

Jan Baalsruds plass 3



Innhold

05	Om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
22	Plantegninger
24	Eiendommen
37	Vedlegg



Om boligen

Flott gjennomgående 2-roms andelsleilighet. Leiligheten ligger på toppen med meget gode solforhold og flott utsikt over Kolbotn sentrum og Rådhusparken.

Leiligheten har nyslipt gulv, nymalte overflater og fremstår meget tiltalende.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjelden for de som ønsker å nedbetale lånet.

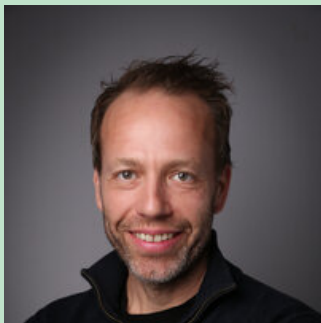
Leiligheten inneholder: Stor entrè med garderobeskap, soverom, bad, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til sydendt terrasse. Leiligheten ha

Leiligheten ligger over kjøpesenteret Kolbotn Torg med alle typer servicetilbud inkl. vinmonopolet og restauranter.

Videre er det enkel tilgang til Kolben Kulturhus med spennende og variert program hele året. Ca 2 min gange til Kolbotn stasjon med reisetid til Oslo S fra 19 minutter. Like utenfor døren ligger idylliske Kolbotnvannet med turstier, sittebenker og bryggeanlegg. En liten spasertur unna venter inngangen til Kantoråsen - et populært turområde mellom Kolbotnvannet og Gjersjøen.

Jan Baalsruds plass 3, 1410 1410 KOLBOTN

Prisantydning	2 590 000,- + omk
Fellesutgifter	8 440,- pr. mnd.
Andel fellesgjeld	998 552,-
BRA-i	44,0 m2
BRA-e	5,0 m2
Total BRA	49,0 m2
Soverom	1
Tomt	7643
Eierform:	Andelsleilighet
Byggeår	2008



Vegard Fjeldheim

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 997 00 480
vegard@nord-em.no

















Plantegninger

Plantegning-21655924-Andelsleilighet - 5.etasje.jpeg





Eiendommen

STANDARD

Lys og tiltalende 2-roms toppleilighet.
Vegger og tak i leiligheten ble malt
sommeren 2026. I tillegg ble parketten slipt
og lakket.

Kjøkken:

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Glatte fronter. Benkeplate med laminert
overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over
kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og
oppvaskmaskin. Ventilator i overskap som i
tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon
på bad. Komfyrvakt. Fliser mellom
kjøkkenbenk og overskap.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler og
downlights. Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende

servant med armatur. Speil med overlys.
Gulvstående baderomsmøbel. Dusjhjørne
med nye dusjdører. Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett. Opplegg for
vaskemaskin.

Øvrige rom:

Gulvflater belagt med parkett. Malte glatte
flater og malt betong på veggflater. Malte
betongflater i himling. Glatte innerdører.
Garderobeskap i entré og soverom. Naturlig
ventilasjon via ventiler.

Terrasse:

Utgang fra stue til terrasse på 5m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter.
Terrassen er i betongkonstruksjoner med
rekkverk av metall og glass. Det er
utebelysning, markise, og utvendig

stikkontakt.

BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg oppført i 2008. Grunnmur og
bærende konstruksjoner i hovedsak av
betong. Bygget er oppført med
parkeringskjeller. Yttervegger i en
kombinasjon av tegl-/murverk og
trekonstruksjoner utvendig kledd med
liggende trekledning. Saltak i
trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med
takplater av metall (ikke besiktiget). Glatt
ytterdør. Brannklasse EI30. Vindu med
karmer av tre. Balkongdør med karmer av
tre. Leiligheten ventileres med en
kombinasjon av naturlig ventilasjon
(gjennom ventiler) og stedvis mekanisk
avtrekk.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget
innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er
en teknisk gjennomgang av boligen og
angir eventuelle byggetekniske avvik, samt
kostnadsoverslag for eventuelle
oppgraderinger. Tilstandsrapporten og
selgers egenerklæring er en del av denne
salgsoppgaven og må leses nøye av
interessenter før det legges inn bud. Kjøper
anses kjent med de opplysninger som
tydelig gis i en offentlig godkjent
tilstandsrapport, og kan følgelig ikke
reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre
spesielt oppmerksom på viktigheten av å
lese igjennom rapportens TGIU
(tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og
TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy
alder, bygningsdel som må utbedres, og
lignende. Det følgende er hentet fra den
bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

(KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom - bad: Vanntett sjukt/membran i gulv og vegger.

Yttertak: Inspeksjonsmulighet og tekking (med tilhørende beslag)

Boligen har fått følgende TG3:

Tettesjiktetes tilslutning til sluk: Klemring i sluk er feilmontert. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring av sluk.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 49,0 m²

- BRA-i: 44,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse- /balkongareal): 5,0 m²

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,20 meter på bad og ca. 2,40 meter i øvrige rom.

INNHALDSBESKRIVELSE

Leiligheten inneholder:

5. etasje: Entrè, soverom, bad, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvendt terrasse.

I tillegg medfølger en kjellerbod på 5 kvm.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:
5. etasje 44 m²:

BRA-e:
Kjeller: 5 m²

TBA (terrasse- og balkong):
Terrasse med utgang til stue: 5 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvarme/varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Grønn og energikarakter D er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med rør-i-rør system. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i himling bad. Leilighetens stoppekraner er plassert på fordelerstammer. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av

selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

7643,00 m² eiet tomt

Felles tomt opparbeidet med blant annet støpte trapper, plenarealer og andre forskjellige

beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles utvendig trappeoppgang, med tilgang til heis med videre adkomst via svalgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

PARKERING

Det medfølger ikke garasje plass til leiligheten.

Det er garasjeplasser på Kolbotn torg til leie på privat initiativ. Ellers er det garasjeanlegg i tilknytning til borettslaget der det tidvis leies ut plasser. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Jan Baalsruds Plass 3 ligger midt i hjertet av Kolbotn sentrum, et av Nordre Follo's mest attraktive og veletablerte boligområder. Grøntarealer, gågater, Kolbotn Torg og Kolbotnvannet skaper en lun og hyggelig atmosfære i et levende nærmiljø.

Rett utenfor døren finner du kjøpesenteret Kolbotn Torg med et bredt servicetilbud. Her finnes restauranter som Kullebunden Spiseri og Tårnhuset Bistro, vinmonopol, apotek, kaféer og kulturhuset Kolben, som byr på kino, restaurant, bibliotek, selskaps- og konsertlokaler m.m.

Nærområdet innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt, med et godt utbygd nettverk av

tur- og sykkelstier, lysløyper og fiskevann om sommeren og preparerte skiløyper, skistuer og akebakker når vinteren setter inn. Mot Oslofjorden og Bunnefjorden finner du egen båthavn og en rekke flotte badestrender. Ingierstrand er et populært valg med sin fine sandstrand, stupetårn, kiosk og restaurant.

Fra Jan Baalsruds Plass er det kort vei til kollektivtilbud. Nærmeste busstopp ligger ca. 50 meter fra inngangsdøren, med busser til Oslo, Ski, Tårnåsen og Hauketo. Kolbotn stasjon med togtilbud finner du 100 meter fra ytterdøren, med avganger til Oslo og Ski. Med bil er det kun 15-20 minutter til Oslo, og like langt til Ski i den andre retningen.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Området rundt Kolbotn sentrum har en variert bebyggelse bestående hovedsakelig av leilighetsbygg, rekkehus og småhusbebyggelse. I selve sentrum er bebyggelsen mer urban, med nyere boligprosjekter kombinert med nærings- og servicetilbud. Utenfor sentrumskjernen går bebyggelsen gradvis over i etablerte og grønne boligområder med eneboliger og småhus.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen på finn.no får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 8 440,- pr. mnd. og inkluderer:

Avdrag IN-lån 2 kr 1 132,-
Avdrag IN-lån 2 kr -1 132,-
Renter IN-lån 2 kr -904,-
Renter IN-lån kr 5 150,-
Renter IN-lån kr 904,-
Felleskostnader kr 4 051,-
Renter IN-lån kr -761,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, felles forsikring, kommunale avgifter, varmtvann, fjernvarme, kabel-TV og internett samt drift og vedlikehold av fellesareal.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som utgjorde ca 2 092 kwh. for 2025.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne strømabonnement.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP2097550

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

2024:

Som primærbolig kr. 831 024,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 324 096,00,- ved

annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

BORETTSLAGET

Kolbotn Torg Borettslag, Org.nr: 992 710 802

Forretningsfører: USBL

Kolbotn Torg Borettslag er et tilknyttet borettslag i Boligbyggelaget USBL, som også er borettslagets forretningsfører. Borettslaget ble stiftet i 2008 og består av 37 boliger. Borettslaget inngår i Kolbotn Øvre Torg Sameie, som er et kombinert bolig- og næringssameie. Sameiet består totalt av 162 seksjoner, hvor boligene i blokk E21 og G1 er organisert som Kolbotn Torg Borettslag. De øvrige boligene i sameiet er organisert som selveierseksjoner.

Eierskap og medlemskap

- Kjøper må være medlem av Boligbyggelaget USBL.
- Kun fysiske personer kan som hovedregel være andelseiere.
- En fysisk person kan ikke eie mer enn én andel i borettslaget.
- Ved flere eiere av samme andel må alle være medlemmer av USBL.

Styrets arbeid 2025/2026:

• Likviditeten har gjennom året vært vurdert som tilfredsstillende.

• Styret i Borettslaget har sammen med Boligforeningens styre vedtatt å gå over til "Norgespris" på strøm og fjernvarme (fastpris på 40 øre/kWh + moms) for å sikre mer forutsigbar budsjettering fra 2026.

Vedlikehold og oppgraderinger:

• Termofotografering av bygningsmassen er gjennomført for å identifisere varmetap og utettheter i balkongdører. Resultatet avdekket ingen utbedringsbehov.

• Det er jobbet med en kollektiv serviceavtale for ventilasjonsanlegg (Veko), og informasjon om filterskifte er distribuert til beboerne.

• Styret fikk innvilget støtte fra bomiljøfondet, som ble investert i tre pergolaer. Disser er å finne på takterrassene i nr 3 og 10. Elbillading og garasjeanlegg:

• Utvidelsen av ladeanlegget ble igangsatt i mars 2025, og 27 nye ladestasjoner ble installert.

• Det er etablert wifi i garasjeanlegget for å sikre stabil drift og kommunikasjon med ladesystemet.

• Ladebod for skutere og el-sykler er ferdigstilt.

• Generell oppfølging av dørautomatikk i garasje og bodområder er gjennomført.

• Det ble arrangert fellesdugnad i april

• Tradisjonen med julegløgg og pepperkaker etter julegrantenning ble videreført i november. Energikartlegging og sikkerhet:

• Sikkerhetsuka 2025 ble avholdt i uke 38, med HMS-runde på fellesarealer, tilsyn av VVS (Assemblin) og utsendelse av egenkontrollskjemaer til beboerne.

• Nye rutiner for brannalarm i nr. 4 og 6 er utarbeidet. Diverse saker:

• Den juridiske og økonomiske tvisten med

EVsoft er fulgt opp gjennom Forliksrådet.
· Det er satt opp nye skilt for barnevognparkering, merking av etasjer og nytt skilt ved bommen for innkjøring.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning for felleskostnader.

- Sikringsordningen innebærer at borettslaget, på nærmere vilkår, er sikret mot tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.
- Ordningen reduserer dermed risikoen for at øvrige andelseiere må dekke tap som følge av andre andelseieres manglende betaling.
- Sikringsordningen gjelder så lenge vilkårene for ordningen er oppfylt.
- Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Vilårene for ordningen er tilgjengelige hos tilbyder.

FELLESgjELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 35 549 821,- pr. 03.08.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 998 552,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue er kr. 0,- iht. fjorårets ligningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Lånummer: 12130400661, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 03.08.2026: 5,24% pa
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 03.08.2026: kr. 5 476 765,-

Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2037)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): kr. 327 273,-

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): kr. 208 024,-

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånummer: 12123814302, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 03.08.2026: 5,24% pa
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 03.08.2026: kr. 30 073 056,-
Andel av saldo: kr. 996 866,-
Første termin: 30.12.2014
Neste avdrag: 30.03.2039 (siste termin 30.12.2058)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): kr. 172 727,-
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): kr. 172 727,-

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnader fra mars 2039.

Borettslaget har to lån med IN-ordning (individuell nedbetaling). Dette innebærer at den enkelte andelseier kan foreta nedbetaling av sin andel av fellesgjelden.

- IN-lån 1: Andel av saldo er kr 0. Det er dermed ingen gjenværende fellesgjeld for denne andelen knyttet til dette lånet.
- IN-lån 2: Andel av saldo utgjør kr 996 866,-
- IN-lån 2 er avdragsfritt frem til mars 2039. Frem til dette betales renter, men ikke avdrag.
- Avdrag på IN-lån 2 vil bli lagt til

felleskostnadene fra mars 2039. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene dersom lånet ikke er helt eller delvis innfridd gjennom IN-ordningen innen den tid.
- Individuell nedbetaling av lånene kan foretas 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

ÅRSREGNSKAP

KPMG har revidert årsregnskapet for Kolbotn Torg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

· oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og

· gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig

kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men må meldes til styret.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Kr. 9 950,- (Boligkjøperpakke Gjensidige (valgfritt))
Kr. 300,- (Pantattest kjøper)
Kr. 545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
Kr. 545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3.599.892,-. Av dette utgjør kr 998 552,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26.06.09.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen.

REGULERING

Området er regulert til bolig/tjenesteyting, park, fortau, gang og sykkelvei.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (under 500 meter):

Id: 202003
Navn: Skrenten Nybakken
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering
Antas å ikke ha betydning for eiendommen.
Id: 202402

Navn: Ingierveien 2-6
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering
Antas å ikke ha betydning for eiendommen.
Id: 202009

Navn: Skrenten Panorama
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering
Antas å ikke ha betydning for eiendommen.

Planrapport og kart følger vedlagt salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om

andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

2006/213947-1/200 Erklæring/avtale
2006/213977-1/200 Erklæring/avtale
2006/214258-1/200 Erklæring/avtale
2006/565230-7/200 Best. om adkomstrett
2007/114867-2/200 Erklæring/avtale
2007/114867-3/200 Erklæring/avtale
2007/974001-1/200 Erklæring/avtale
2008/7106-1/200 Erklæring/avtale
2008/194493-2/200 Best. om adkomstrett
2008/598520-1/200 Pantedokument
2016/526299-2/200 Erklæring/avtale
2016/526299-4/200 Erklæring/avtale
2016/945774-1/200 Pantedokument

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og

hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Jan Baalsruds plass 3

Andelsnr. 26 i Kolbotn Torg Borettslag, org. nr. 992710802 i Nordre Follo

Type bolig: Leilighet

SELGER

Sylvie Helgesen v/fullmaketig Camilla Iversen.

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260108

Ansvarlig megler: Vegard Fjeldheim
NORD Eiendomsmegling
Nord Eiendomsmegling AS
NO 929 451 422 MVA

DIVERSE

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Opplysninger fra kommunen
- Opplysninger fra forretningsfører

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler mottar honorar ved tegning av boligkjøperpakken.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en

forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er

for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter

henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon: Fastpris 50 000 inkl. mva

Markedspakke: 22 950,00

Opplysninger fra forretningsfører: 11 863,00

Tilrettelegging bolig: 15 900,00

Visning: 2 900,00

Oppgjørshonorar : 7 250,00

I tillegg kommer tilstandsrapport, foto og boligselgerforsikring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Jan Baalsruds plass 3
1410 KOLBOTN
Gnr./Bnr.: 251/5
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 07.08.2026
Befaringsdato: 07.08.2026
Referansenummer: 15084640

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 49 m² (BRA-i: 44 m²)

Totalt bruksareal: 49 m² (BRA-i: 44 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Morten Bøhler Hansen
90186203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0

Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3

Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU

Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.08.2026
Referansenummer	15084640
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0108
Hjemmelshaver/selger	Camilla Iversen
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Camilla Iversen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	07.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Jan Baalsruds plass 3
Postnummer/sted	1410 KOLBOTN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	251/5
Andelsnr.	26
Borettslag / Sameie	Kolbotn Torg Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 7643 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2008		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende på Kolbotn, Nordre Follo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet støpte trapper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles utvendig trappeoppgang, med tilgang til heis med videre adkomst via svalgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2008. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tegl-/murverk og trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall (ikke besiktiget). Glatt ytterdør. Brannklasse EI30. Vindu med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Leiligheten ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) ogulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder
5.etasje: Entré, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	Kr 0 - 10 000
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	11	
		Tekking (med tilhørende beslag)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
5.etasje	44			44	5
	Entré, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	44	5		49	5
Total bruksareal: 49 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5m2 (BRA-e). Bod merket med E21-509.

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,20 meter på bad og ca. 2,40 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 31.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt 2stk faktura (Egma Maler Mazute) vedrørende renovering leilighet, datert 26.07.2026/04.08.2026. Fremlagt faktura (Kim Onsøien) vedrørende bytte av dusjhjørne og kjøkkenarmatur, datert 06.07.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår, datert juni 2008.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Gulvstående baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Fallforhold rundt sluk	Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 20mm over en avstand på 40cm.
	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 32mm.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 42,9 prosent, ved 21,6 celsius med duggpunkt på 8,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
 TG 3	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Klemring i sluk er feilmontert. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått straktiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Sjablommessig prisanslag gjelder for utbedring av sluk. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon på bad. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i himling bad. Leilighetens stoppekraner er plassert på fordelerstammer. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte glatte flater og malt betong på veggflater. Malte betongflater i himling. Glatte innerdører. Garderobeskap i entré og soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	5.etasje	
 TG 1	5.etasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. I stue/ kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk og trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har glatt ytterdør. Brannklasse EI30. Balkongdør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra byggeår. Renner og nedløp i metall.

 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Ikke besiktiget.
	Takrenner og utvendige nedløp	Ikke besiktiget.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke besiktiget.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater av synlig betong. Balkongen har følgende; utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:
Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:
Nei.

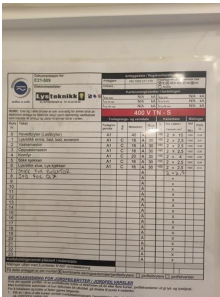
Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet: Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett: Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som beliggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Boligen er imidlertid en del av et større boligkompleks, og basert på boligens plassering i bygget vurderes det som lite sannsynlig at den aktuelle boenheten blir påvirket i nevneverdig grad av de aktuelle naturforholdene. Det anses derfor ikke å være behov for særskilte tiltak eller ytterligere utredning knyttet til dette forholdet for den aktuelle boligen. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold kan ha betydning for eventuelle fremtidige tiltak eller endringer som gjelder felles bygningsmasse i boligkomplekset, og som dermed kan påvirke beboerne indirekte.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

- Kjøkken:**
- A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
 - Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
 - A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.
- Toalettrom:**
- A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- Andre rom (eksklusive spesialrom):**
- A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
- A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- Loft (innredet loftetasjerom):**
- A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- Plassbygde spesialrom:**
- A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
- Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.
- Innvendige trapper:**
- A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
- Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

- Krypkjeller:**
- A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
- Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
- Radon:**
- A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.
- Yttervegg:**
- A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
- Yttertak:**
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
 - A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
- Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
- A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.
- Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
- A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.
- Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:**
- Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90186203

NORD Eiendomsmegling



Egenerklæring

Jan Baalsruds plass 3, 1410 KOLBOTN

31 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Jan Baalsruds plass 3

Jan Baalsruds plass 3

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene

☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

overtakelse august 2023

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP2097550

Informasjon om selger

Selger

Iversen, Camilla

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Arstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av dusjvegger,

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Onsoien VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Arstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av termostat

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

IBR installasjon og byttservice

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Arbeid med å ferdigstille nye Kolbotn stasjon er i avslutningsfasen. Oppdatert arbeidsplan er tilgjengelig på banenor sine sider.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12950891

Egenerklæringsskjema

Name
Camilla Iversen

Date
2026-07-31

Identification

 Camilla Iversen

Boligopplysninger:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 03.08.26 Side 1 av 3

Kolbotn Torg borettslag

JAN BAALSRUDS PLASS 3

1410 KOLBOTN

Vår ref.: 2014/26

Type: Borettslag tilknyttet

Eiere: Sylvie Helgesen

Fødselsdato eier: 09.12.1955

Organisasjonsnr: 992 710 802

Andelsnr: 26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	8 440
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	
Avdrag IN-lån 2	1 132
Avdrag IN-lån 2	-1 132
Renter IN-lån 2	-904
Renter IN-lån	5 150
Renter IN-lån 2	904
Felleskostnader	4 051
Renter IN-lån	-761

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	996 865	Gjeld siste årsoppg.:	998 552
Klient ajourf. lån:	51 287 027,56	Klient gj. s. årsoppg.:	36 296 240

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130400661, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.08.2026: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 03.08.2026: 5 476 765

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2037)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 327 273

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 208 024

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12123814302, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.08.2026: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 03.08.2026: 30 073 056

Andel av saldo: 996 866

Første termin: 30.12.2014Neste avdrag: 30.03.2039 (siste termin 30.12.2058)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 172 727

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 172 727

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskonstanter fra mars 2039.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utført: 03.08.26 Side 2 av 3

Kolbotn Torg borettslag	Vår ref.:	2014/26	Fødselsdato eier:	09.12.1955
JAN BAALSRUDS PLASS 3	Type:	Borettslag tilknyttet		
1410 KOLBOTN	Eiere:	Sylvie Helgesen		
Organisasjonsnr: 992 710 802				

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Dag Rune Sæthre
Adresse: Jan Baalsruds Plass 3
Postnr/-sted: 1410 KOLBOTN
Telefon: Mob.: 97025223
E-post: kolbotntorg.br@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo:	0
Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	998 552	Andre inntekter:	363
Annen formue:	0	Utgifter:	53 583		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	174 000
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	26

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008
Gårds/bruksnr: 251/5
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2097550.
--------------	------------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.07.2008	SSBnr:	H0502
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansienhetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Forkjøpsregler:
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
Heis: Ja
Borettslaget er forsikret gjennom Kolbotn Øvre Torg sameie (klient 2024) sin forsikring hos If.
Styremail: kolbotntorg.br@gmail.com

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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utført: 03.08.26 Side 3 av 3

Kolbotn Torg borettslag	Vår ref.:	2014/26	Fødselsdato eier:	09.12.1955
JAN BAALSRUDS PLASS 3	Type:	Borettslag tilknyttet		
1410 KOLBOTN	Eiere:	Sylvie Helgesen		
Organisasjonsnr: 992 710 802				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

ORDENSREGLER FOR BOLIGENE KOLBOTN ØVRE TORG OG KOLBOTN TORG BORETTSLAG

Ordensreglene har som mål å sikre ro, orden og trivsel i boligmiljøet. Generelt gjelder at ingen beboer skal bruke sin seksjon eller fellesarealene på en måte som er til sjenanse for andre beboere. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden, leietakere, gjester eller andre som har tilgang til leiligheten eller eiendommen. Ved brudd på reglene kan beboer holdes økonomisk ansvarlig for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Oppdager beboer feil eller skade på fellesarealer eller i leiligheten, plikter beboer å informere styret og gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for fellesskapet. Dersom beboer ikke er ansvarlig for skaden, kan beboer kreve erstattet forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid, jf. Husleielovens § 5-2 og 5-5.

Alminnelige ordensregler

1. Alle beboere skal bidra til å holde fellesanleggene i orden. Vern om beplantninger og utstyr som benker, lekeapparater og lignende – dette er felles eiendom. For å holde felleskostnadene nede må alle bidra til å unngå skader og holde fellesanleggene fri for søppel.

2. Sykler, ski, kjelker og lignende oppbevares i den enkeltes bod. Utstyr som for eksempel barnevogner, kjelker m.v. kan plasseres midlertidig i soner merket til dette formål. Sykler som er i daglig bruk kan parkeres i sykkelstativene. Skutere og el. sykler oppbevares i egen leilighet eller parkeres og lades i ladeboden i P1. Rømningsveier må holdes åpne.

3. Styret må varsles om dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Lufting av kjæledyr skal ikke skje på fellesarealene. Er uhellet ute må det alltid ryddes opp etter kjæledyret. Husk at sandkassene er lekeplass for barna. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene.

4. Beboere må benytte tildelte parkeringsplasser i garasjeanlegget. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass og skal til enhver tid holdes fri for søppel o.l. Ønskes det elbillading skal en ta kontakt med styret for montering av fast opplegg.

5. Balkonger, terrasser, svalganger og vinduer skal ikke benyttes til å riste tepper. Lufting av sengetøy skal ikke skje i vindusåpninger eller over balkongrekkverket.

6. Blomsterkasser/ampler skal henge på innsiden av balkongrekkverket.

7. Røyking på svalgangene må unngås da røyken vil trekke inn i ventilasjonsanlegget. Hvis du går ut på balkongen for å røyke: Husk at røyk kan trekke til naboer. Vis hensyn.

8. Ta hensyn til naboene ved grilling. Bare gass- og el-grill kan benyttes. Bruk av bart lys er ikke tillatt på svalgangene.

9. Ballspill er ikke tillatt på fellesarealene.

10. Vi er pliktige til å ivareta en ensartet fasade. Utvendig solavskjerming må ha styrets godkjenning og følge fargekoden. Satellittantenne eller lignende er ikke tillatt.

11. Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske anlegg uten avklaring og godkjenning av styret.

12. Alle utvendige dører, dører fra garasje til heiser og gitterporter skal til enhver tid være låst. Brann dører skal være lukket.

13. I den kalde årstid er det viktig at dører og vinduer i fellesarealer holdes lukket for å hindre frostskafer. I fyringssesongen må varmetap som følge av unødvendig lufting unngås.

Tider for ro i boligsameiet

14. Det skal vær ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Snekring og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager. Dette er heller ikke tillatt på lørdager etter klokken 17.00 og på hverdager etter klokken 21.00. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet utover kl. 23.00 skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles.

15. Ta hensyn til naboene ved bruk av radio, tv og musikk-/forsterkeranlegg. Dette er spesielt viktig i den varme årstid da vinduer og dører ofte er åpne. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

16. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes i den tiden det skal være ro i leilighetene.

17. Klager på sjenerende lyd- og lysstøy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Søppel og renhold

18. Husholdningsavfall skal være emballert og legges i konteinere i søppelrommet. Pass på at lokket slutter godt til så unngår vi luktproblemer.

19. Papir og papp kastets i egne konteinere. Kartonger skal flatpresses. Papiret skal ikke være i plastpose.

20. Annet avfall (glass, metall, større pappemballasje, møbler og lignende) skal bringes til kommunens miljøstasjon. Glass og metall kan leveres på Megas miljøstasjon.

21. Gjenstander som kan tilstoppe avløpet skal ikke skylles ned i vasker eller spyles ned i klosettet. Bruk fettvett.

22. Uønsket reklame mottatt i posten eller på døren fjernes av den enkelte. Abonnerer du på avis skal du ha navn på inngangsdøren din.

Utleie av leiligheten

23. Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet/borettslaget for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

24. Det henstilles til utleier, av sikkerhetsmessige årsaker, å informere styret om hvem som til enhver tid er leietaker.

25. Ved utleie plikter eier i kontrakten å henvise til sameiets/borettslagets husordensregler, vedlegge disse og påse at leietaker har forstått dem.

26. Utleier plikter å gi leietaker ansvar for videreformidling av styreinformasjon som måtte komme i postkassen.

Vi bor alle i et fellesskap. Det betyr at man både må ta hensyn og utvise toleranse slik at alle kan trives i bomiljøet.

Revidert og godkjent på generalforsamling og årsmøte 26. Mars 2026.

ORDENSREGLER FOR BOLIGENE KOLBOTN ØVRE TORG OG KOLBOTN TORG BORETTSLAG

Ordensreglene tar sikte på å sikre ro, orden og trivsel i boligmiljøet. Generelt gjelder at sameierne ikke må bruke sin seksjon eller fellesarealene på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere feil eller skade på fellesarealer/leiligheten plikter beboer å informere styret og gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for fellesskapet. Er beboer ikke ansvarlig for skaden, kan beboer kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. (Husleielovens § 5-2 og 5-5).

Alminnelige ordensregler

1. Beboerne må hjelpe til å holde fellesanleggene i orden. Vern om beplantninger og utstyr som benker, lekeapparater og lignende. Dette er vårt felles eie. For å holde felleskostnadene nede må alle bidra til å unngå skader på fellesanleggene og holde dem fri for søppel.
2. Sykler, ski, kjelker og lignende må oppbevares i den enkeltes bod. Sykler som er i daglig bruk kan parkeres i sykkelstativene. Utstyr som for eksempel barnevogner må ikke plasseres i korridorene. Rømningsveier må holdes åpne.
3. Styret må varsles om dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Lufting av kjæledyr skal ikke skje på fellesarealene. Er uhellet ute må det alltid ryddes opp etter kjæledyret. Husk at sandkassene er lekeplass for barna. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene.
4. Beboere må benytte tildelte parkeringsplasser i garasjeanlegget. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass og skal til enhver tid holdes fri for søppel o.l. Ønskes det el-billading skal en ta kontakt med styret for montering av fast opplegg.
5. Balkonger, terrasser, svalganger og vinduer skal ikke benyttes til å riste tepper. Lufting av sengetøy skal ikke skje i vindusåpninger eller over balkongrekkverket.
6. Blomsterkasser/ampler skal henge på innsiden av balkongrekkverket.
7. Røyking på svalgangene må unngås da røyken vil trekke inn i ventilasjonsanlegget. Hvis du går ut på balkongen for å røyke: Husk at røyk kan trekke til naboer. Vis hensyn.
8. Ta hensyn til naboene ved grilling. Bare gass- og el-grill kan benyttes. Bruk av bart lys er ikke tillatt på svalgangene.
9. Ballspill er ikke tillatt på fellesarealene.
10. Vi er pliktige til å ivareta en ensartet fasade. Utvendig solavskjerming må ha styrets godkjenning og følge fargekoden. Satellittantenne eller lignende er ikke tillatt.

11. Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske anlegg uten avklaring og godkjenning av styret.
12. Alle utvendige dører, dører fra garasje til heiser og gitterporter skal til enhver tid være låst. Brannndører skal være lukket.
13. I den kalde årstid er det viktig at dører og vinduer i fellesarealer holdes lukket for å hindre frostskafer. I fyringssesongen må varmetap som følge av unødvendig lufting unngås.

Tider for ro i boligsameiet

14. Det skal vær ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
Snekring og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager. Dette er heller ikke tillatt på lørdager etter klokken 17.00 og på hverdager etter klokken 21.00.
Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet utover kl. 23.00 skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles.
15. Ta hensyn til naboene ved bruk av radio, tv og musikk-/forsterkeranlegg. Dette er spesielt viktig i den varme årstid da vinduer og dører ofte er åpne. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
16. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes i den tiden det skal være ro i leilighetene.
17. Klager på sjenerende lyd- og lysstøy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Søppel og renhold.

18. Husholdningsavfall skal være emballert og legges i konteinere i søppelrommet. Pass på at lokket slutter godt til så unngår vi luktproblemer.
19. Papir og papp kastets i egne konteinere. Kartonger skal flatpresses. Papiret skal ikke være i plastpose.
20. Annet avfall (glass, metall, større pappemballasje, møbler og lignende) skal bringes til kommunens miljøstasjon. Glass og metall kan leveres på Megas miljøstasjon.
21. Gjenstander som kan tilstoppe avløpet skal ikke skylls ned i vasker eller spyles ned i klosettet. Bruk fettvett.
22. Uønsket reklame mottatt i posten eller på døren fjernes av den enkelte. Abonnerer du på avis skal du ha navn på inngangsdøren din.

Utleie av leiligheten.

23. Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet/borettslaget for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.
24. Det henstilles til utleier, av sikkerhetsmessige årsaker, å informere styret om hvem som til enhver tid er leietaker.
25. Ved utleie plikter eier i kontrakten å henvise til sameiets/borettslagets husordensregler, vedlegge disse og påse at leietaker har forstått dem.
26. Utleier plikter å gi leietaker ansvar for videreformidling av styreinformasjon som måtte komme i postkassen.

Vi bor alle i et fellesskap. Det betyr at man både må ta hensyn og utvise toleranse slik at alle kan trives i bomiljøet.

Behandlet av styret 16. februar 2021.



Oppegård
kommune

BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

PEAB AS
Postboks 2909 Solli

0230 OSLO

Arkiv: TB 140/5
Saksnr: 05/1573-53

Saksbeh.: HV
Dato: 26.06.2009

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder: NYBYGG – BOLIGBLOKKER (E 21 OG E22)
Byggested: Jan Baalsruds Plass 3
Tiltakshaver: Kolbotn Torg AS
Ansvarlig søker: PEAB AS
Rammetillatelse: 25.08.2005
Igangsettingstillatelse: 04.09.2007
Midl. brukstillatelse: 3.7.2008

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 22.6.2009.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

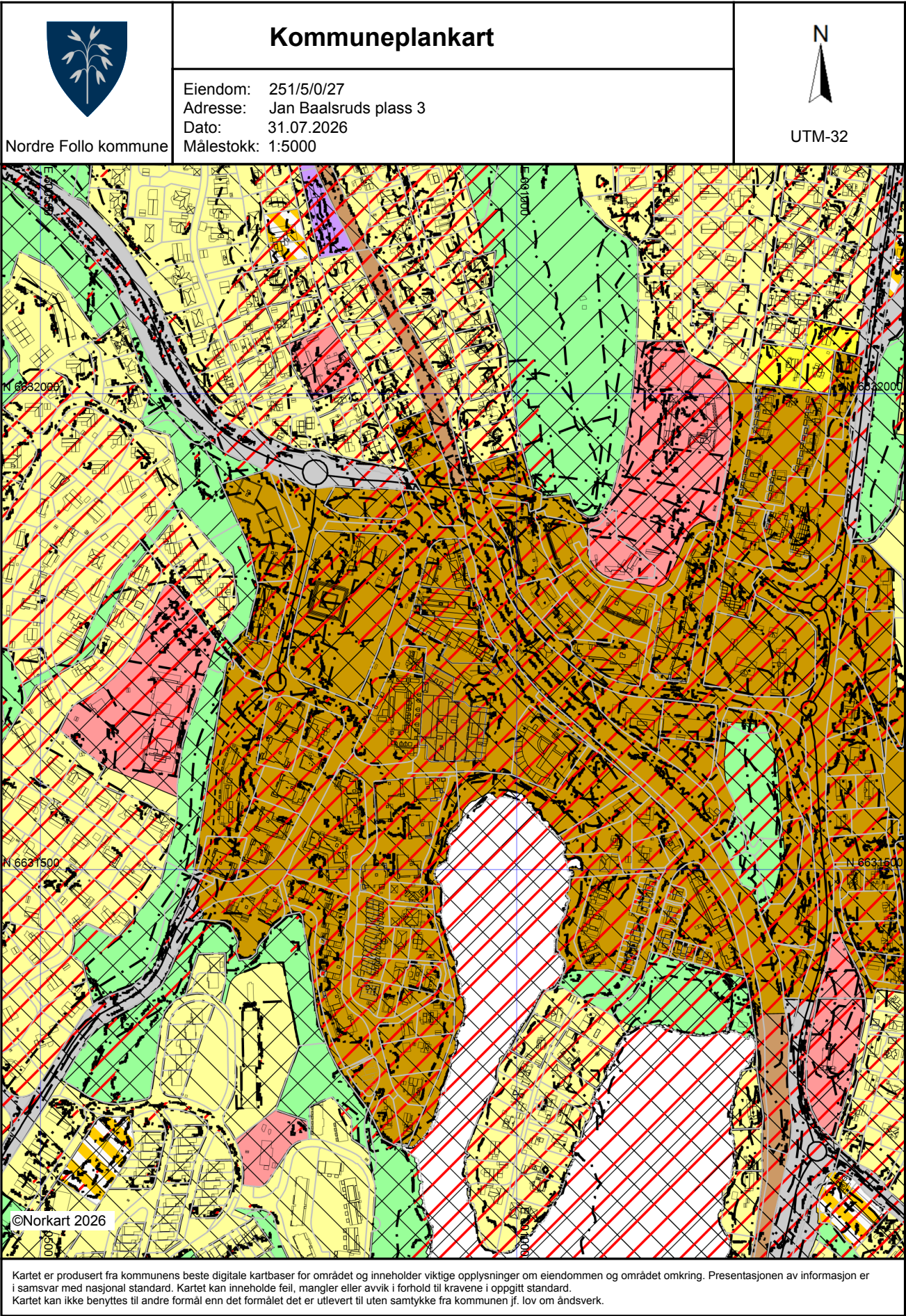
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

Hans Vestre
Øveringeniør

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
Kolbotn Torg AS, Postboks 164 Skøyen, 0212 OSLO



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	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
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Frnområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Sykkelveg - framtidig

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jan Baalsruds plass 3	H0502	251/5/0/27	44	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELGESEN SYLVIE 091255*****	Eiendomsrett 1/1	Jan Baalsruds plass 3 1410	Bosatt

Vegadresse: Jan Baalsruds plass 3Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	16905569		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	26.06.2009

2: Bygning 16905569: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 26.06.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1648
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	54

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2005	02.01.2007
Igangsettingstillatelse	06.09.2007	25.08.2008
Midlertidig brukstillatelse	03.07.2008	25.08.2008
Ferdigattest	26.06.2009	20.01.2011

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	0	0	0	0	0	0
H05	15	0	0	0	0	0	0

H04	18	0	0	0	0	0	0
H03	19	0	0	0	0	0	0
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	KOLBOTN TORG BORETTSLAG	Org.nr	992710802
Adresse	Boligbyggelaget Usbl avd. Follo Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	0

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	251/5/0/16	0	
Seksjon	251/5/0/8	0	
Seksjon	251/5/0/4	0	
Seksjon	251/5/0/28	0	
Seksjon	251/5/0/24	0	
Seksjon	251/5/0/20	0	
Seksjon	251/5/0/12	0	
Seksjon	251/5/0/58	0	
Seksjon	251/5/0/62	0	
Seksjon	251/5/0/18	0	
Seksjon	251/5/0/60	0	
Seksjon	251/5/0/14	0	
Seksjon	251/5/0/64	0	
Seksjon	251/5/0/56	0	
Seksjon	251/5/0/26	0	
Seksjon	251/5/0/22	0	
Seksjon	251/5/0/10	0	
Seksjon	251/5/0/6	0	
Seksjon	251/5/0/2	0	
Seksjon	251/5/0/17	0	
Seksjon	251/5/0/13	0	
Seksjon	251/5/0/5	0	
Seksjon	251/5/0/25	0	
Seksjon	251/5/0/63	0	
Seksjon	251/5/0/59	0	
Seksjon	251/5/0/9	0	
Seksjon	251/5/0/21	0	
Seksjon	251/5/0/19	0	
Seksjon	251/5/0/7	0	
Seksjon	251/5/0/11	0	
Seksjon	251/5/0/23	0	
Seksjon	251/5/0/61	0	
Seksjon	251/5/0/3	0	
Seksjon	251/5/0/15	0	
Seksjon	251/5/0/27	0	
Seksjon	251/5/0/57	0	
Seksjon	251/5/0/65	0	



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 31.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	251	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Jan Baalsruds plass 3, 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
☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☒ Bebyggelsesplaner
☒ Bebyggelsesplaner under bakken	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.06.2026		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf		
Delarealer	Delareal	7 643 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	
	Områdenavn	Kolbotn	
	Delareal	7 643 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	

	Delareal	7 643 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde	Kolbotn
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	7 643 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	262 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	99 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	214 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R404800 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=R404800)		
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.04.1999		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5214/R404800_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	4 531 m ²	
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor	
	Feltnavn	G	
	Delareal	4 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	13 m ²	
	Formål	Frisiktsone	
	Delareal	381 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Feltnavn	FO3	
	Delareal	2 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Delareal	1 363 m ²	
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor	
	Feltnavn	E	
	Delareal	92 m ²	
	Formål	Torg	
	Feltnavn	T2	
	Delareal	1 023 m ²	
	Formål	Torg	
	Feltnavn	T1	

Id	2014004 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014004)
Navn	KOLBOTN SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7393/2014004_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 149 m ²
	Formål Torg
	Feltnavn ST1
	Delareal 91 m ²
	Formål Torg
	Feltnavn ST2
	Delareal 5 m ²
	Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Feltnavn Kjt1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B404801 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B404801)
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8378/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 367 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn G
	Utdyp. Bolig, forretning og kontor
	Delareal 259 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn E11
	Utdyp. Bolig og forretning
	Delareal 2 220 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn E
	Utdyp. Bolig, forretning, kontor, parkering og bevertning

Bebyggelsesplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B404801 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B404801)
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	07.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8378/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 579 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn G6
	Utdyp. Forretning og parkering
	Delareal 7 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn T7
	Utdyp. Forretning og parkering
	Delareal 5 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn T12
	Utdyp. Forretning og parkering
	Delareal 2 410 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn E9
	Utdyp. Forretning og parkering
	Delareal 259 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn E10
	Utdyp. Forretning og parkering
	Delareal 3 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn T8
	Utdyp. Forretning og parkering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202606 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202606)
Navn	Kolbotnveien
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	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202509 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202509)
-----------	--

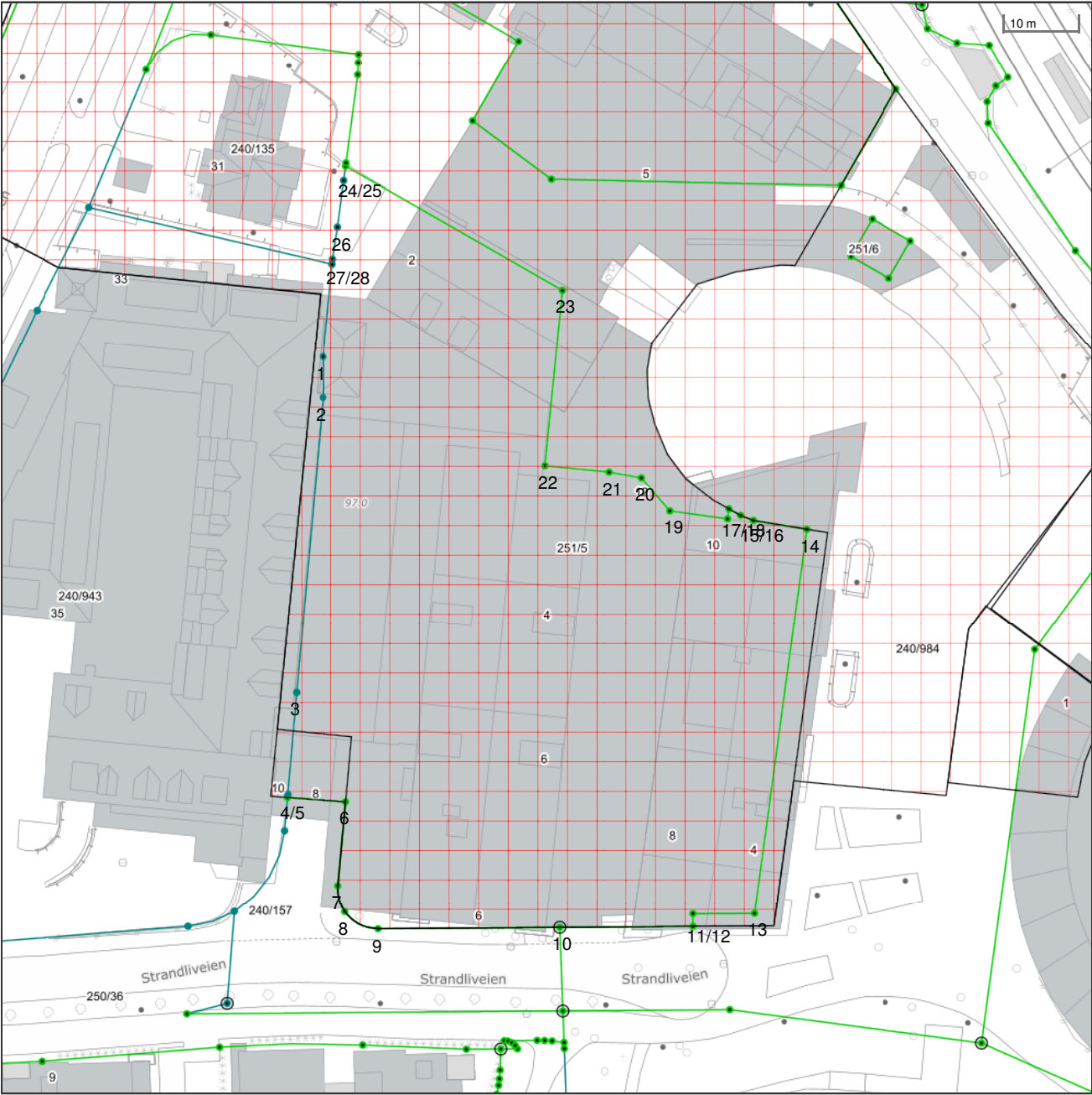
Navn	Edvard Griegs Vei 1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003)
Navn	Skrenten Nybakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 31.07.2026



Eiendomskart for eiendom 3207 - 251/5//27

Teig 1 av 3 (hovedteig)



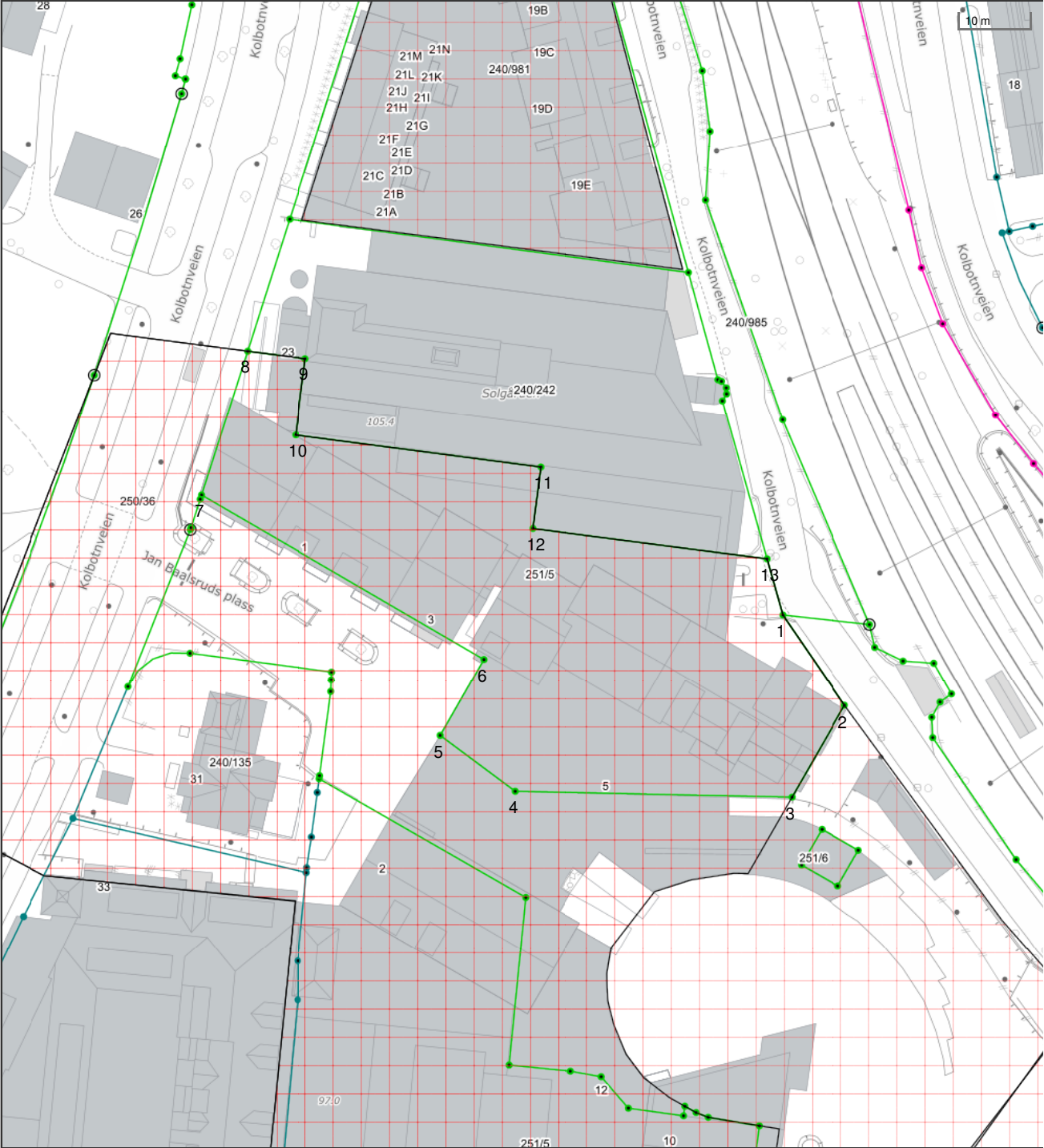
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal		4 965,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6631650	Øst	600935
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6631691,35	600901,59	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,80			
2	6631685,75	600901,73	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	5,60			
3	6631645,17	600899,15	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	40,66			
4	6631631,19	600898,3	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	14,01			
5	6631630,74	600898,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45			
6	6631630,37	600906,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,10			
7	6631618,83	600905,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56			
8	6631615,25	600906,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,81	4,90		
9	6631613	600911,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	5,01		
10	6631613,87	600936,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,95			
11	6631614,5	600954,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,39			
12	6631616,26	600954,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76			
13	6631616,53	600963,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45			
14	6631669,5	600968,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,28			
15	6631670,52	600961,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,44			
16	6631671,16	600959,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,88			
17	6631672,02	600957,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84			
18	6631670,64	600957,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,39			
19	6631671,52	600949,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00			
20	6631675,92	600945,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,96			
21	6631676,59	600941,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50			
22	6631677,23	600932,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96			
23	6631701,41	600934,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,24			
24	6631717,62	600904,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,28			
25	6631715,64	600903,8	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99			
26	6631709,23	600903,12	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,45			
27	6631704,82	600902,56	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45			
28	6631704,12	600902,51	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,70			

Teig 2 av 3



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

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfeste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

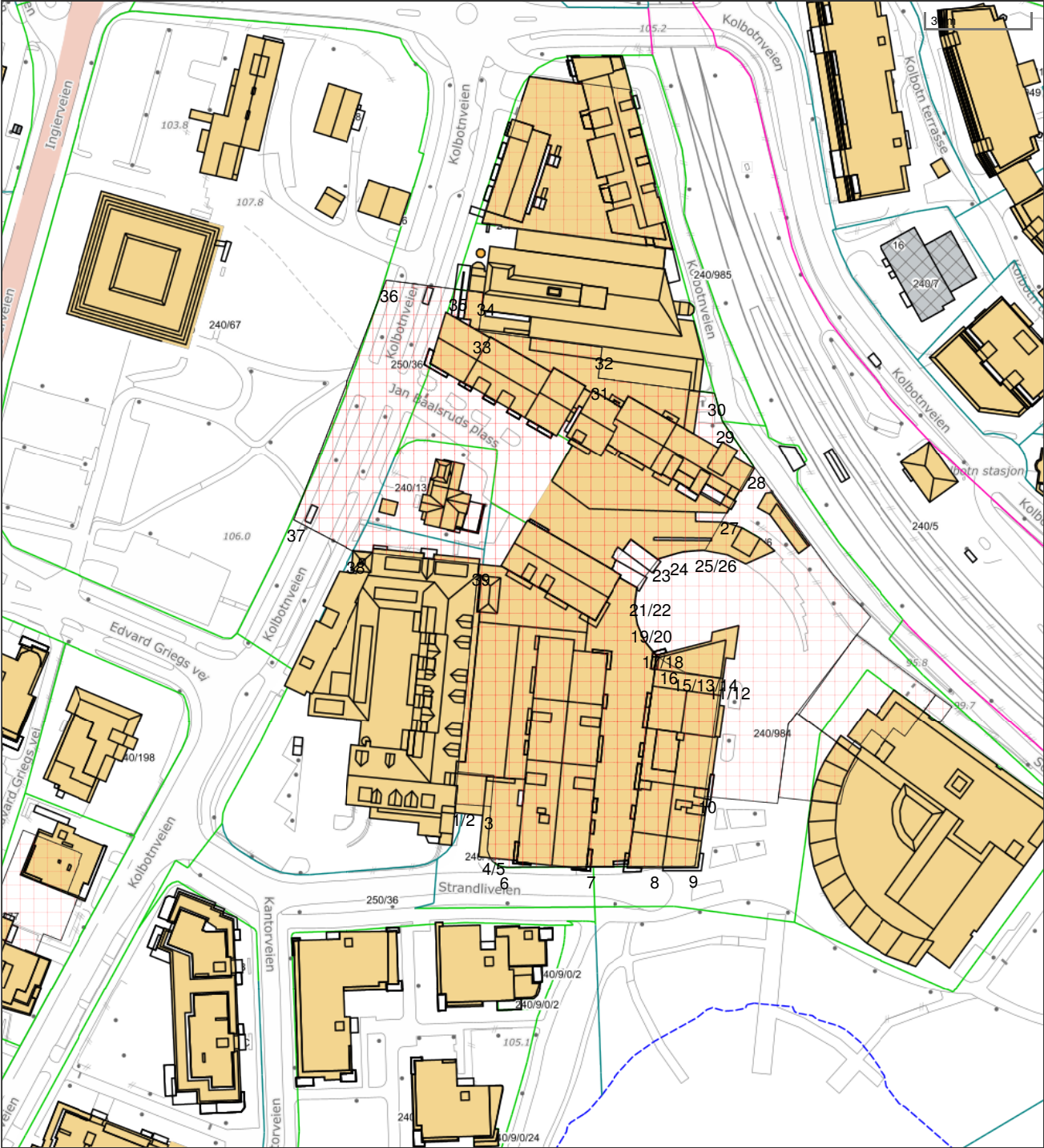
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3

Areal	2 677,00 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6631757	Øst	600915	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6631743,02	600970,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,38	
2	6631730,22	600979,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,80	
3	6631716,83	600972,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,22	
4	6631716,58	600932,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,89	
5	6631724,3	600921,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,46	
6	6631735,44	600927,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,66	
7	6631758	600885,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,10	
8	6631778,91	600891,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,77	
9	6631778,06	600900,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,39	
10	6631767,01	600899,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,11	
11	6631763,34	600934,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,70	
12	6631754,48	600933,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,91	
13	6631751,02	600967,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,03	

ANLEGGSPROJEKSJONSFLATE



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

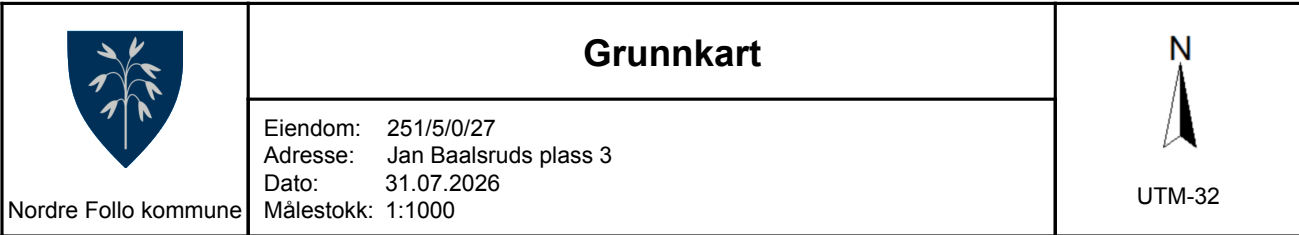
- | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 3 av 3

ANLEGGSPROJEKSJONSFLATE

Areal		12 674,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6631737,95	Øst	600898,54
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6631630,84	600895,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,37			
2	6631630,74	600898,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,32			
3	6631630,37	600906,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,10			
4	6631618,83	600905,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56			
5	6631615,25	600906,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,81		4,90	
6	6631613	600911,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36		4,99	
7	6631613,87	600936,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,95			
8	6631614,5	600954,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,39			
9	6631614,9	600965,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,11			
10	6631636,52	600968,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,75			
11	6631669,14	600971,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,81			
12	6631669,5	600968,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,88			
13	6631670,52	600961,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,44			
14	6631671,16	600959,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,88			
15	6631672,02	600957,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84			
16	6631673,21	600955,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55			
17	6631675,96	600951,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,67			
18	6631679,24	600949,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19			
19	6631683,47	600947,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,63			
20	6631686,86	600946,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52			
21	6631690,72	600946,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87			
22	6631694,5	600946,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82			
23	6631702,75	600952,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,21			
24	6631704,58	600958,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,53			
25	6631705,69	600964,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,21			
26	6631705,7	600966,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03			
27	6631716,83	600972,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,65			
28	6631730,22	600979,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,22			
29	6631743,02	600970,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,80			

30	6631751,02	600967,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,38	
31	6631754,48	600933,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,03	
32	6631763,34	600934,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,91	
33	6631767,01	600899,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,70	
34	6631778,06	600900,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,11	
35	6631778,91	600891,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,39	
36	6631780,94	600872,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,85	
37	6631711,2	600847,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	74,05	
38	6631702,65	600864,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,41	
39	6631700,03	600900,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,30	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Felles avkjørsel
	Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Detaljeringgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulert høyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Kollektivknutepunkt
	Kollektivholdeplass
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t
	Naturområde
	Friområde
	Park
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsmråde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

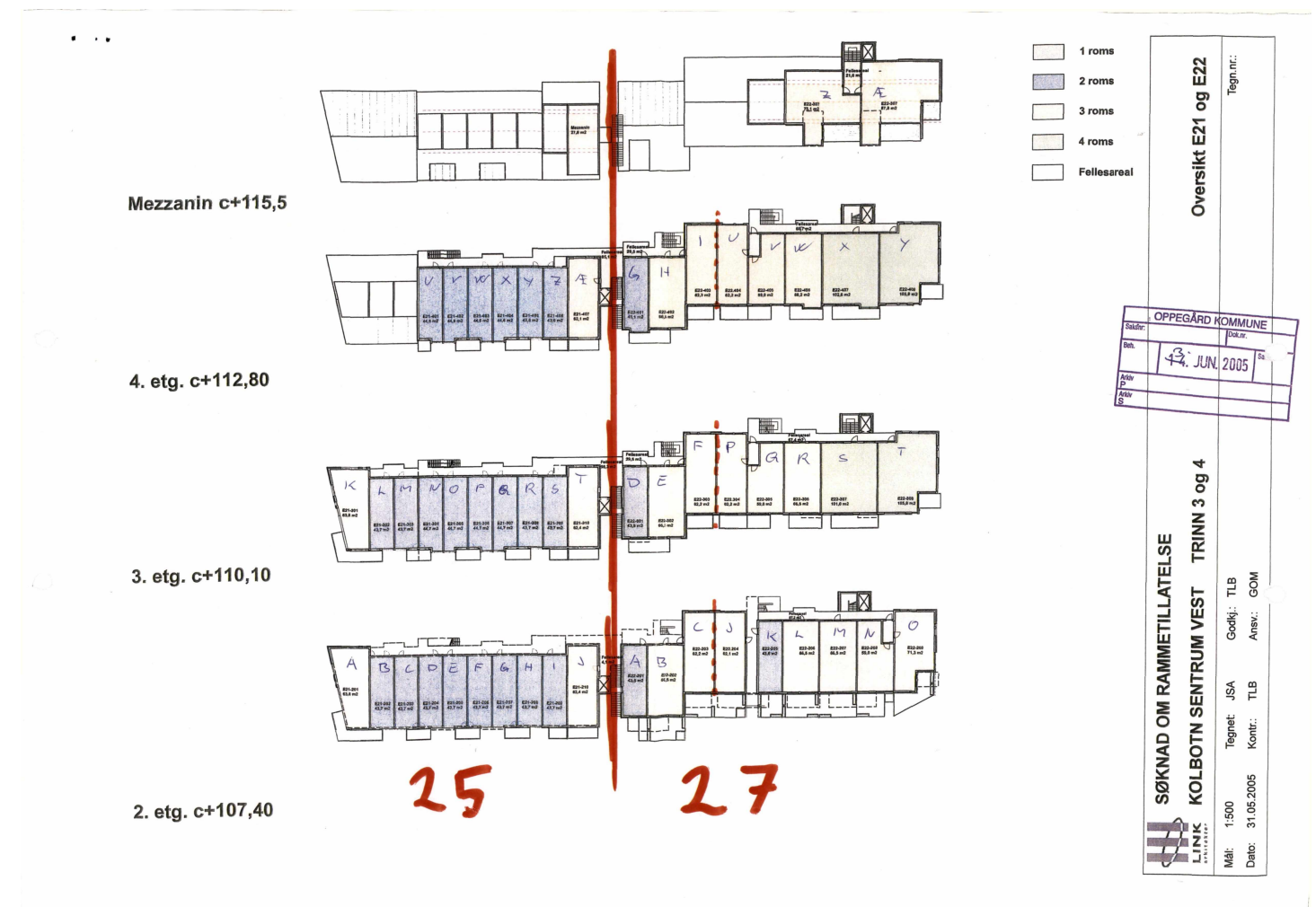
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Tunnel
	Avkjørsel

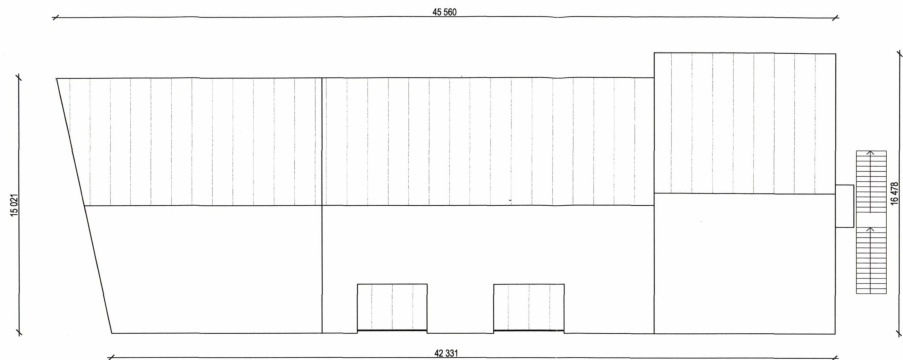
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko
	Felles avkjørsel
	Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Plan under arbeid
	Planens begrensning
	Planens begrensning





**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**
KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4

Endr.

Beh.

Ark.

P.

S.

14. JUN. 2005

OPPEGÅRD KOMMUNE

Mål:

1:200

Dato:

31.05.2005

Tegnet:

JSA

Kont:

TLB

Godkj:

TLB

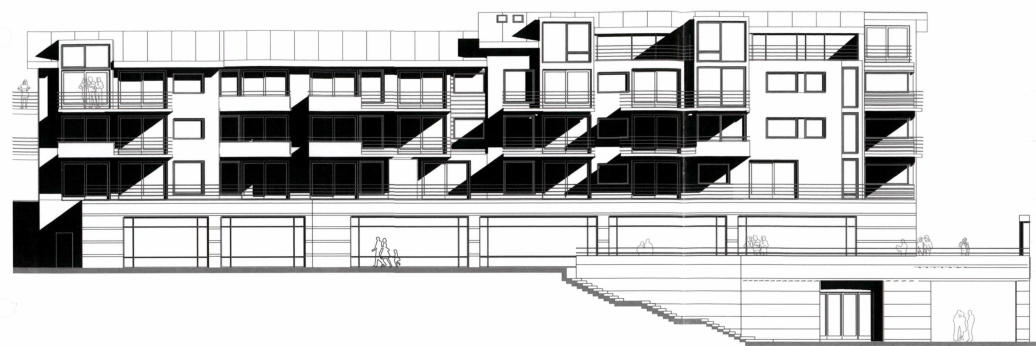
Ansv:

GOM

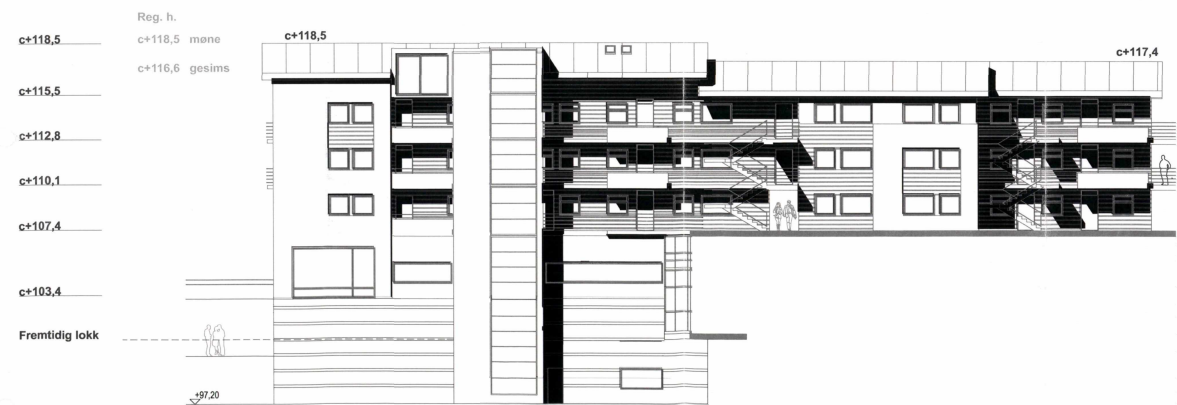
E21 - Takplan

Tegn.nr:

A21-1900



E22 SYD



E22 NORD

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**
KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4

Endr.

Beh.

Ark.

P.

S.

14. JUN. 2005

OPPEGÅRD KOMMUNE

Mål:

1:200

Dato:

31.05.2005

Tegnet:

JSA

Kont:

TLB

Godkj:

TLB

Ansv:

GOM

Fasader E22, nord og syd

Tegn.nr:

A45-2001



E22 - 2.etg+3.etg

OPPEGÅRD KOMMUNE			
Saknr.		Dato nr.	
Beh.	3. 14. JUN. 2005	Sakstb.	
Arlov P	-	-	
Arlov S			

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4

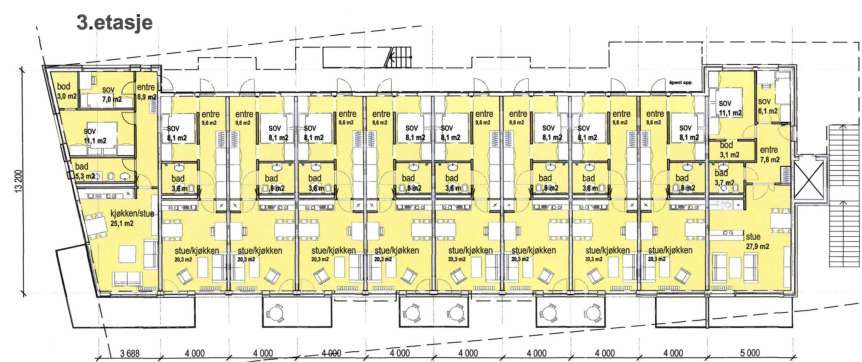
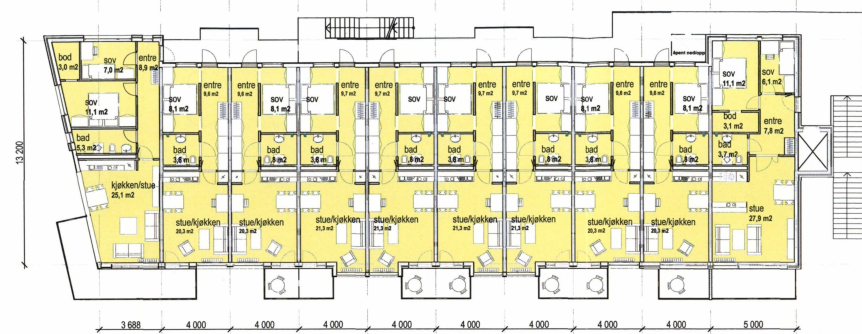


E22 - 4.etg+mezzanin

OPPEGÅRD KOMMUNE		
Saksnr.	Dok.nr.	
Bøh.	3 JUN. 2005	Saksb.
Arkiv P	-	-
Arkiv S	-	-

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
KOLBOTN SENTRUM VEST **TRINN 3 og 4**





OPPEGÅRD KOMMUNE

Saksnr.: Saksh.:

Dato: 31.05.2005

Tegn. nr.: **A21-1200**

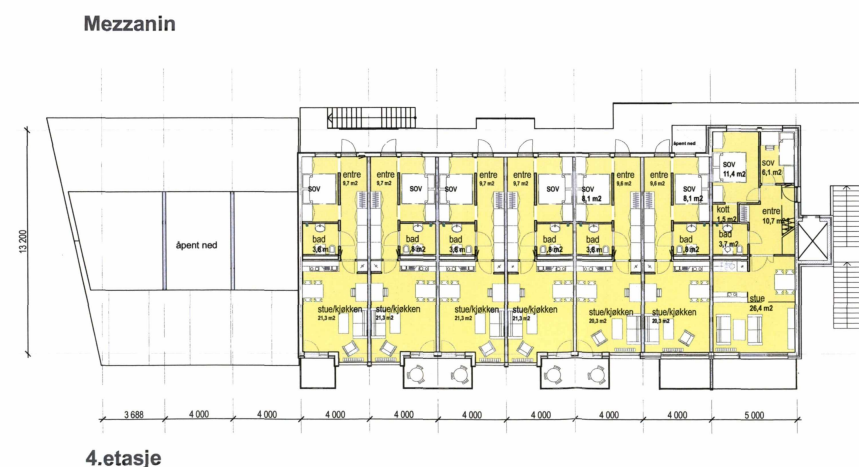
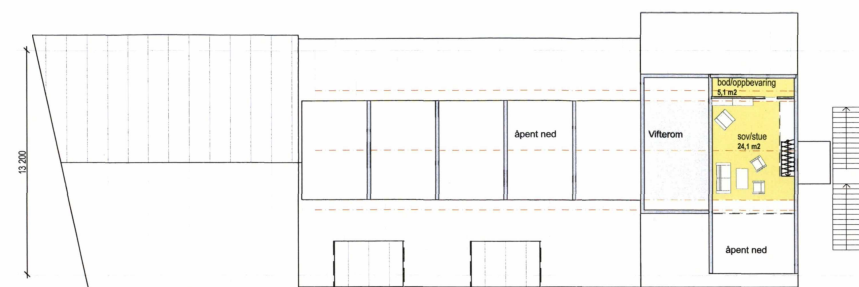
E21 - 2. etg+3. etg

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4

Mål: 1:200 Tegnet: JSA Godkj.: TLB

Dato: 31.05.2005 Kont.: TLB Ansv.: GOM



OPPEGÅRD KOMMUNE

Saksnr.: Saksh.:

Dato: 31.05.2005

Tegn. nr.: **A21-1400**

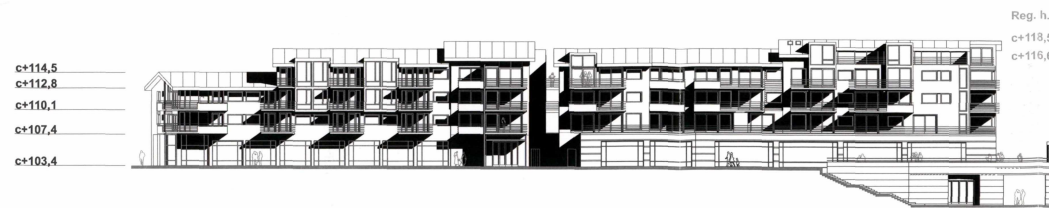
E21 - 4. etg+mezzanin

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4

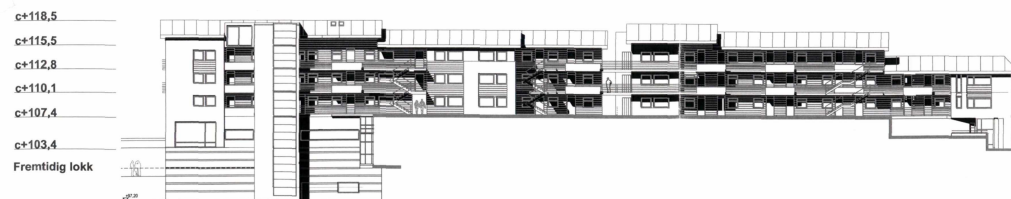
Mål: 1:200 Tegnet: JSA Godkj.: TLB

Dato: 31.05.2005 Kont.: TLB Ansv.: GOM



Bygg E21 Bygg E22

SAMLEFASADE SYD



Bygg E22 Bygg E21

SAMLEFASADE NORD



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4
Mål: 1:400 Tegnet: JSA Godkj.: TLB
Dato: 31.05.2005 Kontr.: TLB Ansv.: GOM

Fasader E21 og E22 nord og syd
Tegn.nr.: **A45-0001**

Reg. h.
c+115,6 møne
c+114,1 gesims

c+114,5
c+112,8
c+110,1
c+107,4
c+103,4



E21 SYD

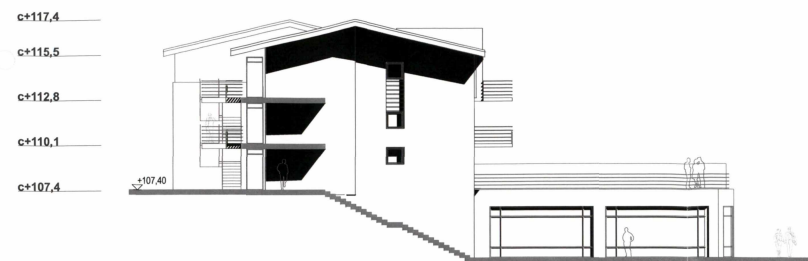


E21 NORD



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4
Mål: 1:200 Tegnet: JSA Godkj.: TLB
Dato: 31.05.2005 Kontr.: TLB Ansv.: GOM

Fasader E21, nord og syd
Tegn.nr.: **A45-1001**

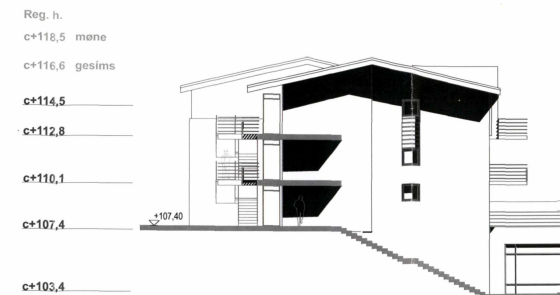


E22 VEST

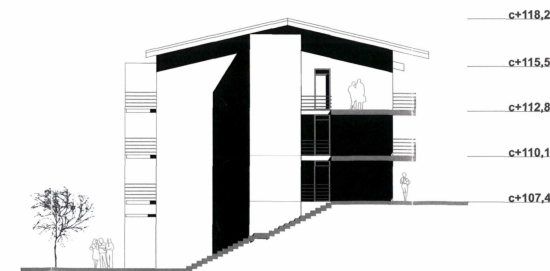


E22 ØST

OPPEGÅRD KOMMUNE	
Sædvr.	Godk.
Bek.	13. JUN. 2005
Ans.	
Ans.	
Ans.	
SØKNAD OM RAMMETILLÆTTELSE KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4	
Mål: 1:200	Tegnet: JSA
Dato: 31.05.2005	Kont.: TLB
	Ans.: GOM
Fasader E22, øst og vest	
Tegn.nr.: A45-2002	

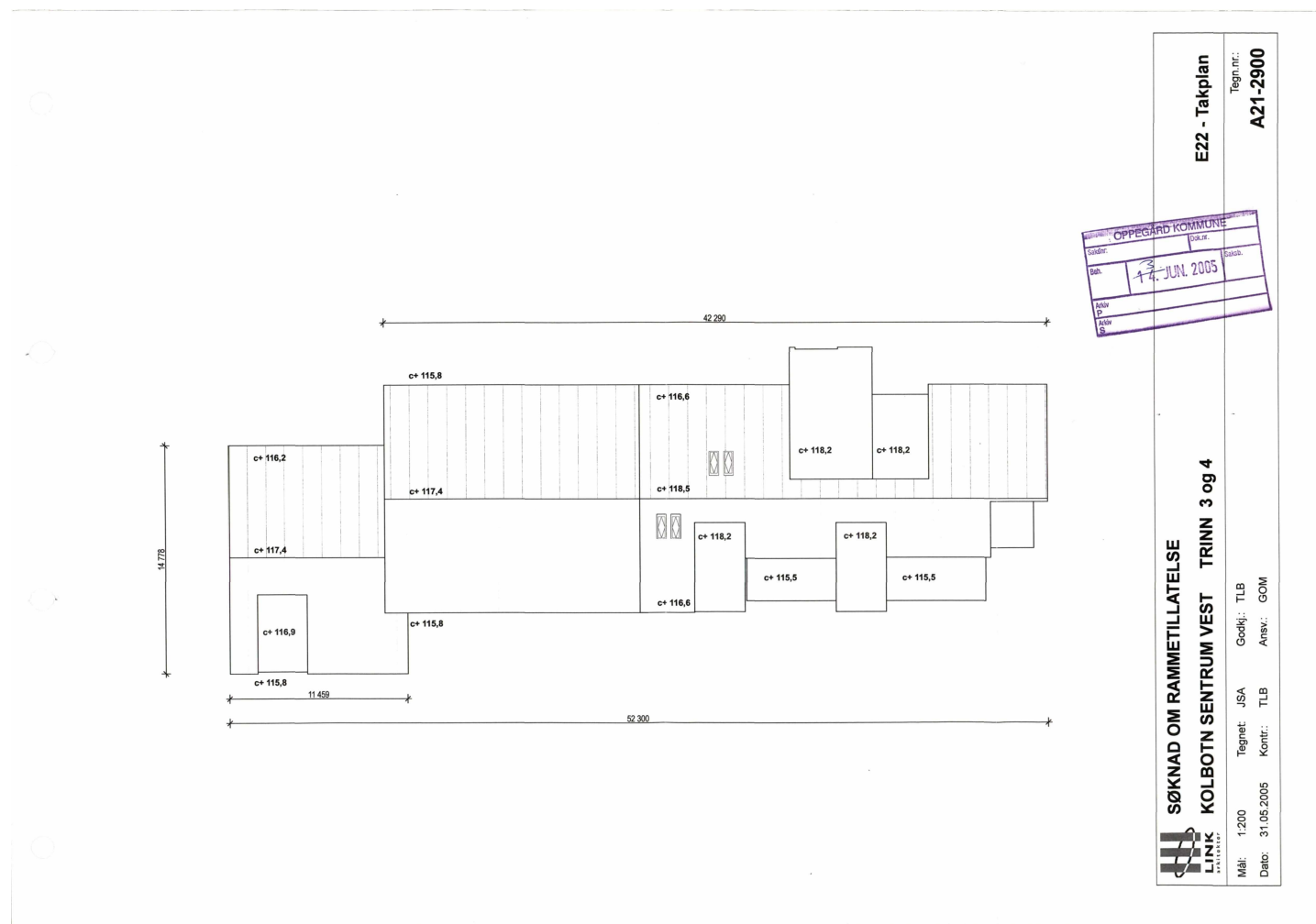


E21 VEST



E21 ØST

OPPEGÅRD KOMMUNE	
Sædvr.	Godk.
Bek.	13. JUN. 2005
Ans.	
Ans.	
Ans.	
SØKNAD OM RAMMETILLÆTTELSE KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 og 4	
Mål: 1:200	Tegnet: JSA
Dato: 31.05.2005	Kont.: TLB
	Ans.: GOM
Fasader E21, vest og øst	
Tegn.nr.: A45-1002	





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Nabolagsprofil

Jan Baalsruds plass 3 - Nabolaget Kolbotn - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kolbotn torg	1 min
Linje 83, 83N, 87, 580, 585	0.1 km
Kolbotn stasjon	4 min
Linje L2, L2x	0.4 km
Hauketo stasjon	9 min
Buss, tog	4.9 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	12.8 km
Oslo S/Bussterminal	20 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	12.8 km

Skoler

Kolbotn skole (1-10 kl.)	9 min
398 elever, 21 klasser	0.7 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.)	9 min
31 elever, 3 klasser	0.7 km
Vassbonn skole (1-7 kl.)	13 min
407 elever, 21 klasser	1 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
326 elever, 21 klasser	0.4 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
237 elever, 16 klasser	1.7 km
Roald Amundsen videregående skole	8 min
597 elever, 39 klasser	3.6 km
Ski videregående skole	23 min
640 elever, 25 klasser	12.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

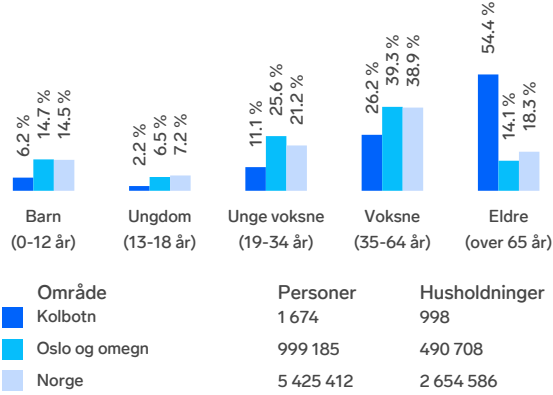
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kolbotn barnehage (1-5 år)	6 min
48 barn	0.5 km
Kapellveien barnehage (1-5 år)	6 min
70 barn	0.5 km
Ingierkollen barnehage Kantor (1-5 år)	9 min
48 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Mega Kolbotn	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Skolebakken	7 min

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



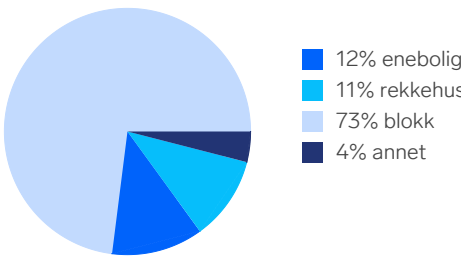
Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Sport

Holteveien ballplass	4 min
Ballspill	0.3 km
Ingieråsen skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
SATS Kolbotn	5 min
Puls Kantor	9 min

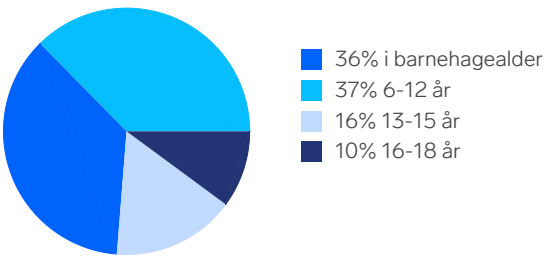
Boligmasse



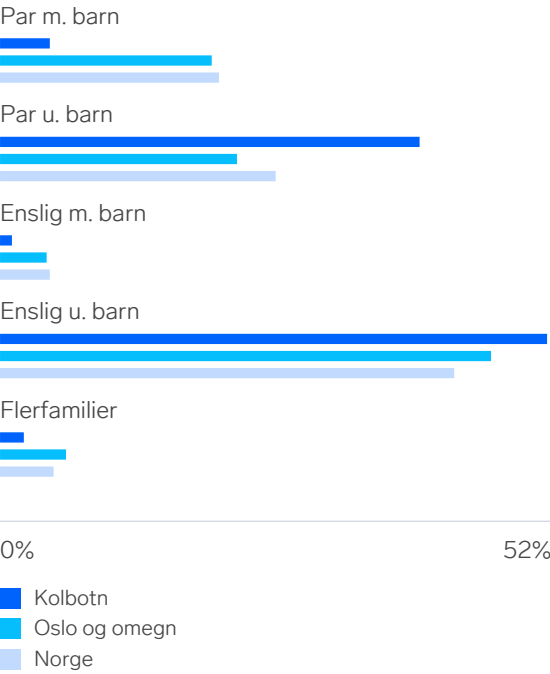
Varer/Tjenester

Kolbotn Torg	1 min
Boots apotek Kolbotn	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

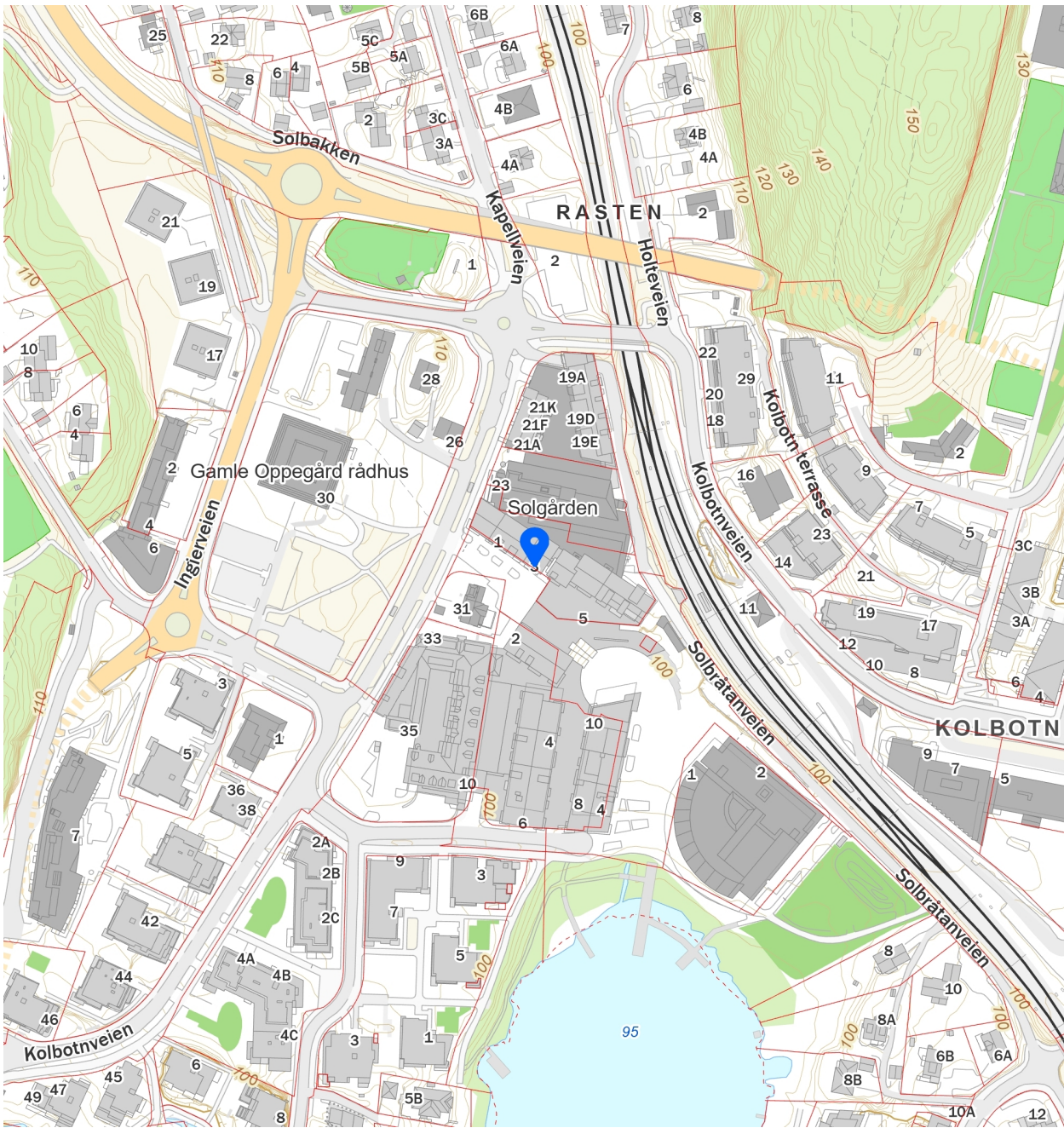
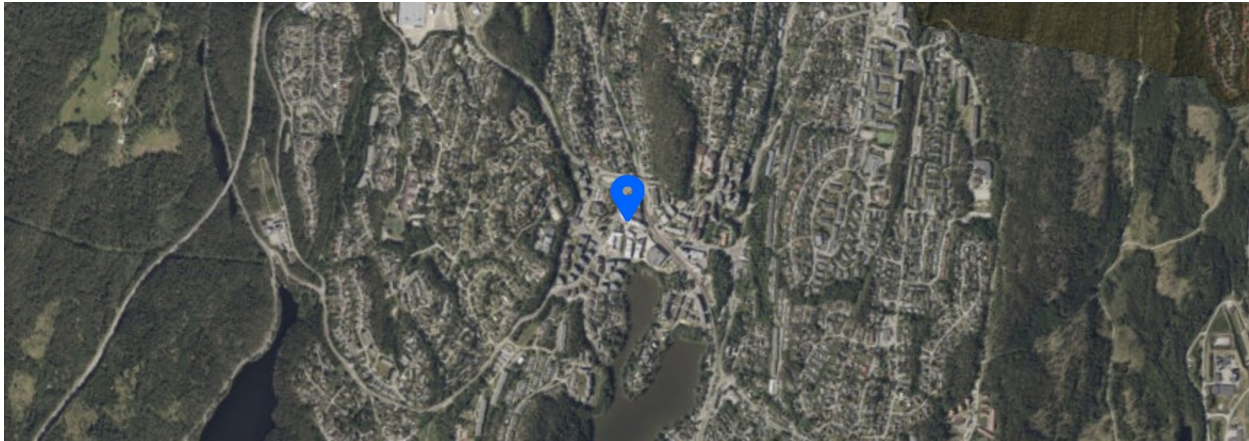


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	26%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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 Eiendoms-
meglingsgruppen, 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:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no



Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N



Nord