10:25

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	14.02.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	04.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	36/9758	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/150, 240/150/0/1, 240/150/0/2, 240/150/0/3, 240/150/0/4, 240/150/0/5, 240/150/0/6, 240/150/0/7, 240/150/0/8, 240/150/0/9, 240/150/0/10, 240/150/0/11, 240/150/0/12, 240/150/0/13, 240/150/0/14, 240/150/0/15, 240/150/0/16, 240/150/0/17, 240/150/0/18, 240/150/0/19, 240/150/0/20, 240/150/0/21, 240/150/0/22, 240/150/0/23, 240/150/0/24, 240/150/0/25, 240/150/0/26, 240/150/0/27, 240/150/0/28, 240/150/0/29, 240/150/0/30, 240/150/0/31, 240/150/0/32, 240/150/0/33, 240/150/0/34, 240/150/0/35, 240/150/0/36, 240/150/0/37, 240/150/0/38, 240/150/0/39, 240/150/0/40, 240/150/0/41, 240/150/0/42, 240/150/0/43, 240/150/0/44, 240/150/0/45, 240/150/0/46, 240/150/0/47, 240/150/0/48, 240/150/0/49, 240/150/0/50, 240/150/0/51, 240/150/0/52, 240/150/0/53, 240/150/0/54, 240/150/0/55, 240/150/0/56, 240/150/0/57, 240/150/0/58, 240/150/0/59, 240/150/0/60, 240/150/0/61, 240/150/0/62, 240/150/0/63, 240/150/0/64, 240/150/0/65, 240/150/0/66, 240/150/0/67, 240/150/0/68, 240/150/0/69, 240/150/0/70, 240/150/0/71, 240/150/0/72, 240/150/0/73, 240/150/0/74, 240/150/0/75, 240/150/0/76, 240/150/0/77, 240/150/0/78, 240/150/0/79, 240/150/0/80, 240/150/0/81, 240/150/0/82, 240/150/0/83, 240/150/0/84, 240/150/0/85, 240/150/0/86, 240/150/0/87, 240/150/0/88, 240/150/0/89, 240/150/0/90, 240/150/0/91, 240/150/0/92, 240/150/0/93, 240/150/0/94, 240/150/0/95, 240/150/0/96, 240/150/0/97, 240/150/0/98, 240/150/0/99, 240/150/0/100, 240/150/0/101, 240/150/0/102, 240/150/0/103, 240/150/0/104, 240/150/0/105, 240/150/0/106, 240/150/0/107, 240/150/0/108, 240/150/0/109, 240/150/0/110, 240/150/0/111, 240/150/0/112, 240/150/0/113, 240/150/0/114, 240/150/0/115
Seksjonering Seksjonering	20.12.2022 08.02.2023	OPPM-22/01416	Tinglyst 16.02.2023	240/150 (-116,5), 240/150/0/111 (89,8), 240/150/0/112 (26,7) 250/37

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN KETIL KJØLNER F221276*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gjallarveien 16D 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 1C	H0302	240/150/0/10	36	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ormerudveien 1 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	703 Kolbotn	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300837750		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	03.07.2024

1: Bygning 300837750: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 03.07.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	2688
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2688
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	556
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	25

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.11.2020	18.11.2020
Endre bygningsdata	12.01.2021	12.01.2021
Endre bygningsdata	12.01.2021	12.01.2021
Endre bygningsdata	12.01.2021	12.01.2021
Endre bygningsdata	12.01.2021	12.01.2021
Igangsettingstillatelse	23.04.2021	28.04.2021
Endre bygningsdata	08.02.2023	08.02.2023
Midlertidig brukstillatelse	14.09.2023	14.09.2023
Ferdigattest	03.07.2024	03.07.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 1C	H0302	240/150/0/10	36	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	3	464	0	464	0	0	0
H05	5	556	0	556	0	0	0
H04	6	556	0	556	0	0	0
H03	6	556	0	556	0	0	0
H02	5	556	0	556	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/150

Bruksnavn	KJELLE	Beregnet areal	5527.3
Etablert dato	16.12.1912	Historisk oppgitt areal	2076
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631717.59	601145.95		Ja	5527.3	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Ormerudveien 3B, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 943 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 644 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 5 644 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Kolbotn **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	5 644 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	5 644 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn	Kolbotn

Delareal	725 m^2
KPHensynsonenavn	H130_2
KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017010 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017010)
Navn	Skolebakken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7635/2017010_reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 163 m^2 **Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
	Delareal 1 697 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BKB
	Delareal 482 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 60 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 17 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 3 947 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017010 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017010)
Navn	Skolebakken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7635/2017010_reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	307 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	Kjøreveg

	Delareal	307 m^2
	Bestemmelsesområde	funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

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

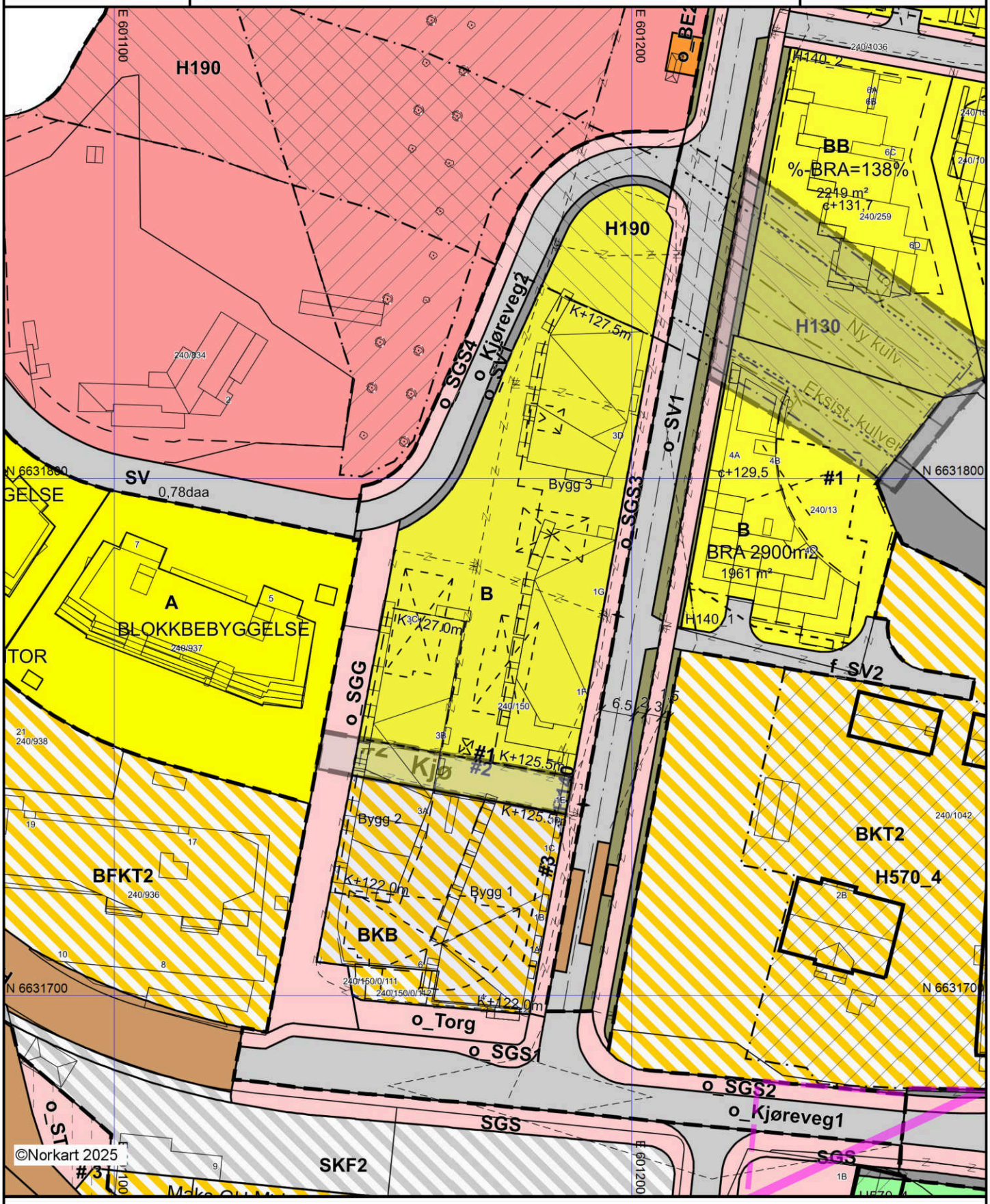
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/150/0/44
Adresse: Ormerudveien 3B
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Annen veggrunn
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase forjernbane
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre f
- Naturområde
- Friområde
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

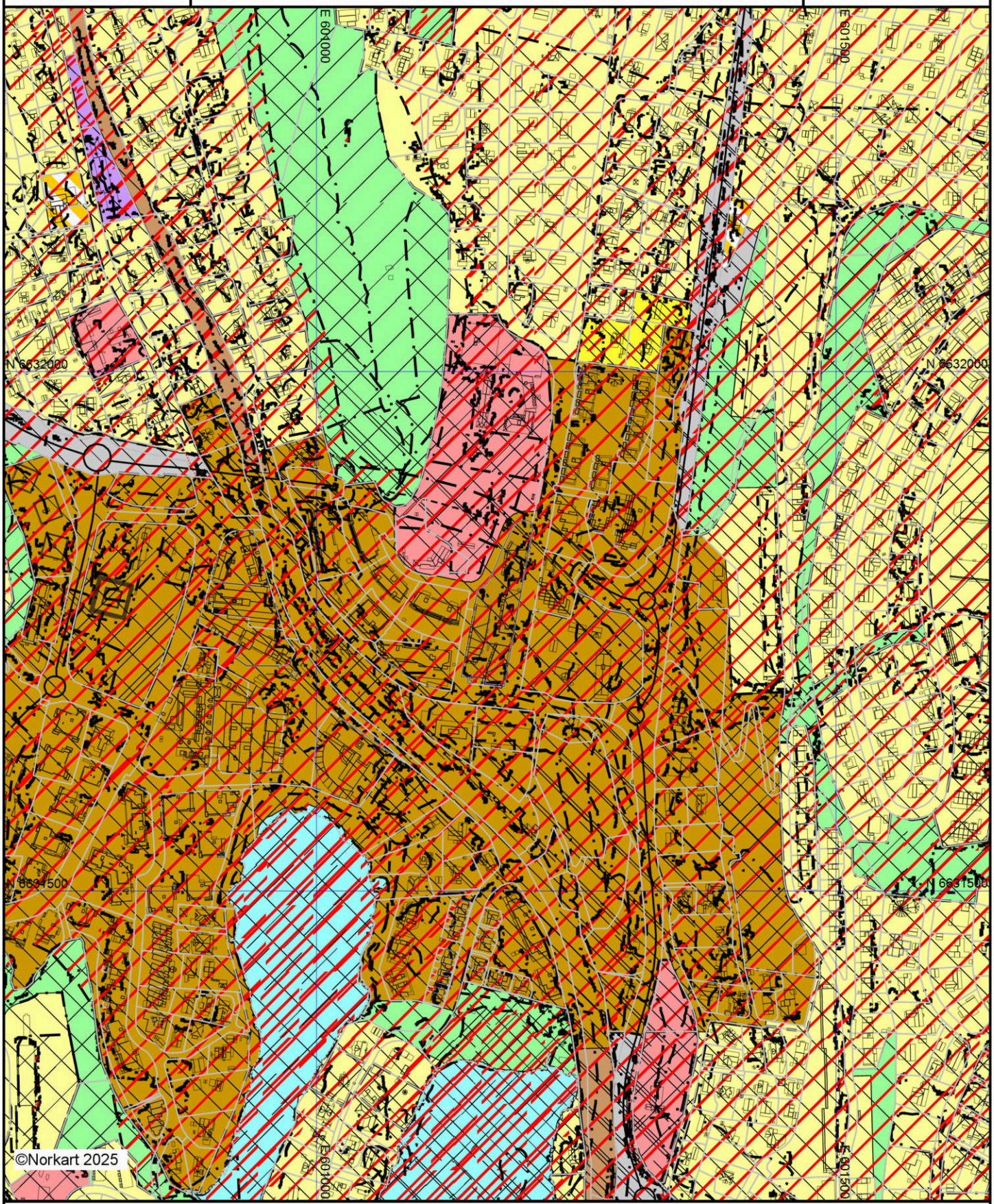
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/150/0/44
Adresse: Ormerudveien 3B
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

0217-2017010 Skolebakken

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**13.05.2019**	*Datert:*	12.4.2019	*Arkivsak:*	17/5779

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bymessig utvikling av Kolbotn sentrum, med god arkitektur av høy kvalitet både på bygninger og uterom. Planen skal ivareta en offentlig gangforbindelse mellom Kolbotnveien og Kolbotn skole, samt av- og påsettingslomme for skolen i Kolbotnveien. Planen er i tråd med målene satt i områderegulering for Kolbotn sentrum, plan-ID. 0217-2014004.

2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2017010-1	Under grunnen. Dette nivået viser kjøreveg under lokk.
0217-2017010-2	På grunnen. Dette nivået viser de ulike formålene på grunnen samt boligformål og hensynssoner. Nivået viser også bestemmelsesområder for parkeringskjeller.

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, B
1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig/forretning/kontor/tjenesteyting BKB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Kjøreveg, kjøreveg, o_Kjøreveg1-2
2013 Torg, o_Torg
2015 Gang-/sykkelveg, o_SGS1-4
2016 Gangveg/gangareal, o_SGG
2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisiktsone	H140
190	Restriksjoner for tunnel i grunnen	H190

bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter PBL § 12-7 nr.1
1119 Parkeringskjeller/bod/teknisk rom, område #1
1119 Parkeringskjeller/bod/teknisk rom, område #2
2025 Areal til holdeplass/plattform på gateplan, område #3

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal og hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- overgang til nabotomter
- veier
- parkeringsplasser på bakken med sykkel og mc
- gangareal med trapper og ramper
- støyskjerming
- plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- eksisterende og ny beplantning
- belysning
- støttemurer
- overvannshåndtering
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plassering av nettstasjon
- plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer
- varelevering
- snøopplag
- vaskeplass for sykkel

3.2. Offentlige trafikkområder

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

3.3. Vann og avløp

Detaljplaner for legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen. Detaljplaner skal vise hvordan man sikrer enkel og trygg tilgang til kommunens VA-ledninger.

3.4. Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutformingen av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Det er ikke tillatt å lede taknedløp direkte til overvannsledning eller spillvannsledning. Rent overvann ledes via infiltrasjonsløsninger til sikre flomveier. Innenfor byggefeltene skal det sikres tilstrekkelig

flomkapasitet tilsvarende 200-års regn med klimafaktor 1,4. Det må også tas hensyn til at det vil komme flomvann fra overliggende områder, og planen skal vise beregninger og hvordan dette vannet håndteres. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Det oppfordres til at grønne tak og generell beplantning benyttes som tiltak for å håndtere utfordringer knyttet til overflatevann.

3.5. Universell utforming og tilgjengelighet

Det skal sikres god tilgjengelighet i planområdet, både innendørs og utendørs, ihht prinsipper om universell utforming, for alle beboere, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Leiligheter som ligger på terrengnivå skal ha utgang til private uteplasser på bakkeplan som igjen har trinnfri tilknytning til felles uteoppholdsareal.

3.6. Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring fra vei

- Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.
- Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste».
- Veier og anlegg skal utformes og plasseres i terrenget slik at uttak av masser og forflytting av masser minimeres.
- Forstøtningsmurer over 1,5 meter tillates ikke. For opparbeiding av o_SGG kan det tillates høyere murer.
- Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1.
- Skjæringer og fyllinger skal ikke være brattere enn 1:3.

Terrengfylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær, og fremstår som en naturlig del av landskapet. Utfylling skal utformes iht. følgende prinsipp, eller med tilsvarende kvalitet:

- Nedre sjikt, minimum 1,5 meter tykt: større steiner /sprengstein med et lag mindre steiner som mettes/blandes med grus og mindre pukkstein.
- Mellom-sjikt av stein og jord, et fuktbevarende lag, minimum 10 cm tykt: humusholdig leire.
- Øvre sjikt, minimum 0,75 meter tykt: Rene jordmasser egnet for etablering av gress-/urtevekster busker og trær.

3.7. Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstille kravene i tabell 3, retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016. Gjeldende krav i tabell 3 er:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}
Nærmiljøanlegg	$_{LAFmax}$ 60 $_{dB}$	

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone definert i tabell 1 i T-1442/2016 tillates når følgende vilkår oppfylles:

- Boenheter med fasade mot gul og rød sone skal ha minst ett soverom mot stille side hvor støykravene til utendørsnivå ikke overskride, eller lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene.
- Balkonger og terrasser tillates mot gul sone forutsatt at de utføres med konstruksjoner som sikrer oppfyllelse av støykravene.
- Areal avsatt til lekeplass (30 % av minste tillatt uteoppholdsareal) skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.

Ved overlappende støysoner skal grenseverdien for støy skjerpes med 3 dB.

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningskropp.

3.8. Støy i anleggsperioden

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128. Følgende støygrenser skal gjelde målt utenfor rom med støyfølsom bruk:

Bygningstype	Støykrav på dagtid, ukedager ($L_{pAeq12h}$ 07-19)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65
Skole, barnehage	60 i brukstid

Det tillates ikke grunnarbeid (f.eks spunting, sprengning, pigging, boring, massetransport) som skaper støy før kl.08.00 og etter kl. 17.00 på hverdager. Det tillates ikke støyende grunnarbeid i helger eller på helligdager.

Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider:

Anleggsperiodens lengde	Grenseverdiene for støykrav skjerpes med:
Fra 7 uker til og med 6 mnd.	3 db
Mer enn 6 mnd.	5 db

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet. Prognosene skal foreligge før igangsettingstillatelse.

3.9. Energi og nettstasjoner

Boligbebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet og forsynes med vannbåren varme eller vannbåren gulvvarme. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger er klima- og miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. pbl § 27-5. Nettstasjoner skal integreres i bygninger eller terreng og ligge innenfor byggegrensen. Nettstasjoner inngår ikke i beregning av BRA.

3.10. Skilt og reklameprofilering

- Skilt og reklame/profilering på gesims på tak eller utenfor hjørner tillates ikke.
- Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke. Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. Lyskasse med gjennomlyst

frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser tillates ikke.

- Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.
- For forretningsbygg skal det utformes skiltplan som skal godkjennes av kommunen.

3.11. Krav til materialer

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

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B og BKB) (pbl. § 12.5 nr 1)

4.1.1 Adkomst

Adkomst er vist på plankart. Boliger i B1 og boliger i søndre bygg i B3 skal ha adkomst både fra gårdsrom og fra Ormerudveien. B2 skal ha adkomst fra gårdsrom. Nordre bygg i B3 skal ha adkomst fra Ormerudveien. Avkjørsel for bil fra Ormerudveien skal være maksimum 4 meter bred.

4.1.2 Grad av utnytting

Planområdet kan bebygges med inntil 12.000 m² BRA, hvorav minimum 1000 m² BRA og maks 2500 m² skal avsettes til forretning/kontor/tjenesteyting. Utvendig overdekket areal (portrom, sykkelparkering og balkonger) inngår ikke i beregning av BRA. Parkeringsarealer, tekniske rom, og kjellerboder under terreng og lokk inngår ikke i beregning av BRA.

4.1.3 Høyder

Maks kotehøyde fremgår av plankartet.

4.1.4 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer inkludert tak og takoppbygg, materialbruk og farger framstår entydig og helhetlig. Det tillates oppbygg for heis og trappehus på inntil 10% av takflaten utover skråtak. Heis- og trappehus samt tekniske føringsveier tillates ikke over regulert mønehøyde. Det kan etableres takterrasser.
Det skal vurderes tiltak som gjør fasadene mot Ormerudveien mindre stereotype og som kan bidra til et mer variert visuelt uttrykk.

4.1.5 Uteoppholdsarealer

Minimum 25 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn. Felles uteareal skal underdeles for romlig og funksjonell differensiering slik at det oppstår flere skjermede uterom/nisjer for opphold og lek. Det skal etableres sosiale soner med sitteplasser. Minst én av sonene skal ha benker, bord og utegrill.

Det skal være et tydelig skille mellom uteoppholdsareal som tilhører boligfeltet og tilliggende offentlig arealer. Det skal også være tydelig hvilke arealer innenfor egen eiendom som stilles åpne for allmenn bevegelse og bruk.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet, med et tydelig designgrep. Utearealet skal bidra til å gi boligområdet særpreg og bidra til å klargjøre grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer.

Det skal benyttes bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.
Det skal være utekran for vasking av sykkel m.m. på hvert bygg mot gårdsrom.

4.1.6 Lekeplass

Minimum 30 % av areal avsatt til minste felles uteoppholdsareal (MUA) i boligfelt skal opparbeides som lekeplass etter følgende standard:

- Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal ha en utforming og programmering/innhold for ulike aldersgrupper.
- Minimum 25 % av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.
- Lekeplassene skal etableres uten bruk av plastmaterialer.
- Areal avsatt til lekeplass kan ikke være i gul støysone.

Lekeplasser beregnet for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn eller ut på offentlig vei. Lekeplassene skal ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment og er fleksible i bruk.

4.1.7 Private uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha terrasse, balkong eller direkte adkomst til privat uteplass på bakken. Private terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare vinkelrett ut fra fasaden og med maks høyde 1,8 meter over terreng og 2,5 meter ut fra fasade. Levegger som er en tydelig integrert del av byggenes utforming kan være høyere.

4.1.8 Anlegg under terreng

Dekker over parkeringskjeller skal dimensjoneres for at 50% av arealet tåler en jordoverdekning på min. 80cm tykkelse slik at det kan etableres parkmessige utearealer og blågrønn faktor kan oppfylles. Uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal være universelt utformet.

4.1.9 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet med separat gangvei med fast dekke, min. bredde 2,5 meter, skilting og manuell dirigering av anleggstrafikk. Tiltaket skal begrenses i tid.

4.1.10 Parkeringsplasser for bil

Parkeringsplasser for bil, inkludert gjesteparkering anlegges i henhold til tabellen under:

Formål	**Enhet**	**Bilparkering**	
		min	**maks**
Bolig, blokkbebyggelse	Pr. boenhet	0,8	1,2
Forretning	100 m²	-	1,0
Kontor	100 m²	-	0,7
Offentlig-/ privat tjenesteyting	100 m²	0,7	1,0

- For blokkbebyggelse skal 100 % av plassene tilrettelegges med fordelingsskap for inntak av strøm, og det skal sikres at det er tilstrekkelig effekt for lading av el-bil. For de øvrige formålene skal 50 % av plassene tilrettelegges for lading av el-bil.

- Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- Minimum 5% av parkeringsplassene for boligformål skal tilrettelegges for gjesteparkering.
- All parkering skal anlegges i felles garasjeanlegg. Parkeringsanleggene skal være fellesareal.
- Det skal etableres styringssystem som sikrer god utnyttelse av kapasiteten i strømnettet.
- Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpool-ordning. En stk bilpool-parkeringsplass reduserer krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser.
- Minst 5 parkeringsplasser skal gjøres offentlig tilgjengelig etter klokken 17:00 på hverdager og etter kl.0700 på lørdager og helligdager. Garasjeanlegget skal utformes på en kriminalitetsforebyggende måte.

4.1.11 Parkeringsplasser for sykkel

Sykkelparkering anlegges i henhold til tabellen under:

Formål	Enhet	Antall plasser
Bolig, blokkbebyggelse	Pr. 35m² BRA	1,5
Kontor	100 m²	1,0
Offentlig-/ privat tjenesteyting	Pr. årsverk	1,0

- Sykkelparkering for boliger skal etableres under tak nær hovedinnganger eller lett tilgjengelig i garasjekjeller.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankret sykkelstativ slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- For bolig- og kontorformål, der utbyggingen utløser et krav på minst 20 plasser skal minimum 50 % av sykkelplassene ha overbygg.
- Det skal avsettes min. 1 ladeplass til rullestol i tilknytning til hver oppgang innvendig.

4.1.12 Renovasjon og varelevering

Beholdere skal plasseres tilgjengelig fra kommunalt veinett, med trafikksikker adkomst. Det skal etableres minst ett returpunkt for glass- og metallemballasje. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Oppegård kommune og FolloRen. Det tillates renovasjonspunkt nord for B3 med innkjøring for renovasjonsbil fra Kolbotn terrasse. Oppstillingsplassen skal utformes slik at den ikke kan brukes som parkeringsplass for andre brukere. Maks 3 stk nedgravde containere kan plasseres på o_torg til bruk for beboere i B. Plasseringen skal være slik at renovasjonsbilen kan benytte seg av av- og påsettingslommen i o_kjøreveg 1 og ikke heise containere over gangareal, og slik at det ikke blir sjenerende lukt for uteservering på torget.

4.1.13 Fellesareal

Det skal avsettes min. 100 m^2 fellesareal som skal kunne benyttes av alle beboere i felt B. Arealet kan fordeles over flere rom. Det skal min være ett rom på min. 60 m^2 med dagslys og tilhørende kjøkken og bad/ WC, egnet for sosiale sammenkomster. Øvrig areal kan fordeles på boder som egner seg for snekker/sykkel-verksted e.l.

4.2 Boligbebyggelse (B) (pbl. § 12.5 nr.1)

4.2.1 Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse innenfor feltet.

4.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Mot Ormerudveien skal bygg 1 trekkes 1,5 meter vestover fra byggegrense . Nordre bygg 3 skal trekkes 3 m vestover fra byggegrense. Det er kun søndre bygg 3 som kan ligge med fasadeliv i byggegrense langs Ormerudveien.
Balkonger tillates kraget ut over byggegrensen innenfor feltet.

Gesimshøyder er vist på plankartet:

- Bygg 1 kan ha maks gesims 122,0 i sør og 125,5 mot nord og maks. mønehøyde 126,5.
- Bygg 2 skal ha maks gesims 122 i sør og 127 mot nord og maks mønehøyde 129.
- Bygg 3 (søndre) skal ha har maks gesims 125.5 i sør og maks gesims 127.5 mot nord og maks mønehøyde 129,0
- Bygg 3 (nordre) skal ha maks gesims 125.5 mot sør og 127,5 mot nord og maks mønehøyde129,0

Det tillates ikke takoppbygg over maks. mønehøyde.
Utover gesims avsatt for sydlig og nordlig fasader på byggene kan gesimsen for østre og vestre fasade stedvis gå over avsatt gesimskote i plan. Dette for å sikre takform som vist i vedlegg *Materialitet og fasader.* Gesimsen for østre og vestre fasade skal ikke overstige avsatt maks mønehøyde.
Takform over regulert gesims skal følge prinsippet vist i vedlegget *Materialitet og fasader.*

4.2.3 Minste felles uteoppholdsreal (MUA)

Det skal etableres 0,3 m² MUA pr 1m² boligareal innenfor feltet. Utregningen av minste felles uteoppholdsareal skal ta utgangspunkt i følgende:

- Areal for brannbil og areal over parkeringskjeller kan medregnes i MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.
- Arealer som ikke kan medregnes i MUA er balkonger, terrasser og takterrasser, private uteplasser på bakken, areal for avfall, avfallshenting, bilparkering, sykkelparkering og kjøreareal.
- Planlagt bruk av fellesarealet nær private uteoppholdsareal skal ikke være egnet til å skape konflikter mellom brukere av boligen og brukere av felles uteoppholdsareal.

4.2.4 Blågrønn faktor

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med blågrønn faktor = 0,7. Blågrønn faktor beregnes ihht. matrise i områdereguleringen for Kolbotn sentrum § 4.4, planid. 2014004 vedtatt 27.3.2017.

4.2.5 Estetikk og utforming

- Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming som beskrevet i planbeskrivelsen datert 11.09.2018 og materialbruk og følge hovedtrekkene i vedlegg «materialitet og fasader» datert 18.09.2018.
- Balkonger tillates over en høyde på 5 m fra fortau kraget inntil 2 m ut over formålsgrensen mot o_Torg
- Ensidige leiligheter skal ikke overstige 30% av totalt antall leiligheter i hvert byggefelt. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller øst.

- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- Boligene skal ha varierende størrelse, med det tillates ikke boenheter mindre enn 35m² BRA.
- Boliger i 1. etasje som vender ut mot felles uteareal skal ha direkte utgang til utearealer. Min 20% av leilighetene på bakkeplan skal være 4-roms eller mer.
- Boligbebyggelsen langs Ormerudveien skal deles opp i 3 selvstendige volum (lameller), (dvs. bygg 3 skal deles i to volum). Avstanden mellom volumene skal være min. 12 meter. Mellomrommene skal tilpasses med tanke på best mulig sol og skyggeforhold for nabobebyggelsen og gjeldende tomt.
- Fasadematerialet på boligene skal trekkes helt ned til bakken, og sokkelen/parkeringsgarasjens fasade skal være variert.

4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/kontor/tjenesteyting (BKB) (pbl. § 12.5 nr.1)

4.3.1 Arealbruk

Det tillates etablert bebyggelse for bolig, forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting innenfor feltet. Uteservering tillates.
For boligbebyggelsen gjelder bestemmelsene i § 4.1.2.

4.3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Gesimshøyde fremgår av plankartet. Bebyggelse utenfor bygg 1 og bygg 2 skal ha maks kotehøyde 109,5.

4.3.3 Blågrønn faktor

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med blågrønn faktor = 0,5.

4.3.4 Estetikk og utforming

Bebyggelsen skal være bymessig utformet med store vindusflater. I første etasje, ut mot gate og torg skal det anlegges serveringssted, forretninger eller annen type publikumsrettet virksomhet. Innganger på gateplan skal vende ut mot gate/torg. Fasaden mot Ormerudveien skal ha tilsvarende høy arkitektonisk kvalitet som for resten av prosjektet, og ikke bære preg av å være en bakside. Prosjektet skal henvende seg mot Ormerudveien med åpne og imøtekommende inngangspartier. Uteområdene mot Kolbotnveien og Ormerudveien skal utformes slik at de oppfattes som del av det offentlige gaterommet (o_SGS3 og o_Torg) dvs. terskelfri overgang, lik materialbruk og felles formspråk.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12.5 nr 2)

4.4.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Detaljplaner for alle samferdselsanlegg skal godkjennes av Oppegård kommune. Veiarealene skal ha en bymessig gateutforming med tanke på form og materialbruk.

Arealbruk

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

Trafikksikkerhetstiltak

I detaljprosjektering av veganlegget skal det legges vekt på trafikksikkerhetstiltak som skal bidra til lav hastighet, god synlighet og sikre krysningspunkter.

Belysning

Veianlegg skal anlegges med nødvendig belysning. Belysningen skal være bymessig og slik at den er til minst mulig sjenanse for boligene.

Justering av veglinjer

Det tillates små justeringer av veg og fortau i overensstemmelse med intensjonene i opprinnelig utforming - hvis det gir bedre løsninger for trafikksikkerheten og den geometriske sammenhengen med tilliggende veier. Justeringer skal godkjennes av kommunen.

4.4.2 Kjøreveg (felt o_Kjøreveg1)

O_Kjøreveg1 skal opparbeides med nye kjørefelt på minimum 6,5 m bredde, som sikrer god framkommelighet for busser og som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Gaten skal utformes med kantstein, gatetrær og belysning. Trær skal ha min. størrelse so 18-20 ved planting.

4.4.3 Kjøreveg (felt o_Kjøreveg2)

o_Kjøreveg2 skal opparbeides med kjørefelt på minimum 5,0 m bredde. Det tillates adkomst for renovasjonsbil til B.

4.4.4 Kjøreveg (felt Kjøreveg)

Kjørevegen skal være adkomst for Kolbotn terrasse og til felles garasjeanlegg for B og FKT. Kjørevegen skal overbygges og fri høyde skal være min 2,3 m.

4.4.5 Annen veggrunn (felt o_SVT)

Arealet skal benyttes til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag og lignende. Det skal opparbeides parkmessig.

4.4.6 Avkjørsel

Avkjørsel skal opparbeides i tråd med pil på plankartet. Avkjørselen skal være 4 meter bred ved eiendomsgrensen.

4.4.7 Gang- og sykkelveg (felt o_SGS1-4)

O_SGS1-4 skal opparbeides med min. 3 m bredde.

4.4.8 Gangveg (felt o_SGG)

Gangveien skal ha stigning på 1:8 fra o_Torg til k+109.0m. Der gangvegen krysser Kolbotn terrasse skal kryssingen utformes som et opphøyet felt, tydelig markert fra kjørevegen.

4.4.9 Torg (felt o_Torg)

Det skal legges til rette for torghandel og minimum 10 sykkelparkeringsplasser. Torget skal ha utforming som understreker arkitektoniske og romlige kvaliteter, forenkler orientering og er kriminalitetsforebyggende med belysning som sikrer trygt opphold. Utformingen skal gi torget en offentlig karakter og skape rom for aktivitet og opphold. Belegg og kanter skal opparbeides med fast dekke av varige og solide materialer.

4.4.10 Holdeplass og leskur/plattform (#3)

Det skal anlegges holdeplass/plattform med benk langs Ormerudveien. Holdeplassen skal etableres under utkragende tak eller ha separat venteskur

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsonene som vist på plankartet skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Område #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringskjeller, boder og tekniske rom i tre plan. Parkeringskjeller skal ha minimum frihøyde på 2,3 m per plan.

6.2 Område #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres parkeringskjeller, boder og tekniske rom i ett plan. Parkeringskjeller skal ha minimum frihøyde på 2,3 m.

6.3 Område #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det tilrettelegges for nødvendig areal for busstopp på gateplan. Arealer skal ha en frihøyde på minimum 3 m fra planert terreng. Boligbebyggelsen tillates kraget ut over arealet.

7 Krav om nærmere undersøkelser

7.1 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal utbygger vise hvordan støykravene i § 3.5 oppfylles. Det skal utarbeidelse en støyprognose for anleggsperioden i det enkelte bygge - eller anleggsområde. Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilken type maskiner som benyttes og deres lydeffekt. På bakgrunn av støyprognosen vurderer kommunen overskridelser og innskrenker arbeidstid samt innfører nødvendige faste pauser på dagtid. Utbygger skal ha et system som ivaretar nabokommunikasjon.

7.2 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid
- Byggeaktivitet
- Massetransport og massedeponering
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av miljøtekniske undersøkelser. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.

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

7.3 Universell utforming i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal vise på kart hvordan hensyn til bevegelses - og orienteringshemmede hensyntas i anleggsperioden, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

7.4 Parkering i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal vise på kart hvordan parkering i anleggsperioden, varelevering/losseplass, trafikkavvikling og sikkerhet løses på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte. Det skal redegjøres for hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

7.5 Restriksjonssone mot Rikåstunnelen (H190)

- Innenfor restriksjonssonen til Rikåstunnelen er det ikke tillatt med noen inngrep uten at det er gitt tillatelse fra Statens vegvesen

- Innenfor byggegrensen mot fv. 152 Rikåstunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Ved bygging innenfor byggegrensen mot Rikåstunnelen skal det gjennomføres en risikovurdering i henhold til Statens vegvesens håndbøker og prosedyre godkjent av Statens vegvesen. risikovurderingen skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før det gis rammetillatelse.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse til utbyggingstiltak skal:

- all eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet (fradeling, sammenføyning etc.) være utført
- foreligge godkjent miljøoppfølgingsplan jfr. 7.2

8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse til første tiltak innenfor planområdet skal det:

- foreligge godkjent utomhusplan i henhold til §3.1.
- være etablert av- og påsettingsmulighet med fast dekke for brukere av Kolbotn skole i o_kjøreveg1 og tiltak for trygg ferdsel til Kolbotn skole i o_SGG skal være gjennomført

Før igangsettingstillatelse for tiltak i BKB og bygg 2 skal det:

- foreligge godkjent byggeplan for o_Torg, o_SGS1,2 og 3, o_SGG, o_kjøreveg1.

Byggeplan for o_kjøreveg1 skal vise hvordan tilkobling til rundkjøring i Skiveien kan løses.

Før igangsettingstillatelse for bygg 3 skal det:

- Foreligge godkjent byggeplan for o_SGS 4, o_kjøreveg2 og o_SVT.

8.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før boliger og næringslokaler i BKB og bygg 1 tas i bruk skal:

- O_SGS3 tilgrensende Bygg 1 og O_SGS1 og o-SGS2, o_Torg, o_kjøreveg 1 være ferdig opparbeidet.

Før bebyggelse Bygg 2 tas i bruk skal:

- o_SGG være ferdig opparbeidet.

Før sørlig bebyggelse i Bygg 3 tas i bruk skal:

- o_SGS3 tilgrensende sørlig bebyggelse i felt B3 være ferdig opparbeidet.

Før nordlig bebyggelse i felt B3 tas i bruk skal:

- o_SGS3 tilgrensende nordlig bebyggelse i felt B3, o_kjøreveg 2 , o_SVT og o_SGS4 være ferdig opparbeidet.

Før bebyggelse tas i bruk skal tilgrensende uteareal innenfor feltene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteomhusarealene ferdigstilles senest påfølgende sommer, senest innen 1.juni.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Materialitet og fasader, datert 18.09.2018

Nordre Follo kommune

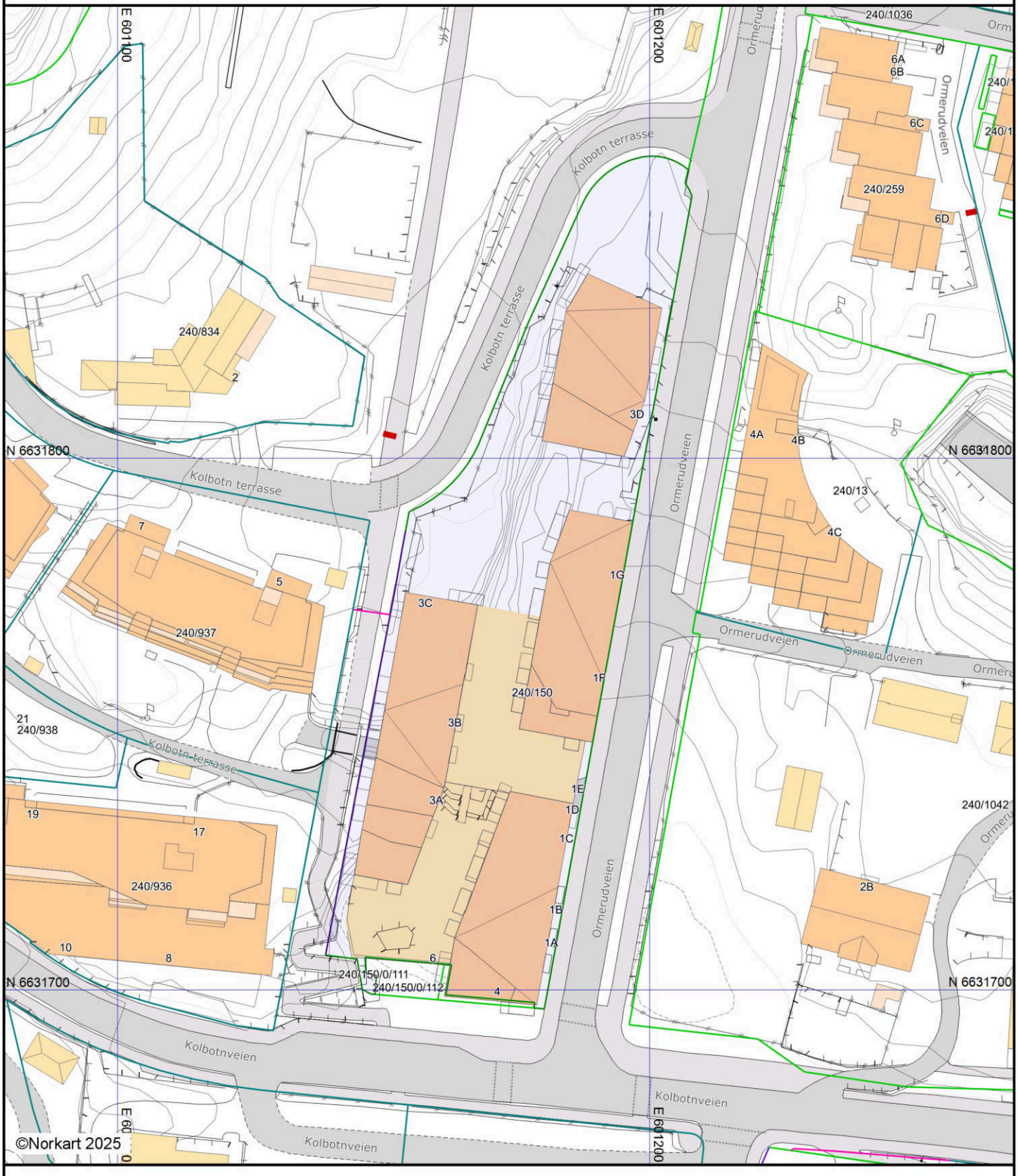
Grunnkart

Eiendom: 240/150/0/44
Adresse: Ormerudveien 3B
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

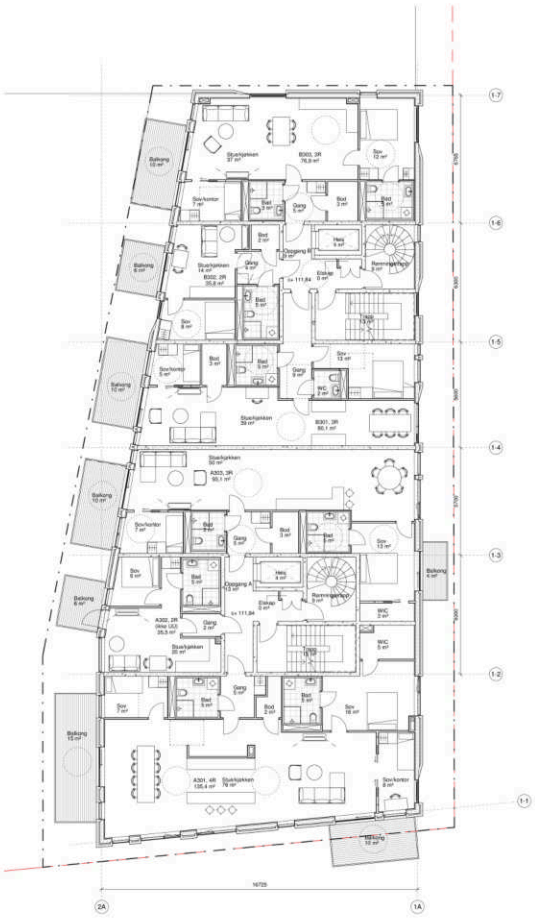
N

UTM-32

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



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



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
D	25.08.2020	Rammesøknad - oppdatert iht dagslyskrav og endrede fasader februar 2020	TEAM	HB
C	07.02.2020	Justert glassareal og balkonger	VR/LY	OL/HB
B	15.01.2020	Areal i alle rom	VR/HB	VR/HB
A	21.11.2019	Rammesøknad	OL/VR	HB

Skala

Tegnings nr.
A12-130

Index
D

Innhold
Plan 3, Torghus Sør (A)

Tiltakshaver
Skolebakken Kolbotn AS
Enter address here

Totalentreprenør

Prosjekt
Skolebakken K

Prosjektnr.
10-17-0350

ARK Dark Arkitekter AS
RIB
RIE
RIV
RIBR
LA
VENT

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Plan 3, Torghus Sør (A)

Tegningsstatus
Rammesøknad

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.

Skala
A1/1:100

Tegningsnr.
A12-130

Index
D

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00220-184		Frøydis Boge Tvete	03.07.2024

Ferdigattest for Kolbotnveien 4-6 og Ormerudveien 1-3

Saksopplysninger

Byggested:	Kolbotnveien 4-6 og Ormerudveien 1-3 – gnr./bnr. 240/150
Tiltakshaver:	Skolebakken Kolbotn bolig AS
Ansvarlig søker:	Versto Rådgiving AS
Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligblokk A og B
Rammetillatelse gitt:	28.01.2020
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	23.04.2021
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	20.08.2021
Igangsettingstillatelse 3 gitt:	12.11.2021
Igangsettingstillatelse 4 gitt:	20.04.2022
Igangsettingstillatelse 5 gitt:	28.11.2022
Endringstillatelse 1 gitt:	23.08.2022
Endringstillatelse 2 gitt:	12.06.2023
Midlertidig brukstillatelse 1 gitt:	23.06.2023
Midlertidig brukstillatelse 2 gitt:	14.09.2023
Midlertidig brukstillatelse 3 gitt:	05.10.2023

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for oppføring av boligblokk A og B i Skolebakkenprosjektet på Kolbotn. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 28.06.2024, komplett 03.07.2024.

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.06.2024, komplett 03.07.2024. 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.

Ansvarlig søker har sendt inn avfallsplan i journalpost -187 og en redegjørelse for veiarealene i journalpost -188. I redegjørelsen står det at det gjenstår noe topplag på asfaltering og andre mindre oppgaver. Byggesak anser disse tiltakene å tilhøre byggesaken for boligblokk C og D. De mindre arbeidene må stå ferdig før ferdigattest for boligblokk C og D.

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til denne søknaden. Godkjente tegninger ligger i endringstillatelsen, journalpost -144 og i igangsettingstillatelse 5, journalpost -130.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument -183. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 26, datert 25.06.2024, 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.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
BUNDEBYGG AS

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

Utskriftsdato: 17.10.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Ormerudveien 1C, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 602,07 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	2 817,21 kr
Sum	**10 292,08 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%	20 m3	52.01	1/1	0 %	1 040,29 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	20 m3	38.95	1/1	0 %	779,01 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	**11 899,50 kr**

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

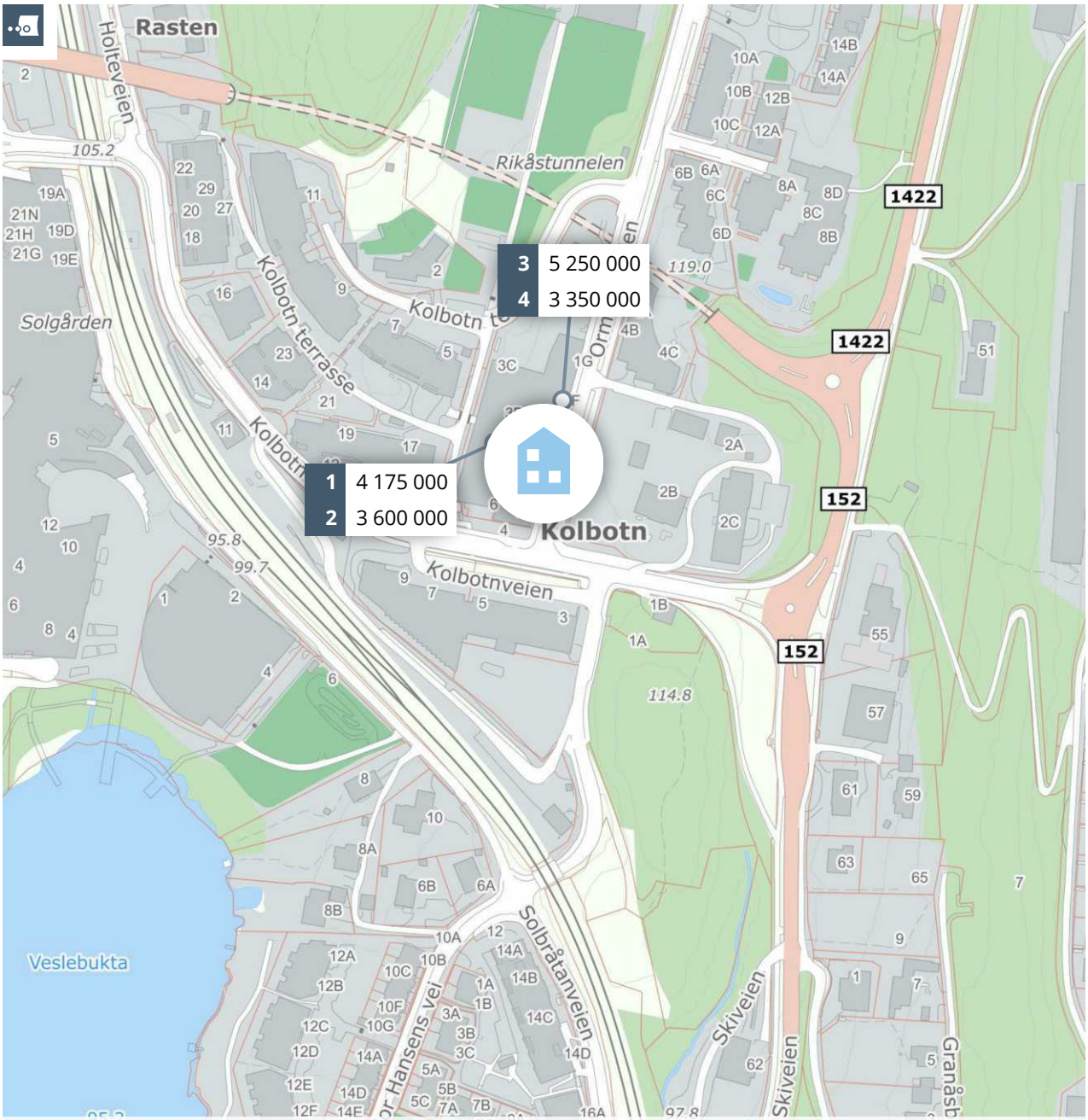
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

ORMERUDVEIEN 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 01.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ormerudveien 1 C, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 240 BNR 150 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kolbotn

Verdivurdert til

3 850 000

-	3 850 000	106 944
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	1 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	2 558
Formue	5 666
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ormerudveien 3 A 43 m²	2023	2. etg	1 sov	12.06.2025	3 950 000	**4 175 000**	0	4 175 000	**97 093**
2	Ormerudveien 3 A 34 m²	2023	4. etg	1 sov	08.04.2024	3 950 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**105 882**
3	Ormerudveien 1 F 55 m²	2024	4. etg	2 sov	31.03.2025	4 980 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**95 455**
4	Ormerudveien 1 F 36 m²	2023	4. etg	1 sov	18.01.2024	3 600 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**93 056**

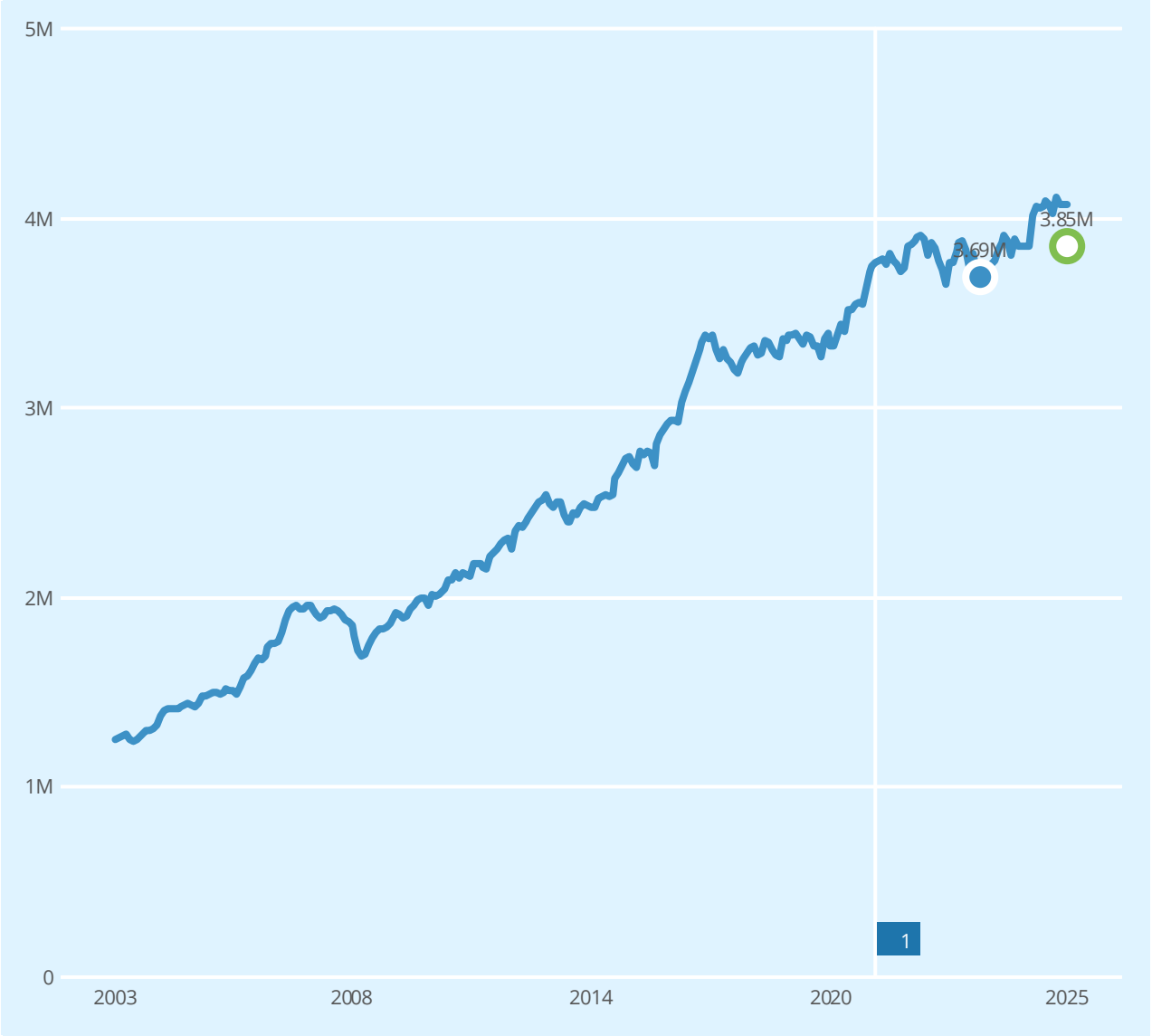
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2025		17.09.2025	-	1 700 000	-	1 700 000	2
03.10.2023	03.10.2023	25.10.2023	3 690 000	3 690 000	0	3 690 000	
19.09.2023		19.09.2023	-	2 875 000	-	2 875 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Kolbotn grunnkrets nå

20
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 422 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i Kolbotn grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5 894 000 Prisantydning i snitt
5 873 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

106 944 Ormerudveien 1 C Totalpris 3 850 000

79 506 Kolbotn grunnkrets i snitt siste 3 mnd

66 732 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

Ormerudveien 1C

Nabolaget Kolbotn - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	5 min 0.4 km
Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	6 min 2.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 12 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn sentrum Linje 585	1 min 0 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Rikeåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	2 min
Coop Mega Kolbotn	7 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

Kolbotn Torg	6 min
Apotek 1 Kolbotn	2 min
Kolbotn Vinmonopol	6 min

SPORT

Kolbotn skole	5 min
Holteveien ballplass	5 min
SATS Kolbotn	2 min
Puls Kantor	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ormerudveien 1C, 1410 Kolbotn
Gnr. 240, Bnr. 150, Snr. 10, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251064

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

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

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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