

Jan Baalsruds plass 10



Innhold

05	Kort om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
10	Innhold
22	Plantegning
25	Eiendommen
35	Vedlegg



Kort om boligen

Velkommen til en attraktiv selveierleilighet på Jan Baalsruds plass - en fin kombinasjon av sentral beliggenhet, god planløsning og en herlig balkong med gode solforhold. Her bor du bokstavelig talt midt i hjertet av Kolbotn, med de fleste fasiliteter rett utenfor døren.

Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 6. etasje og byr på 70 m² med en gjennomført planløsning. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen danner boligens naturlige samlingspunkt, med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Videre får du to gode soverom, flislagt bad, entré og bod.

Fra stuen er det utgang til den vestvendte balkongen på 7 m². Dette er et svært hyggelig uterom hvor du kan nyte solen. Markise og utebelysning gjør balkongen ekstra anvendelig.

Beliggenheten er vanskelig å slå - her har du butikker, serveringssteder, servicetilbud og kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Samtidig får du en rolig base høyt i bygget.

Boligen har kjellerbod og p-plass i garasjeanlegget, samt felles takterrasse.

Jan Baalsruds plass 10,
1410 1410 KOLBOTN

Prisantydning	6 250 000,- + omk
Fellesutgifter	4 482,- pr. mnd.
Andel fellesformue	23 774,-
BRA-i	70,0 m2
BRA-e	5,0 m2
Total BRA	75,0 m2
Soverom	2
Eierform:	Eierleilighet
Byggeår	2008



Bent André Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

+47 915 14 822

bent.norderhaug@nord-em.no



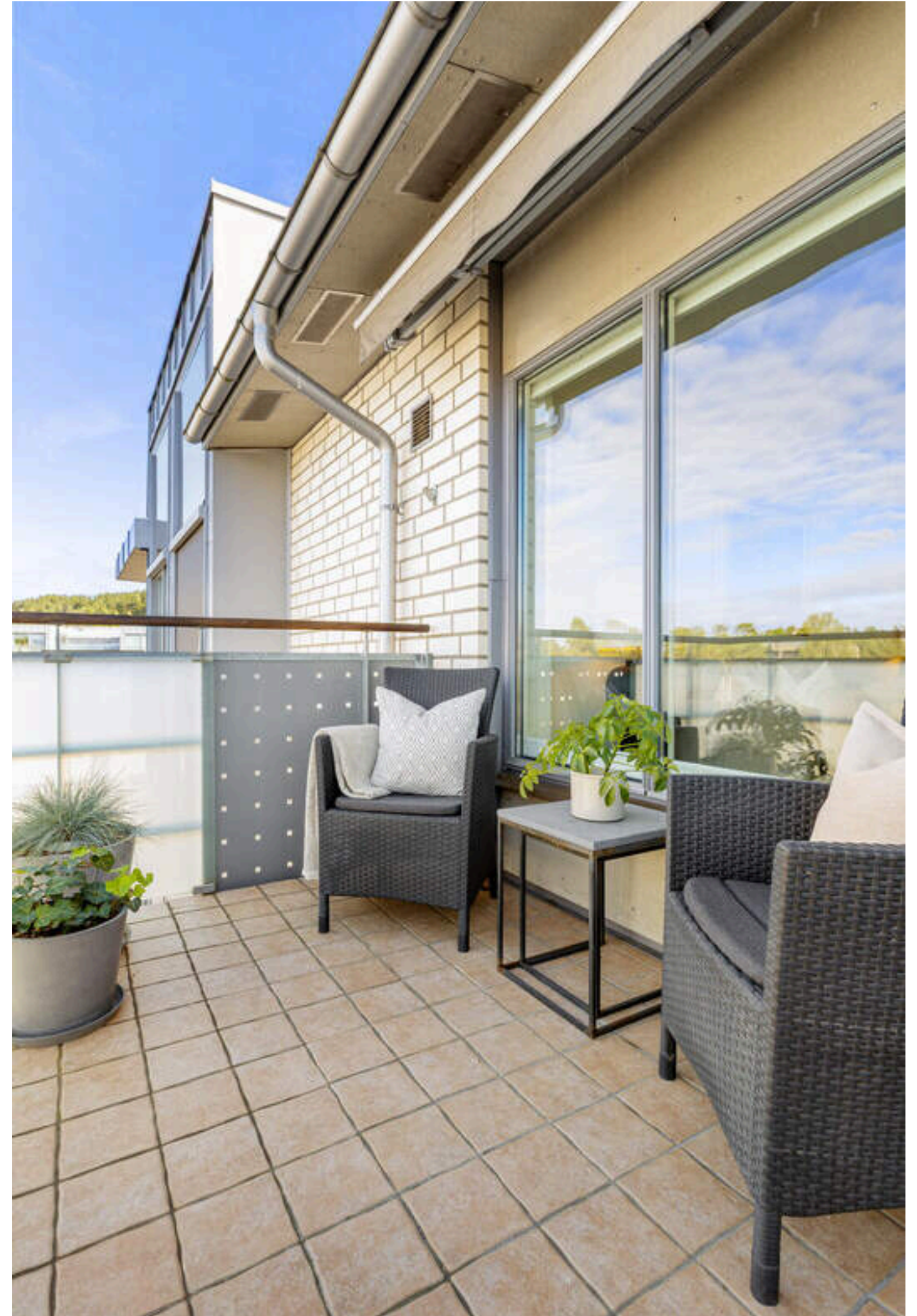


Innhold

6. etasje: Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Leiligheten inneholder entré, bad, bod, 2 soverom samt stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca. 7 kvm.

Kjeller: Sportsbod på ca. 5 kvm.







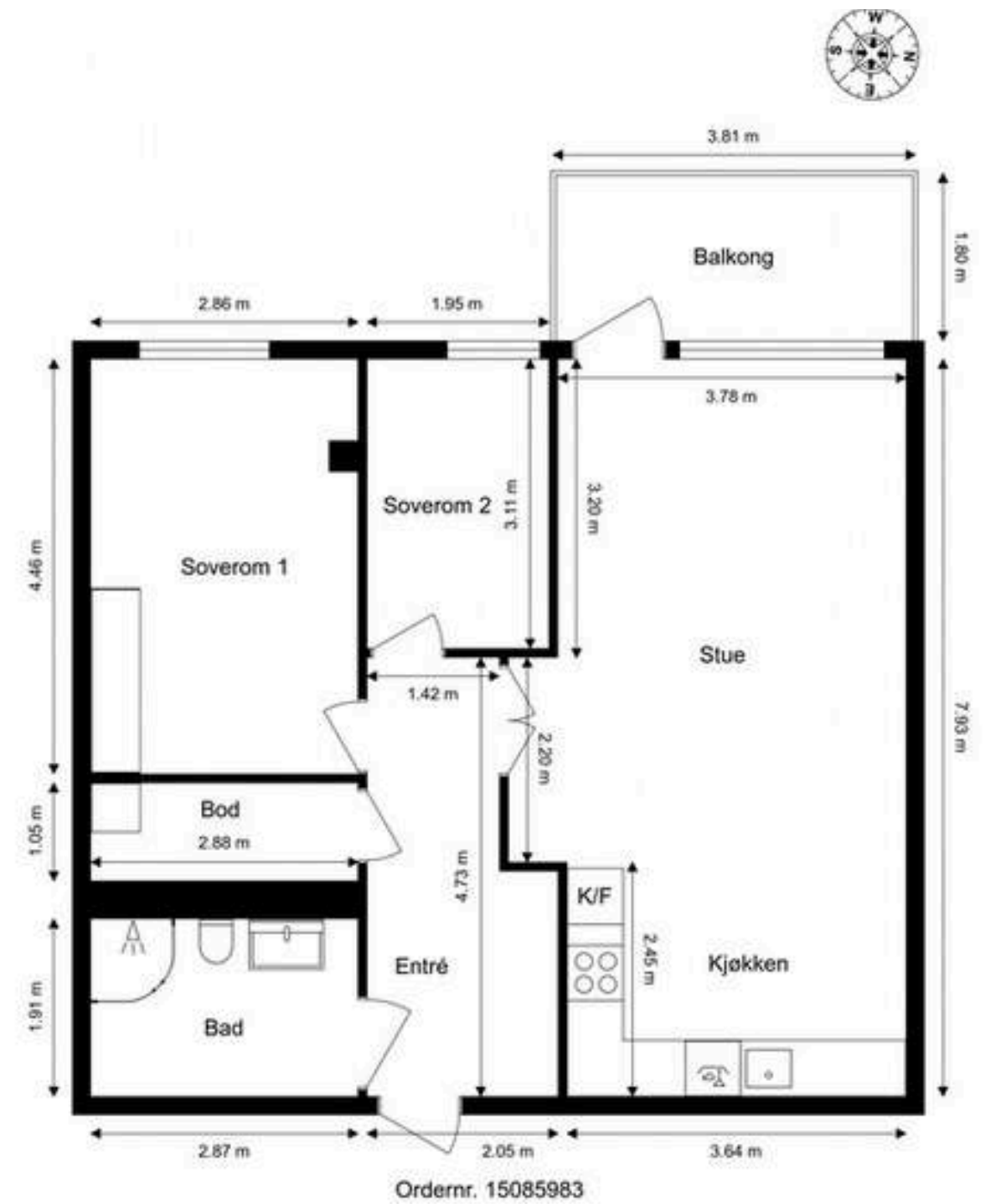






Plantegning

Plantegning-21770662-Leilighet - 6. Etasje.jpeg



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

N



Eiendommen

OMRÅDEBESKRIVELSE

Jan Baalsruds Plass 10 ligger midt i hjertet av Kolbotn sentrum, et av Nordre Follo mest attraktive og veletablerte boligområder. Grøntarealer, gågater 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.

EIENDOMMEN

Jan Baalsruds plass 10
251/5/0/111 i Nordre Follo
Type bolig: Leilighet

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 får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

STANDARD

Leilighetsbygg over 6 etasjer samt underetasje oppført i 2008.
Kjøkken:
Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kombiskap, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap.
Baderom:
Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ettgreps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører.
Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj.
Vegghengt toalett med utvendig sisterne.
Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil plassert i himling. flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights.
Balkong:
Utgang fra stue til balkong. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har følgende; utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

Overflater øvrige rom:
Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling samt nedsenket himling med downlights i entré. Profilerte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Mekanisk balansert ventilasjon.

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 salgsopgaven 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:
Oppsummering av tilstandsgrader;
TG1: 32 stk. 84%
TG1: 4 stk. 11%
TG IU: 2 stk. 5%
Det er ingen TG3.
Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Våtrom-bad: kontrollpunkt vanntett sjikt/membran i gulv og vegger.
Teknisk anlegg: kontrollpunkt mekaniske ventilasjonsanlegg.
Yttertak: kontrollpunkt inspeksjonsmulighet.
Balkonger: kontrollpunkt tilstand på rekkverk og overflatematerialer.
Øvrige punkter er gitt TG1 eller TG IU (ikke

undersøkt). TG3 er ikke benyttet. 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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BYGGEMÅTE

Boligblokk over seks etasjer med underetasje, oppført med betong i grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere. Fasader er kledd med teglstein og fasadeplater. Bygningen har flatt tak tekket med papp/folie. Vinduer og balkongdør har trekarmer med 2-lags glass fra byggeår. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles varmesentral, med varmekabler på bad.

AREALER

Totalt bruksareal: 75,0 m²
- BRA-i: 70,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

OPPVARMING

Tilkoblet felles varmtvann og oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter B.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og rør-i-rør-system, balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Stoppekran er plassert på

bad.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
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

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken følger eiendommen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.
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

Felles eiet tomt for sameiet på 7643 kvm.
Felles tomt opparbeidet med asfalterte internveier, lekeapparater, benker, gressplen og diverse beplantning.

PARKERING

Garasjeplass i garasjeanlegg i kjeller.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:
Kr. 4 482,- pr. mnd. og inkluderer:
Felleskostnader kr. 3 943,-
Kabel-TV - Internett kr. 389,-
Garasjeleie kr. 150,-
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 tilsvarer ca 2 639 kwh. pr. år.
Kommunale avgifter ca kr. 10 004,- per år.
De kommunale avgiftene inkluderer abonnement vann/avløp samt renovasjon. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For innværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP2097550

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 169 771,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.
Som sekundærbolig kr. 4 679 085,00,- ved annen bruk av eiendommen.
Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens nettside for mer informasjon.

SAMEIET

Sameiet Kolbotn Øvre Torg består av 162 seksjoner.
USBL er forretningsfører for sameiet.
Det foreligger ordensregler og vedtekter for sameiet.
Styret i sameiet skal varsles ved utleie og man er forpliktet til å informere leietaker om sameiets husordensregler. Styret skal også varsles ved dyrehold. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer.
Ordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i boligmiljøet. Ordensregler og vedtekter fås oversendt når du bestiller salgsoppgave via annonsen på FINN.

FELLESGJELD

Boligselskapet har ikke gjeld.
Andel fellesformue er kr. 23 774,- iht. fjorårets likningsoppgave.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dette ikke er til urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige beboere.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 156 250,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-
Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 417 290,-. 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for Jan baalsruds plass 10 datert 28.08.2009.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig/ blokkbebyggelse/forretning og kontor.
Reguleringsplan for Kolbotn sentrum vest.
Det er reguleringsplaner under arbeid i nærheten (innenfor 500 meter). Dette gjelder
Ingierveien 2-6 (Ingierveien 2-6, Skiveien 54, Sentrumsgården, Skrenten Panorama, Skrenten
Nybakken. Det er slik megler vurderer ingen planer som berører denne leiligheten direkte.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav. Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Dnr. 464748, tgl. 09.06.2008 - Seksjonering SNR: 111 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 68 / 23000 Dnr. 213947, tgl. 28.04.2006 - Erklæring/avtale Best vedr drift og vedlikehold Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 213977, tgl. 28.04.2006 - Erklæring/avtale Best vedr drift og vedlikeghold Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 214258, tgl. 28.04.2006 - Erklæring/avtale Best vedr drift og vedlikehold Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 565230, tgl. 17.11.2006 - Best. om

adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 114867, tgl. 08.01.2007 - Erklæring/avtale Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 974001, tgl. 27.11.2007 - Erklæring/avtale Rettigheter og plikter ved ombygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett) GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 7106, tgl. 04.01.2008 - Erklæring/avtale Gjensidig rett til nødvendig anlegg, drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 194493, tgl. 06.03.2008 - Best. om adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 526299, tgl. 13.06.2016 - Erklæring/avtale Rett til anlegg, drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg. Tgl som pengeheftelse. Opprinnelig tgl 17.11.2006 med doknr 565230. Rettet etter tgl § 18 AKB Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

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.

SELGER

Boet etter Gunhild Syvertsen v/ Børge Syvertsen ihht. skifteattest og fullmakt.

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260128 Ansvarlig megler: Bent André Norderhaug NORD Eiendomsmegling AS Nord Eiendomsmegling AS NO 929 451 422 MVA

DIVERSE

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med

takstmann eller annen fagkyndig.

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: - Tilstandsrapport - Selgers egenerklæring - Opplysninger fra forretningsfører - Opplysninger fra kommune Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

SÆRLIG OM KJØP AV DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. 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. 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. 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 av Frem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til

kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

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 nøyte, 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 rettighetshaveres 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 1,25 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: 22 950,-

Visning pr stk: 2 950,-

Grunnhonorar/tilrettelegging: 18 750,-

Oppgjør og tinglysing: 7 250,-

I tillegg tilkommer tilstandsrapport og foto.

Selger skal betale utlegg iht.

oppdragsavtalen.

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.



Vedlegg

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Jan Baalsruds plass 10
1410 KOLBOTN
Gnr./Bnr.: 251/5
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 18.09.2026
Befaringsdato: 17.09.2026
Referansenummer: 15085983

Areal

Leilighet
Bruksareal: 75 m² (BRA-i: 70 m²)

Totalt bruksareal: 75 m² (BRA-i: 70 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Fredrik Ekeberg
95968063

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 sjablongmessig 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	17.09.2026
Referansenummer	15085983
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0128
Hjemmelshaver/selger	Børge Syvertsen
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Selger
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	18.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jan Baalsruds plass 10
Postnummer/sted	1410 KOLBOTN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	251/5
Seksjonsnr.	111
Tomt	Eiet tomt: 7643 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2008		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Kolbotn, i Nordre Follo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet steinheller, lekeplass, sittegrupper og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert videoporttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2008. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Etasjeskillere av betong. Saltak konstruksjonen (ikke besiktiget). Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

6. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod. 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	
Tekniske anlegg		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
6. Etasje	70			70	7
	Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.				Vestvendt balkong
Kjelleretasje		5		5	
		Bod kjelleretasje			
SUM	70	5		75	7
Total bruksareal: 75 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldige steder fra 2.14 til 2.45 m.
Leiligheten disponerer en bod I kjelleretasje oppmålt til 5 kvm.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg med muligheter for elbillader.

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
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 13.12.2006.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg boligblokk, datert 28.08.2009.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Risikoanalyse for el-arbeider datert 17.09.2026. Sluttkontroll for el-arbider 17.09.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med demontere lampe og montering downlight datert 17.09.2026.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømming under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstammer for rør-i-rør bak luke i himling (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 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 - Tettesjiktets tilslutning til sluk - 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	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende bod. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 44.6 prosent, ved 22.8 celsius med duggpunkt på 10.2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	Vannnett 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.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. 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 og kobberør. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør (uten fordelserskap) er plassert i himling bad. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert på fordelerstammer bak luke i himling bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
 TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles vannbåret varmesystem sameiet/borettslaget.
 TG 2	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er 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.
		Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbytte i 2026.
 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 veggflater. Malte flater i himling samt nedsenket himling med downlights i entré. Profilerte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Mekanisk balansert ventilasjon.

 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)

Etasjeskiller av betong. 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:	
	6. Etasje	
 TG 1	6. Etasje	I stue og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater. Det er kun yttervegger med direkte tilknytning til leiligheten som er vurdert.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB40. Balkongdør med karm/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass. Vinduer med karmer/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass.

	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 (ikke besiktiget). Utvendig belagt med takplater av metall fra byggeår. Fotbeslag i metall. 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.
---	------	---------------------	---

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1.09 meter. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har følgende; utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det observeres riss i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blandt annet at flisen kan løsne. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Rekkverkets håndløper viser tegn til slitasje, elde og begynnende fukskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
	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 registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

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-tilsynsrapport (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, eier 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, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.](#)

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
[Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:
[Nei.](#)

Har det vært brann, branntillop 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 mangler samsvarserklæring for anlegget generelt. 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?

[Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.](#)

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?
Nei.

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:

[Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.](#)

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):

[Ikke relevant.](#)

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 liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, 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: 95968063

NORD Eiendomsmegling



Egenerklæring

Jan Baalsruds plass 10, 1410 KOLBOTN

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Jan Baalsruds plass 10

Jan Baalsruds plass 10

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

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

Informasjon om selger

Selger

Syvertsen, Børge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ikke spesifikk informasjon om denne leiligheten

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utført: 15.09.26 Side 1 av 2

Kolbotn Øvre Torg Sameie	Vår ref.:	2024/111	Fødselsdato eier:	27.08.1934
Jan Baalsruds Plass 10	Type:	Boligsameie		
1410 KOLBOTN	Eiere:	Gunhild Syvertsen		
Organisasjonsnr:	992 865 822	Seksjonsnr:	111	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	4 482		
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 943
Tilleggsytelser:	KabelTV - Internett		389
Objekt:	Garasjeleie (4052 - 63)		150

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. 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)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Dag Rune Sæthre
Adresse: Jan Baalsruds Plass 3
Postnr/-sted: 1410 KOLBOTN
Telefon: Mob.: 97025223
E-post: kolbotnovretorg@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2026

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:	0	Andre inntekter:	731
Annen formue:	23 774	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	111	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	251/5 - seksjon:111		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7642.6

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0604
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			
	Vaktmester: Ja, kontakt styret for mer informasjon.		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 15.09.26 Side 2 av 2

Kolbotn Øvre Torg Sameie	Vår ref.:	2024/111	Fødselsdato eier:	27.08.1934
Jan Baalsruds Plass 10	Type:	Boligsameie		
1410 KOLBOTN	Eiere:	Gunhild Syvertsen		
Organisasjonsnr: 992 865 822				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Bestilling av nøkler sendes til: nokler@usbl.no

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.

VEDTEKTER FOR KOLBOTN ØVRE TORG SAMEIE

Org.nr. 992 865 822 (vedtatt på konstituerende årsmøte den 30. mai 2008, revidert 12.05.2020 og 09.04.25)

§ 1 Sameiets navn, formål og eiendom

Eierseksjonssameiets navn er Kolbotn Øvre Torg Sameie (heretter kalt sameiet). Sameiet er et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie, beliggende på eiendommen gnr. 251, bnr. 5 i Nordre Follo kommune, bestående av 162 eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring inntatt som bilag 2. Sameiet er inndelt i følgende enheter (bruksformål):

Seksjon 1: Samleseksjon næring (heretter kalt Næringsdelen)

Seksjon 2 —162: Boligseksjoner (heretter kalt Boligdelen) Boligdelen er inndelt i følgende enheter (økonomisk):

Seksjon 2-28: Blokk E21 og E22 (heretter kalt E-blokkene)

Seksjon 29-162: Blokk G1, G2 og G3 (heretter kalt G-blokkene) E22, G2 og G3 med totalt 124 seksjoner er organisert som selveiere med egen økonomi. E21 og G1 med 37 seksjoner er organisert som borettslag – Kolbotn Torg Borettslag, org.nr. 992710802, og har sin egen økonomi. Sammen utgjør de Boligforeningen.

Boligseksjoner som ikke disponerer bod i sameiet, har tinglyst rettighet til bod i p-huset under Næringsdelen (gnr. 251, bnr. 6). Boligseksjoner som har særskilt avtale om å disponere parkeringsplass, har tinglyst rettighet til parkeringsplass i p-huset (gnr. 251 bnr. 6).

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser, herunder forestå forsvarlig drift av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer, med mindre de er definert som tilleggsareal til en seksjon i oppdelingsbegjæringen eller som vedtektsfestet enerettsareal til en av enhetene. Seksjonens avgrensing, herunder tilleggsareal og vedtektsfestede enerettsarealer fremgår av tegninger. Næringsdelen og Boligdelen skal i størst mulig grad kunne opptre uavhengig av hverandre. Sameiet består derfor av en Næringsdel og en Boligforening som har til oppgave å ivareta forhold innad i Boligdelen. Boligforeningen har intern råderett over de forhold som er vedtektsfestet lagt til denne enheten. Alle seksjonseiere i Boligdelen plikter å respektere de vedtak som fattes i Boligforeningens besluttende organer, stemme i tråd med Boligforeningens vedtak i Sameiets organer, og om nødvendig bistå for å gjennomføre vedtakene. I tråd med at Næringsdelen og Boligdelen i størst mulig grad skal opptre uavhengig av hverandre vil det etableres fullmakter for å ivareta uavhengigheten i den daglige driften av de ulike typer seksjoner. Som følge av ovennevnte skal de ulike seksjonseierne i henholdsvis Bolig- og Næringsdelen også være fullt ut ansvarlig for alle beslutninger, arbeider, bestillinger mv. (og eventuelle konsekvenser av disse) som tas/iverksettes/gjennomføres e.l. for sine respektive deler enten disse er basert på nevnte fullmakt

eller ikke. Egne vedtekter for Boligforeningen framgår av bilag 1. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra seksjonenes (bruksenhetenes) hoveddels areal, med unntak for sameiebrøken til Næringsdelen som er fastsatt ut fra dens andel av samlet bruksareal i Sameiet.

§ 2 Rettslig rådighet og eierskifte

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg, fremleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonen og tilhørende rettigheter kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Ethvert salg og fremleieforhold skal meldes til styret v/ sameiets foreiningsfører for registrering og godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved salg av seksjon vil det påløpe gebyr for registrering av eierskifte og opplysningsbrev til megler.

§ 3 Bruksrett og enerett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel). Bruksenhetene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere. I Boligdelen skal bruken heller ikke være i strid med vanlig ordensregler som er/blir fastsatt med alminnelig flertall i Boligforeningen. I Næringsdelen kan drives slik virksomhet som naturlig hører til driften av Næringsdelen, herunder restaurant, kafé, uteservering mv., også om dette medfører noe lukt, røyk eller støy. Næringsdelen har rett til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegger og utomhus arealene. Enerett til fellesarealer som følge av at Sameiet er et kombinert sameie, med derav ulike interesser og behov, skal deler av fellesarealene brukes alene av henholdsvis Næringsdelen og Boligdelen. Seksjonseierne har enerett til følgende arealer, jfr. eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

ENERETTSAREAL	FARGEKODE 1 TEGNINGER	ENERETT TIL BRUK	KOSTNADSDEKNING
Enerettsareal beregnet kun for Næringsdelen	Orange	Seksjon 1	100 %
Enerettsareal beregnet kun på Boligdelen, herunder fasade og tak på boligene, dekke/etasjeskiller mellom boligdelen og Næringsdelen, boder, tekniske rom, heissjakter, trappeoppganger, svalganger i utomhus arealer mv.	Gult	Seksjon 2 - 162	100 %

Enerettsareal gir seksjonseierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Kostnader knyttet til disse arealer dekkes av seksjonseierne innen enhetene, slik det fremgår av § 5. Boligdelen har enerett til utomhus arealer på taket til Næringsdelen (*). Grensen for enerett og ansvaret for vedlikehold av dekke/etasjeskiller mellom Boligdelen og Kjøpesenteret går midt i dekket. Boligdelen har følgende ansvar for alt vedlikehold av dekket med membran, og sluk frem til forgreningspunkt i etasjen under, slik at det ikke oppstår lekkasjer ned til Næringsdelen. Ved brudd på denne forpliktelsen er Boligdelen ansvarlig for følgeskader i Næringsdelen. Eventuelle nødvendige fornyelser/utskifting av membran eller bæring i dekke, dekkes av Sameiet etter sameiebrøken. (*)

Eneretten skal fysisk praktiseres slik at alle blokkene (E21, E22 G1, G2 og G3) har tilgang til følgende utomhus arealer:

- Utomhus arealene rundt blokk E21 og E22.
- Utomhus arealene mot syd utenfor blokk G1.
- Takterrasse i blokk G2.
- Utomhus arealene mellom blokk G3 og nabobygg (Sameiet Tårnhuset)

Økonomisk blir fordeling etter prinsippene i § 5.

Boligdelen har enerett til heis- og trappesjakter som leder ned i p-huset. Vedlikeholdsansvaret gjelder helt ned til og med det plan hvor sjakten ender i p-huset. Boligdelen skal vedlikeholde boder og parkeringsplasser som de har tinglyst rettighet til i p-huset, herunder garasjeporter mv.

§ 4 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier plikter å holde bruksenheten forsvarlig vedlike, herunder bod, balkong, uteareal m.m., slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. For å unngå vannlekkasjer er hver seksjonseier spesielt ansvarlig for jevnlig inspeksjon og renhold av sine sluk. Med vedlikehold forstås også nødvendige utskiftninger/fornyelser. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, montering av parabolantenner etc., som påvirker eiendommens fasader kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og/eller etter forutgående godkjenning av styret. Styret skal føre tilsyn med at vedlikeholdsplikten holdes på et forsvarlig nivå og kan gi seksjonseierne pålegg om utbedringer. Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter og fellesarealer det er knyttet enerett til for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette som nødvendig. Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i § 3 skal forestås av sameiet i fellesskap, og kostnadene fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av § 5. Vedlikehold av enerettsarealer skal så langt det er praktisk mulig forestås av den enkelte enhet, og kostnadene fordeles innen enheten slik det fremgår av § 5. Boligdelen plikter å innbetale månedlige a konto beløp til vedlikeholdsfond til dekning av løpende og fremtidige vedlikeholdskostnader og andre tiltak i fellesarealer og arealer som Boligdelen har enerett til. Styret fastsetter nødvendig avsetning til vedlikeholdsfondet i samråd med forretningsfører.

§ 5 Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel). Alle kostnader knyttet drift, vedlikehold og fornyelser av enerettsareal, jfr. § 3, er felleskostnader, men dekkes av de(n) som har enerett til bruk. Næringsdelen og Boligdelen skal i størst mulig grad holdes økonomisk adskilt. Styret og forretningsfører betaler de kostnader som faller på enhetene, og fordeler disse på enhetene.

Prinsipper for fordeling av felleskostnader:

- Kostnader som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder administrative kostnader som styrehonorar, forretningsførsel og revisjon mv..

- Kostnader som bare en eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader likedeles eller skjevdeles ut fra nytten.

- Kostnader til drift, vedlikehold og fornyelser knyttet til enerettsareal, dekkes forholdsmessig etter sameiebrøken av de(n) seksjoner som har eneretten. Boligdelen dekker kostnader til vedlikehold av sine fasader og tak og Næringsdelen dekker kostnader til vedlikehold av sine fasader og tak. Ansvarsgrensen for vedlikehold av arealer som Boligdelen her enerett til på taket til Næringsdelen, er nærmere beskrevet i § 3.

- Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke er enerettsareal og drift av Sameiet som sådan, dekkes av Sameiet etter sameiebrøken når utgiften ikke kan fordeles etter forbruk eller nytte.

- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser dekkes av de seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplassene, og fordeles med lik del på hver parkeringsplass. Prinsipper for fordeling av fellesinntekter:

- Fellesinntekter fordeles etter sameiebrøken innen den enhet inntekten skriver seg fra. Fellesinntekter som verken kan henføres til Boligdelen eller Næringsdelen, tilføres Sameiet og fordeles etter sameiebrøken. Forretningsfører skal fordele alle kostnader og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i årsmøte. Av avgiftsmessige årsaker skal forretningsfører påse at kostnader som utelukkende eller i stor grad gjelder Næringsdelen, blir fakturert direkte til eier av seksjon I som deretter vil viderefakturere Sameiet for Boligdelens andel. Seksjonseierne i Boligdelen skal forskuddsvis den 20. i hver måned innbetale et akontobeløp til dekning av budsjetterte felleskostnader inkl. avsetning til vedlikeholdsfond. De månedlige akontobeløp fastsettes av styret i samarbeid med forretningsfører. Næringsdelen skal ha kvartalsvis innbetalingsfrekvens, men er også forpliktet til å innbetale ekstraordinære akontobeløp slik at vesentlige uforutsette kostnader i Næringsdelen ikke belaster Sameiets likviditet. Sameiets aktiva og passiva og overskudd/underskudd fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§ 6 Skader og forsikring

Sameiets bygningsmasse skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Næringsdelen og Boligdelen kan ha egne poliser, men fortrinnsvis i samme forsikringsselskap. Forsikringsforhold skal alltid meldes til styret v/ forretningsfører, som plikter å behandle saken straks. Ved innvendig skade i den enkelte bruksenhet som dekkes av forsikringen betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet. Den enkelte seksjonseier må forsikre eget innbo og bygningsmessige innredninger. Ved skader som berører fellesarealene i flere enheter, som ikke er enerettsarealer etter § 3, skal utgiftene fordeles på enhetene etter vanlige erstatningsrettslige regler. Skader som skyldes manglende vedlikehold i én enhet, skal dekkes av denne enhet. Ved skade på Næringsdelen som skyldes manglende vedlikehold av dekket /etasjeskiller mellom Næringsdelen og Boligdelen, skal kostnadene til utbedring dekkes av Boligdelen.

§ 7 Ansvar innad og utad

Den enkelte seksjonseier er innad i Sameiet ansvarlig for sin andel av felleskostnadene etter bestemmelsene i § 5. Den enkelte seksjonseier er utad (ovenfor tredjemann) proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 8 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har etter eierseksjonslovens § 31 lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp for alle krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

§ 9 Parkering

I sameiet er det nå etablert infrastruktur i det felles garasjeanlegget som gjør det mulig å montere ladestasjoner for elbil. Dette tiltaket er en del av vårt arbeid for å fremme bærekraftige løsninger og imøtekomme behovet for lading av elektriske kjøretøy blant seksjonseierne.

Ladestasjonene monteres i henhold til gjeldende avtale med den leverandøren som sameiet har valgt. Dette sikrer at installasjonen skjer på en trygg og profesjonell måte, samtidig som det ivaretas krav til sikkerhet og standarder. Seksjonseiere som ønsker å installere en ladestasjon, kan ta kontakt med styret for å få mer informasjon om prosedyren og nødvendige avtaler med leverandøren.

Alle som er interessert i å installere ladestasjoner, må følge de etablerte retningslinjene for å sikre en god og hensiktsmessig løsning for alle seksjonseiere i sameiet.

Dersom noen av parkeringsplassene i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal disse plassene gjøres tilgjengelige for de aktuelle

beboere i samsvar med eierseksjonsloven § 26. Beboere med nedsatt funksjonsevne med et dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass har krav på å få tilgang til den tilrettelagte plassen mot et midlertidig bytte. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ og ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1.-Konstituering

2. -Valg av styre

3. -Andre saker som er nevnt i innkallingen

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 Møterett, stemmerett og flertallskrav

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og angi hvilket årsmøte den gjelder for.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken, dog slik at boligseksjonene innbyrdes har en stemme pr. seksjon. Næringsdelen og Boligdelen har etter dette følgende andel av stemmene:

<u>Enhet:</u>	<u>Brøk (teller):</u>	<u>Andel:</u>
Næringsdelen	12 128	52,7 %
Boligseksjonene	10 872	47,3 %
Sum (nevner)	23 000	100 %

Årsmøtet skal om nødvendig gjøre vedtak i samsvar med de vedtak som er fattet innen enhetene når det gjelder bruk, drift, vedlikehold og fornyelser i fellesarealer som enhetene har vedtektsfestet enerett til å disponere, (utearealer, svalganger, korridorer, trapper med videre), jfr. § 3.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

■ Vedtektsendringer.

■ Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

■ Andre beslutninger som nevnt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, § 49.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jfr. § 3 nedenfor, kan ikke skje uten samtykke fra den eller de det gjelder.

Årsmøtet skal velge en valgkomité på 2-3 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Valgkomiteen skal bestå av minst en representant for Næringsdelen, og minst en representant for Boligforeningen. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 4 medlemmer og det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 2 representanter fra Næringsdelen og inntil 2 representanter fra boligdelen, hvorav en representant skal være styrets leder i Boligforeningen.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer velges for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder føre tilsyn med og påse at enhetene holdes forsvarlig ved like, jfr. § 3 og § 4.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll over styresakene og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet. Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester, gi dem instruks, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse med oppsigelsesfrist lengre enn 6 måneder krever 2/3 flertall i årsmøtet, jfr. Eierseksjonslovens § 61.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 13 Tvister

Er det uenighet mellom flere enheter, kan saken bringes inn for Sameiet, som fatter beslutning i saken. Er det uenighet mellom Sameiets styre og en enhet, kan hver av partene kreve at årsmøtet fatter beslutning i saken. Årsmøtet kan likevel ikke fatte vedtak i strid med vedtak i enhetene, innen det området der enheten har enekompetanse iht. § 3.

Partene kan uavhengig av disse regler, bringe tvister inn for de ordinære domstoler etter eierseksjonslovens regler. Det samme gjelder vedtak i styret eller årsmøtet.

§ 14 Mislighold

Ved mislighold kan Sameiets styre gi pålegg om salg, gjennomføre tvangssalg eller fravikelse av den seksjon seksjonseieren eier, etter de regler som er fastsatt nedenfor.

■ Advarsel. Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

■ Pålegg om salg. Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

■ Tvangssalg. Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.

■ Fravikelse. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonslovens § 39. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg.

Disse bestemmelser gjelder tilsvarene i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere.

§ 15 Utbygging og reseksjonering

Eventuell senere oppdeling/sammenslåing av en eller flere seksjoner kan heller ikke nektes av de øvrige seksjonseierne så lenge reseksjoneringen ikke medfører ulempe for disse. Styret eller den enkelte seksjonseier kan ikke motsette seg innvendige ombygging som gjelder endringer eller

utnyttelse av en seksjon, herunder gjennomslag fra seksjon til naboeiendom, dersom det skjer i overensstemmelse med nødvendig offentlig godkjenning og det regelverk som måtte gjelde. Tilsvarende gjelder som Næringsdelen ønsker å benytte tilleggsarealer og vedtektsfestede enerettsarealer til utbygging.

§ 16 Forholdet til lov om eierseksjoner

Vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven. For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. * * *

VEDTEKTER FOR BOLIGFORENINGEN KOLBOTN ØVRE TORG

Vedtatt på konstituerende møte den 30.05.2008, endret 6.4.2011 og 9.4.25.

§ 1 Bakgrunn og Formål

Boligforeningen består av eiere av seksjonsnummer 2 — 162 i Sameiet Kolbotn øvre Torg, gnr.251 bnr. 5 i Nordre Follo kommune. Disse seksjoner omfatter boligblokkene E21, E22, G1, G2 og G3 og benevnes heretter samlet som Boligforeningen. Boligdelen er inndelt i følgende enheter (økonomisk): Seksjon 2-28 : Blokk E21 og E22 (heretter kalt E-blokkene) Seksjon 29-162 : Blokk G1, G2 og G3 (heretter kalt G-blokkene) E22, G2 og G3 med totalt 124 seksjoner er organisert som selveiere med egen økonomi. E21 og G1 med 37 seksjoner er organisert som borettslag – Kolbotn Torg Borettslag, org.nr. 992 710 802, og har egne vedtekter og sin egen økonomi. Sammen utgjør de Boligforeningen. For Sameiet finnes vedtekter som regulerer forholdene for hele Sameiet. Formålet med nærværende vedtekter er å danne grunnlag for praktisk regulering av forholdene innen Boligdelen, og å regulere forholdene overfor de andre enhetene i sameiet.

§ 2 Årsmøtet

Årsmøtet er Boligforeningens øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er alle seksjonseiere i Boligdelen. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Møtet avholdes i umiddelbar fortsettelse av det ordinære årsmøtet, jf. Sameievedtektene § 2. Styret sender separat innkalling med dagsorden, 8-14 dager før Årsmøtet. Alle seksjonseiere i Boligforeningen har møte- og stemmerett. Det er 1 stemme pr seksjon. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og angi hvilket årsmøte den gjelder for. Borettslaget er representert med

37 seksjoner/stemmer. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2 /3 flertall av de avgitte stemmer:

■ vedtektsendringer

■ beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Boligforeningen må anses som vesentlige. Årsmøtet kan treffe vedtak om alle forhold innen enheten som følger av Sameiets vedtekter, § 4.

Disse forhold er:

■ Bruk, drift, vedlikehold og fornyelser i fellesarealer som enhetene har enerett til å disponere.

Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger om forhold som ligger under Sameiets kompetanse. Årsmøtet kan dog treffe vedtak om sitt syn på forholdet. Årsmøtet er forpliktet til å rette seg etter vedtak i Sameiets styre og i Sameiets årsmøte for så vidt gjelder forhold som ligger under Sameiets kompetanse.

Ordinært Årsmøte skal hvert år behandle:

1. Konstituering
2. Regnskap og eventuell årsmelding for Boligdelen
3. Eventuelt valg av revisor
4. Valg av styre i Boligforeningen
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
4. Innkomne saker som er nevnt i innkallingen

§ 3 Styret

Styret består av 3 til 6 medlemmer samt inntil 3 varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Det bør tilstrebes at styremedlemmer bor i sameiet og styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra alle boligblokker. Borettslaget har rett til ett fast styremedlem. Styret skal sørge for den daglige drift av fellesarealene innen enheten, herunder vedlikehold, renhold o.l. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Forretningsfører skal etter anvisning fra styret foreta alle inn- og utbetalinger fra Boligforeningens konto.

§ 4 Fysisk råderett

Sameierne i Boligforeningen kan i fellesskap bruke de arealer de har enerett til, og bestemmer over bruken, drift, vedlikehold og fornyelser av alle disse arealer. Endring av utvendige fasader, herunder

montering av parabolantennar etc., er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det er tillatt med kameraovervåking av søppelrommet i sameiet.

§ 5 Ansvar innad og utad

Den enkelte sameier i Boligdelen er innad i Boligforeningen ansvarlig for sin andel av felleskostnadene etter bestemmelsene i § 6 Den enkelte sameier er utad (ovenfor tredjemann) proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 6 Felleskostnader

De felleskostnader fra Sameiet som faller direkte på seksjonseierne i Boligforeningen, samt de felleskostnader som kun knytter seg til Boligforeningen som sådan, summeres og fordeles i henhold til prinsippene i Sameiets vedtekter § 8. Boligforeningen kan ikke foreta låneopptak.

§ 7 Vedlikeholdsfond

Boligforeningen skal vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre tiltak på fellesarealer i sameiet og arealer som Boligdelen har enerett til. Avsetning til vedlikeholdsfond innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

§ 8 Mislighold

Ved mislighold innen Boligforeningen skal styret anmode Sameiet om å gjennomføre de tiltak som følger av Sameiets vedtekter § 11.

§ 9 Tvister

Er det uenighet innen Boligforeningen, skal årsmøtet selv vurdere saken og fatte vedtak. For øvrig gjelder Sameiets vedtekter § 13.

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. Branndører 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 containere i søppelrommet. Pass på at lokket slutter godt til så unngår vi luktproblemer.

19. Papir og papp kastets i egne containere. 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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.06.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	68/23000	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	251/5, 251/5/0/1, 251/5/0/2, 251/5/0/3, 251/5/0/4, 251/5/0/5, 251/5/0/6, 251/5/0/7, 251/5/0/8, 251/5/0/9, 251/5/0/10, 251/5/0/11, 251/5/0/12, 251/5/0/13, 251/5/0/14, 251/5/0/15, 251/5/0/16, 251/5/0/17, 251/5/0/18, 251/5/0/19, 251/5/0/20, 251/5/0/21, 251/5/0/22, 251/5/0/23, 251/5/0/24, 251/5/0/25, 251/5/0/26, 251/5/0/27, 251/5/0/28, 251/5/0/29, 251/5/0/30, 251/5/0/31, 251/5/0/32, 251/5/0/33, 251/5/0/34, 251/5/0/35, 251/5/0/36, 251/5/0/37, 251/5/0/38, 251/5/0/39, 251/5/0/40, 251/5/0/41, 251/5/0/42, 251/5/0/43, 251/5/0/44, 251/5/0/45, 251/5/0/46, 251/5/0/47, 251/5/0/48, 251/5/0/49, 251/5/0/50, 251/5/0/51, 251/5/0/52, 251/5/0/53, 251/5/0/54, 251/5/0/55, 251/5/0/56, 251/5/0/57, 251/5/0/58, 251/5/0/59, 251/5/0/60, 251/5/0/61, 251/5/0/62, 251/5/0/63, 251/5/0/64, 251/5/0/65, 251/5/0/66, 251/5/0/67, 251/5/0/68, 251/5/0/69, 251/5/0/70, 251/5/0/71, 251/5/0/72, 251/5/0/73, 251/5/0/74, 251/5/0/75, 251/5/0/76, 251/5/0/77, 251/5/0/78, 251/5/0/79, 251/5/0/80, 251/5/0/81, 251/5/0/82, 251/5/0/83, 251/5/0/84, 251/5/0/85, 251/5/0/86, 251/5/0/87, 251/5/0/88, 251/5/0/89, 251/5/0/90, 251/5/0/91, 251/5/0/92, 251/5/0/93, 251/5/0/94, 251/5/0/95, 251/5/0/96, 251/5/0/97, 251/5/0/98, 251/5/0/99, 251/5/0/100, 251/5/0/101, 251/5/0/102, 251/5/0/103, 251/5/0/104, 251/5/0/105, 251/5/0/106, 251/5/0/107, 251/5/0/108, 251/5/0/109, 251/5/0/110, 251/5/0/111, 251/5/0/112, 251/5/0/113, 251/5/0/114, 251/5/0/115, 251/5/0/116, 251/5/0/117, 251/5/0/118, 251/5/0/119, 251/5/0/120, 251/5/0/121, 251/5/0/122, 251/5/0/123, 251/5/0/124, 251/5/0/125, 251/5/0/126, 251/5/0/127, 251/5/0/128, 251/5/0/129, 251/5/0/130, 251/5/0/131, 251/5/0/132, 251/5/0/133, 251/5/0/134, 251/5/0/135, 251/5/0/136, 251/5/0/137, 251/5/0/138, 251/5/0/139, 251/5/0/140, 251/5/0/141, 251/5/0/142, 251/5/0/143, 251/5/0/144, 251/5/0/145, 251/5/0/146, 251/5/0/147, 251/5/0/148, 251/5/0/149, 251/5/0/150, 251/5/0/151, 251/5/0/152, 251/5/0/153, 251/5/0/154, 251/5/0/155, 251/5/0/156, 251/5/0/157, 251/5/0/158, 251/5/0/159, 251/5/0/160, 251/5/0/161, 251/5/0/162
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	251/5, 251/5/0/1, 251/5/0/2, 251/5/0/3, 251/5/0/4, 251/5/0/5, 251/5/0/6, 251/5/0/7, 251/5/0/8, 251/5/0/9, 251/5/0/10, 251/5/0/11, 251/5/0/12, 251/5/0/13, 251/5/0/14, 251/5/0/15, 251/5/0/16, 251/5/0/17, 251/5/0/18, 251/5/0/19, 251/5/0/20, 251/5/0/21, 251/5/0/22, 251/5/0/23, 251/5/0/24, 251/5/0/25, 251/5/0/26, 251/5/0/27, 251/5/0/28, 251/5/0/29, 251/5/0/30, 251/5/0/31, 251/5/0/32, 251/5/0/33, 251/5/0/34, 251/5/0/35, 251/5/0/36, 251/5/0/37, 251/5/0/38, 251/5/0/39, 251/5/0/40, 251/5/0/41, 251/5/0/42, 251/5/0/43, 251/5/0/44, 251/5/0/45, 251/5/0/46, 251/5/0/47, 251/5/0/48, 251/5/0/49, 251/5/0/50, 251/5/0/51, 251/5/0/52, 251/5/0/53, 251/5/0/54, 251/5/0/55,

			251/5/0/56, 251/5/0/57, 251/5/0/58, 251/5/0/59, 251/5/0/60, 251/5/0/61, 251/5/0/62, 251/5/0/63, 251/5/0/64, 251/5/0/65, 251/5/0/66, 251/5/0/67, 251/5/0/68, 251/5/0/69, 251/5/0/70, 251/5/0/71, 251/5/0/72, 251/5/0/73, 251/5/0/74, 251/5/0/75, 251/5/0/76, 251/5/0/77, 251/5/0/78, 251/5/0/79, 251/5/0/80, 251/5/0/81, 251/5/0/82, 251/5/0/83, 251/5/0/84, 251/5/0/85, 251/5/0/86, 251/5/0/87, 251/5/0/88, 251/5/0/89, 251/5/0/90, 251/5/0/91, 251/5/0/92, 251/5/0/93, 251/5/0/94, 251/5/0/95, 251/5/0/96, 251/5/0/97, 251/5/0/98, 251/5/0/99, 251/5/0/100, 251/5/0/101, 251/5/0/102, 251/5/0/103, 251/5/0/104, 251/5/0/105, 251/5/0/106, 251/5/0/107, 251/5/0/108, 251/5/0/109, 251/5/0/110, 251/5/0/111, 251/5/0/112, 251/5/0/113, 251/5/0/114, 251/5/0/115, 251/5/0/116, 251/5/0/117, 251/5/0/118, 251/5/0/119, 251/5/0/120, 251/5/0/121, 251/5/0/122, 251/5/0/123, 251/5/0/124, 251/5/0/125, 251/5/0/126, 251/5/0/127, 251/5/0/128, 251/5/0/129, 251/5/0/130, 251/5/0/131, 251/5/0/132, 251/5/0/133, 251/5/0/134, 251/5/0/135, 251/5/0/136, 251/5/0/137, 251/5/0/138, 251/5/0/139, 251/5/0/140, 251/5/0/141, 251/5/0/142, 251/5/0/143, 251/5/0/144, 251/5/0/145, 251/5/0/146, 251/5/0/147, 251/5/0/148, 251/5/0/149, 251/5/0/150, 251/5/0/151, 251/5/0/152, 251/5/0/153, 251/5/0/154, 251/5/0/155, 251/5/0/156, 251/5/0/157, 251/5/0/158, 251/5/0/159, 251/5/0/160, 251/5/0/161, 251/5/0/162
Seksjonering	02.06.2008	081128	251/5, 251/5/0/1, 251/5/0/2, 251/5/0/3, 251/5/0/4, 251/5/0/5, 251/5/0/6, 251/5/0/7, 251/5/0/8, 251/5/0/9, 251/5/0/10, 251/5/0/11, 251/5/0/12, 251/5/0/13, 251/5/0/14, 251/5/0/15, 251/5/0/16, 251/5/0/17, 251/5/0/18, 251/5/0/19, 251/5/0/20, 251/5/0/21, 251/5/0/22, 251/5/0/23, 251/5/0/24, 251/5/0/25, 251/5/0/26, 251/5/0/27, 251/5/0/28, 251/5/0/29, 251/5/0/30, 251/5/0/31, 251/5/0/32, 251/5/0/33, 251/5/0/34, 251/5/0/35, 251/5/0/36, 251/5/0/37, 251/5/0/38, 251/5/0/39, 251/5/0/40, 251/5/0/41, 251/5/0/42, 251/5/0/43, 251/5/0/44, 251/5/0/45, 251/5/0/46, 251/5/0/47, 251/5/0/48, 251/5/0/49, 251/5/0/50, 251/5/0/51, 251/5/0/52, 251/5/0/53, 251/5/0/54, 251/5/0/55, 251/5/0/56, 251/5/0/57, 251/5/0/58, 251/5/0/59, 251/5/0/60, 251/5/0/61, 251/5/0/62, 251/5/0/63, 251/5/0/64, 251/5/0/65, 251/5/0/66, 251/5/0/67, 251/5/0/68, 251/5/0/69, 251/5/0/70, 251/5/0/71, 251/5/0/72, 251/5/0/73, 251/5/0/74, 251/5/0/75, 251/5/0/76, 251/5/0/77, 251/5/0/78, 251/5/0/79, 251/5/0/80, 251/5/0/81, 251/5/0/82, 251/5/0/83, 251/5/0/84, 251/5/0/85, 251/5/0/86, 251/5/0/87, 251/5/0/88, 251/5/0/89, 251/5/0/90, 251/5/0/91, 251/5/0/92, 251/5/0/93, 251/5/0/94, 251/5/0/95, 251/5/0/96, 251/5/0/97, 251/5/0/98, 251/5/0/99, 251/5/0/100, 251/5/0/101, 251/5/0/102, 251/5/0/103, 251/5/0/104, 251/5/0/105, 251/5/0/106, 251/5/0/107, 251/5/0/108, 251/5/0/109, 251/5/0/110, 251/5/0/111, 251/5/0/112, 251/5/0/113, 251/5/0/114, 251/5/0/115, 251/5/0/116, 251/5/0/117, 251/5/0/118, 251/5/0/119, 251/5/0/120, 251/5/0/121, 251/5/0/122, 251/5/0/123, 251/5/0/124, 251/5/0/125, 251/5/0/126, 251/5/0/127, 251/5/0/128, 251/5/0/129, 251/5/0/130, 251/5/0/131, 251/5/0/132, 251/5/0/133, 251/5/0/134, 251/5/0/135, 251/5/0/136, 251/5/0/137, 251/5/0/138, 251/5/0/139, 251/5/0/140, 251/5/0/141, 251/5/0/142, 251/5/0/143, 251/5/0/144, 251/5/0/145, 251/5/0/146, 251/5/0/147, 251/5/0/148, 251/5/0/149, 251/5/0/150, 251/5/0/151, 251/5/0/152, 251/5/0/153, 251/5/0/154, 251/5/0/155, 251/5/0/156, 251/5/0/157, 251/5/0/158, 251/5/0/159, 251/5/0/160, 251/5/0/161, 251/5/0/162
Seksjonering	25.06.2008		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SYVERTSEN GUNHILD F270834*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Jan Baalsruds plass 10	H0604	251/5/0/111	68	3	1	1	Kjøkken
-------	------------------------	-------	-------------	----	---	---	---	---------

Adresse

Vegadresse: Jan Baalsruds plass 10

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16905909		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	28.08.2009

1: Bygning 16905909: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 28.08.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	3772
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	429
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4201
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	49

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.11.2006	02.01.2007	
Igangsettingstillatelse	04.02.2008	25.08.2008	
Midlertidig brukstillatelse	28.11.2008	16.12.2008	
Ferdigattest	28.08.2009	20.01.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jan Baalsruds plass 10	H0604	251/5/0/111	68	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	4	655	46	701	0	0	0
H05	8	595	62	657	0	0	0
H04	11	801	105	906	0	0	0
H03	14	954	103	1057	0	0	0
H02	12	767	113	880	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Anleggseiendom 251/5

Bruksnavn		Beregnet areal	20317.3
Etablert dato	02.01.2007	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

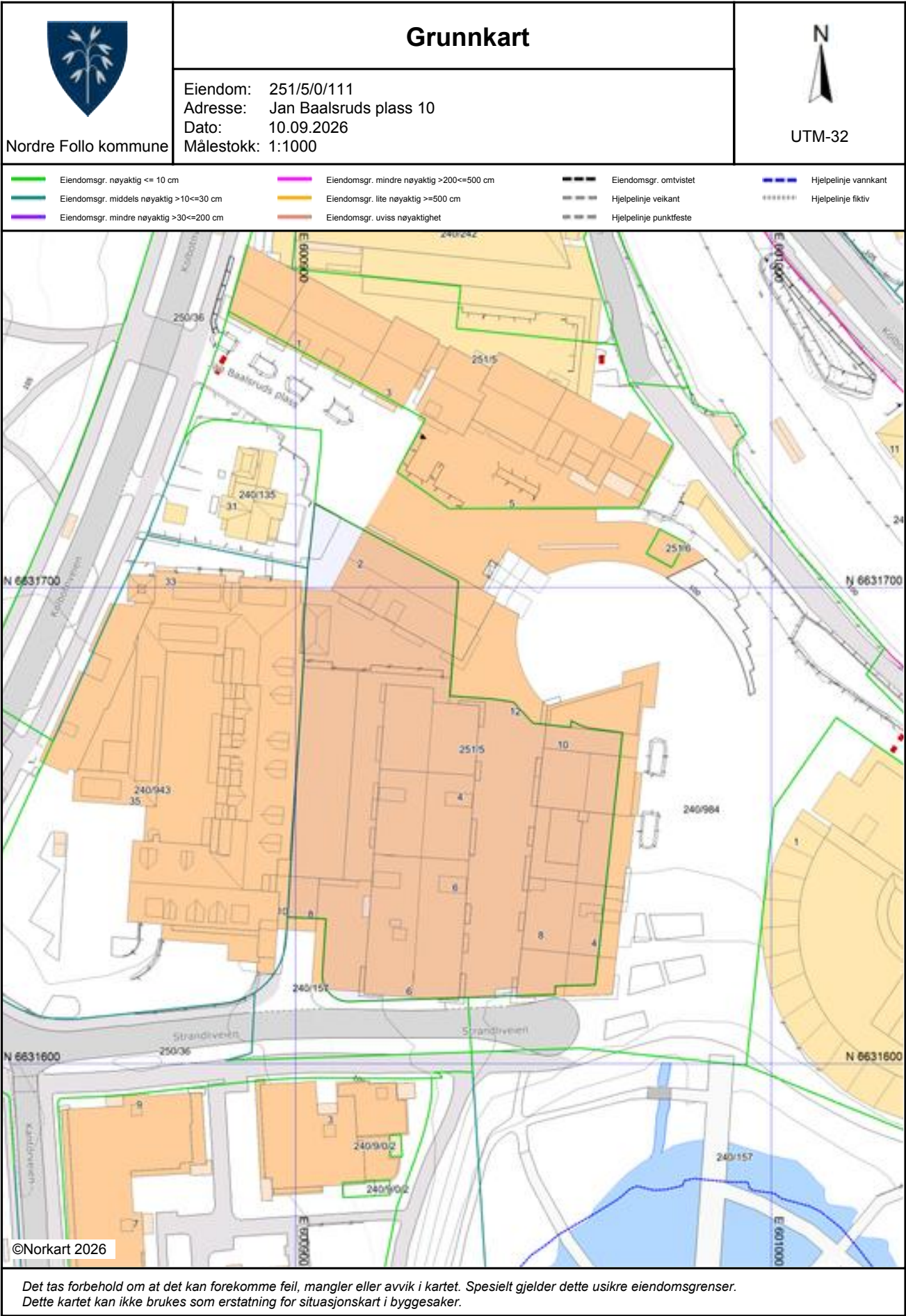
☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631650	600935	0	Ja	4965.6	
Eiendomsteig	6631757	600915	0	Nei	2677	





Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 10.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	251	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	111
Adresse	Jan Baalsruds plass 10, 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	262 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	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	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	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	

Id	R404800 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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	381 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Feltnavn	FO3	
	Delareal	2 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	

	Delareal	4 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	13 m ²
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	4 531 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	G
	Delareal	1 023 m ²
	Formål	Torg
	Feltnavn	T1
	Delareal	1 363 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	E
	Delareal	92 m ²
	Formål	Torg
	Feltnavn	T2

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	2 220 m ²	
	Formål	Annet kombinert formål	
	Feltnavn	E	
	Utdyp.	Bolig, forretning, kontor, parkering og bevertning	
	Delareal	259 m ²	
	Formål	Annet kombinert formål	
	Feltnavn	E11	
	Utdyp.	Bolig og forretning	

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	7 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	T7
	Utdyp.	Forretning og parkering
	Delareal	4 579 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	G6
	Utdyp.	Forretning og parkering
	Delareal	259 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	E10
	Utdyp.	Forretning og parkering
	Delareal	2 410 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	E9
	Utdyp.	Forretning og parkering
	Delareal	3 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	T8
	Utdyp.	Forretning og parkering
	Delareal	5 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	T12
	Utdyp.	Forretning og parkering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

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

Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	Formålsgrense
Område for boliger med tilhørende anlegg	Avkjørsel
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	
Regulerthøyde	
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 infrastrukturbaseer	
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t	
Naturområde	
Friområde	
Park	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Sikringsone - Frisikt	
Angitthensynsone - Bevaring kulturmåle	
Videreføring av reguleringsplan	
Bestemmelseområde	
Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsområde	
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	

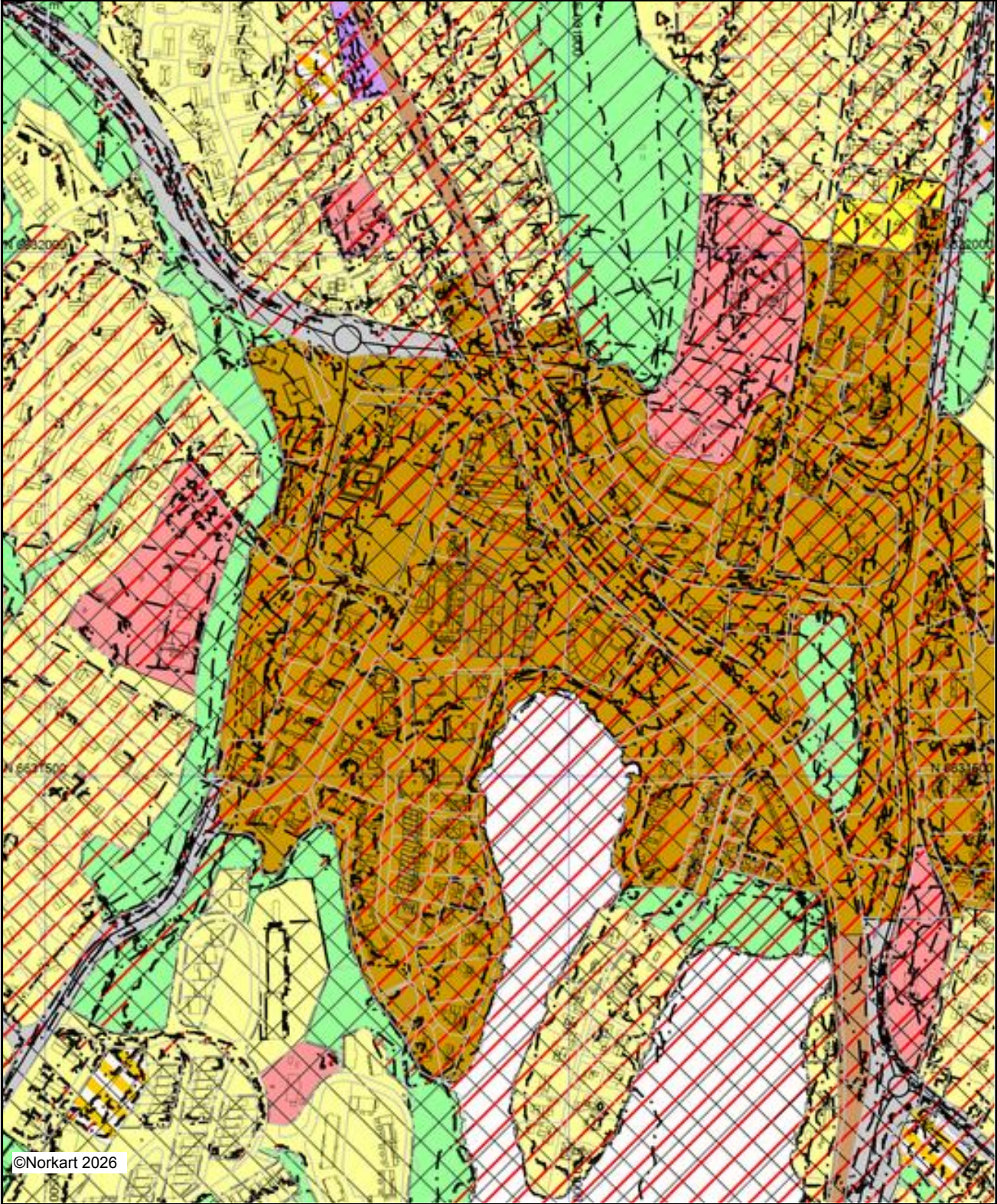


Kommuneplankart

Eiendom: 251/5/0/111
Adresse: Jan Baalsruds plass 10
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. 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
	Angitthensynsgrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmøte
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmøte
	Gjennomføringsgrense
	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
	Frilandsområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Sykkelveg - framtidig



Oppegård
kommune

BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

PEAB as
Postboks 2909 Solli

0230 OSLO

Arkiv: TB 140/5
Saksnr: 06/1928-100

Saksbeh.: HV
Dato: 28.08.2009

FERDIGATTEST

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

Gjelder: NYBYGG BOLIGBLOKKER G2 OG G3
Byggested: Jan Baalsruds plass 4, 6, 8 og 10
Tiltakshaver: Kolbotn Torg AS
Ansvarlig søker: PEAB as
Rammetillatelse: 17.11.2006
Igangsettningstillatelse: 12.10.2007
Midl. brukstillatelse: 12.12.2008

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 21.8.2009.

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. I ht plan- og bygningsloven § 99 gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettningstillatelse med senere tillegg.

Faktura pålydende kr. 2.040, for behandlingsgebyr sendes tiltakshaver, jf. gebyrregulativets pkt. E.

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
Overingeniør

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

Nabolagsprofil

Jan Baalsruds plass 10 - Nabolaget Kolbotn - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kolbotn torg	2 min
Linje 83, 83N, 87, 580, 585	0.1 km
Kolbotn stasjon	5 min
Linje L2, L2x	0.4 km
Hauketo stasjon	9 min
Buss, tog	5 km
Oslo S	21 min
Totalt 24 ulike linjer	12.8 km
Oslo S/Bussterminal	21 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.)	10 min
31 elever, 3 klasser	0.8 km
Vassbonn skole (1-7 kl.)	14 min
407 elever, 21 klasser	1.1 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
326 elever, 21 klasser	0.4 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
237 elever, 16 klasser	1.6 km
Roald Amundsen videregående skole	8 min
597 elever, 39 klasser	3.7 km
Ski videregående skole	24 min
640 elever, 25 klasser	13 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

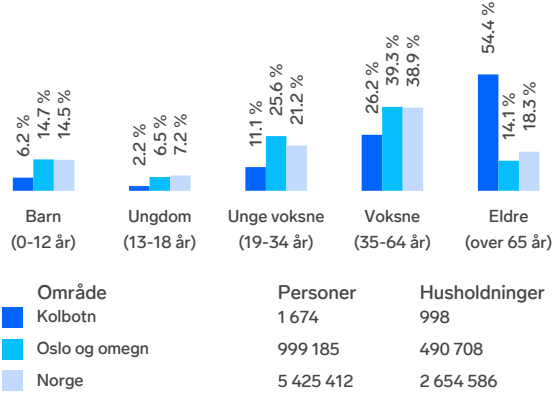
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kolbotn barnehage (1-5 år)	7 min
48 barn	0.5 km
Kapellveien barnehage (1-5 år)	7 min
70 barn	0.6 km
Ingierkollen barnehage Kantor (1-5 år)	9 min
48 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Kolbotn	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Skolebakken	8 min

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



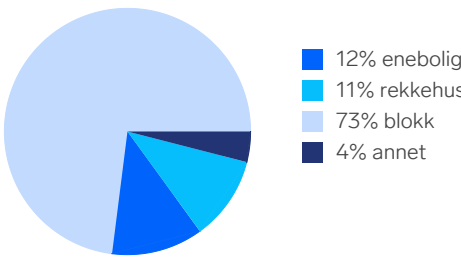
Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Sport

Holteveien ballplass	5 min
Ballspill	0.4 km
Ingieråsen skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
SATS Kolbotn	6 min
Puls Kantor	10 min

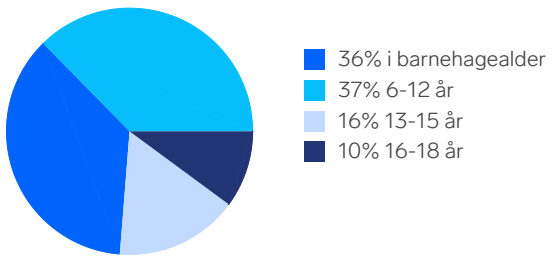
Boligmasse



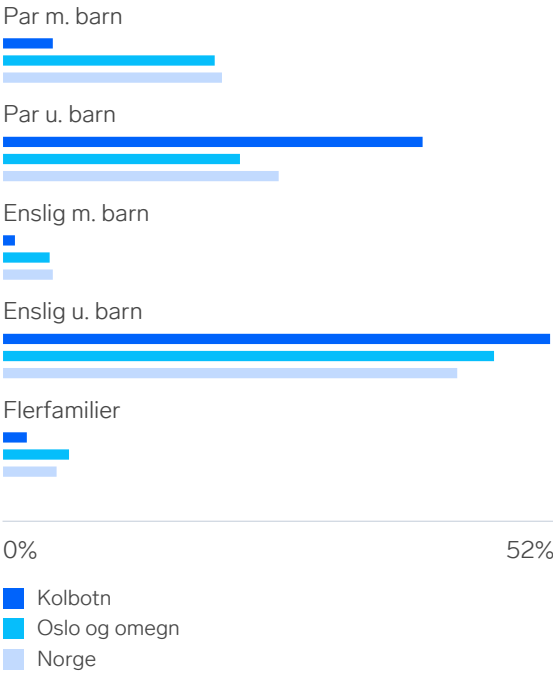
Varer/Tjenester

Kolbotn Torg	2 min
Boots apotek Kolbotn	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

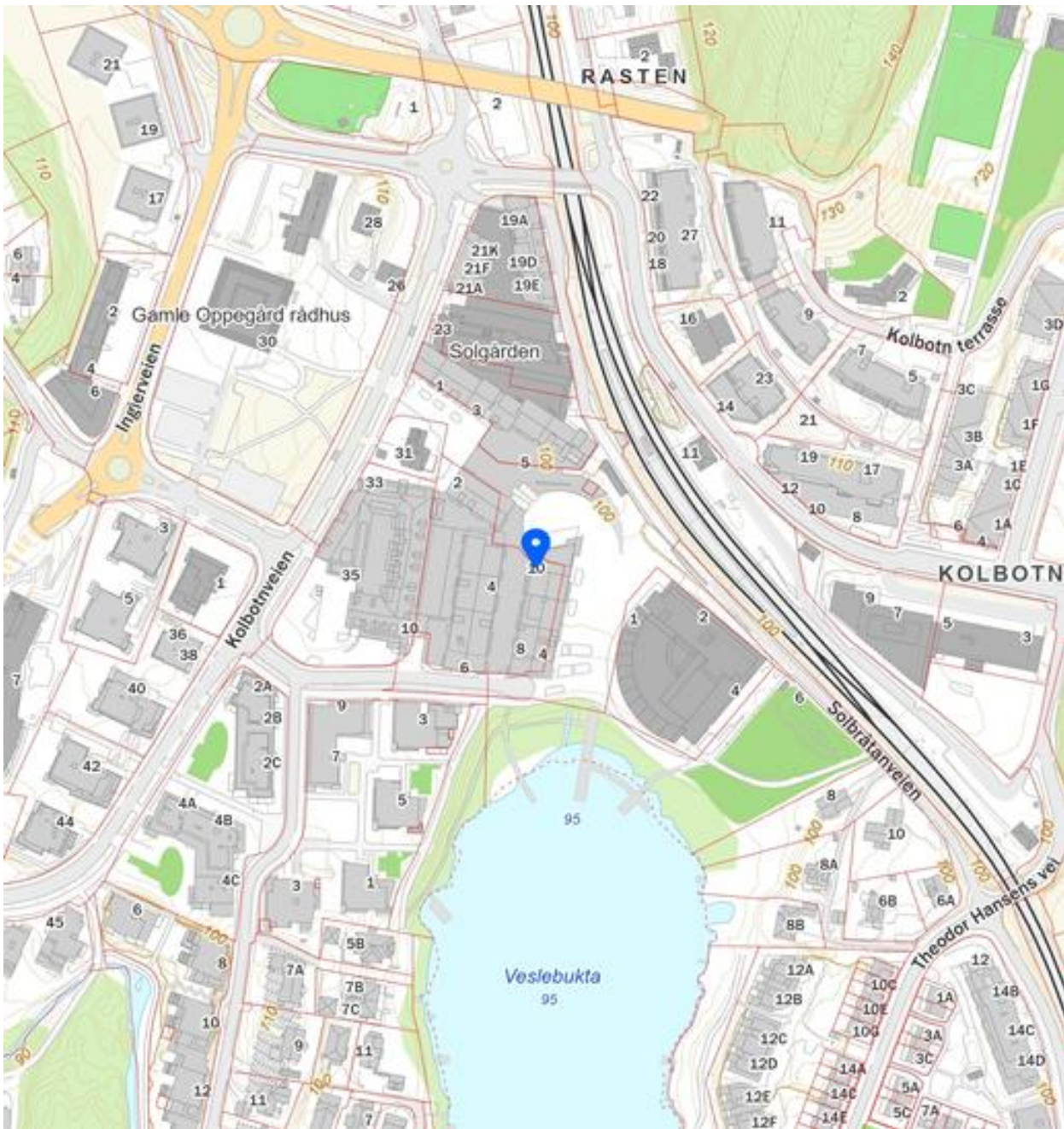
		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	26%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





Nord