Ormerudveien 10 B

Nord
Eiendomsmegling

Innhold

05 Kort om boligen

06 Nøkkelinformasjon/Megler

08 Innhold

29 Plantegninger

32 Eiendommen

42 Vedlegg

Kort om boligen

Velkommen til en helt spesiell leilighet i attraktive Kolbotn Hage. Her får du det mange boligkjøpere drømmer om, men få boliger kan tilby: hele 107 m² med private utearealer, fordelt på en imponerende sydvendt takterrasse på 77 m² og to vestvendte balkonger på totalt 30 m². Dette gir en sjelden mulighet til å skape flere soner for lange sommermiddager, avslappende dager i solen og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Leiligheten ligger usjenert til i øverste etasje og har 122 m² bruksareal. Planløsningen er både romslig og gjennomført, med tre gode soverom, to bad og en innbydende stue- og kjøkkenløsning. Utearealene forlenger boligens oppholdsrom og skaper en unik kontakt mellom inne- og utemiljøet.

Kolbotn Hage ligger sentralt og attraktivt til på Kolbotn, i et etablert boligområde med opparbeidede fellesarealer, lekeapparater, grøntområder og beplantning. Her kombineres en moderne og lettstelt tilværelse med nærhet til det Kolbotn har å by på.

Ormerudveien 10 B, 1410 KOLBOTN

Prisantydning	15 950 000,- + omk
Fellesutgifter	5 874,- pr. mnd.
Andel fellesformue	8 913,-
Kommunale avgifter	10 080,- pr. år.
BRA-i	122 m2
BRA-e	7 m2
TBA	107 m2
Total BRA	129 m2
Soverom	3
Eierform:	Eierleilighet
Byggeår	2018

Ola Presterud

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 922 59 210

ola.presterud@nord-em.no

Innhold

5. etasje: entré, gang, kjøkken/stue, bod, 2 bad og 3 soverom. Takterrasse og 2 balkonger.

I tillegg disponerer leiligheten en bod (på 7 kvm) og en ekstra stor garasjeplass (plass til 2 biler).

12 A

KOLBOTN TORG

GAMLE TÅRNHUSET
RESTAURANT
31

Plantegninger

Plantegning

Ordernr. 15077896

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

Eiendommen

STANDARD

Fantastisk toppleilighet med god planløsning og gjennomgående høy standard.

Kjøkken:
Lyst og pent kjøkken med praktisk kjøkkenøy. Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål. Innfelt såpedispenser. Ett-greps armatur. Plate av glass mellom benkeplate og overskap. Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen plastrør og avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

Bad 1 (adkomst fra gang):
Lekkert baderom med adkomst fra entré/gang. Vegghengt servantinnredning med slette fronter og servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malte, slette flater og innfelte downlights.

Bad 2 (hovedsoverom):
Lekkert baderom med adkomst fra hovedsoverommet. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Dobbel servant med to ett-greps armaturer. Speilskap og stikkontakter over servant. Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet håndusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malte, slette flater og Innfelte downlights.

Takterrasse (adkomst fra entré og stue):
Fantastisk, sydvendt takterrasse på 77 kvm med adkomst fra både entré og stue. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av glass. Stikkontakter og belysning på vegg.

Balkong 1 (utgang fra hovedsoverom):
Balkong på 15 kvm mot vest med adkomst fra hovedsoverommet. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass. Markiser, stikkontakter og belysning på vegg.

Balkong 2 (utgang fra stue):
Balkong på 15 kvm mot vest med adkomst fra stue. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass. Markiser, stikkontakter og belysning på vegg.

Øvrige rom:
Gulvflater belagt med fliser og parkett. Vegg og himlingsflater i malte, slette flater. Systemhimling i bod. Innfelte downlights i entré. Slette innerdører.

BYGGEMÅTE

Boligbygg oppført i 2018.
Bolig over fem etasjer samt kjeller og felles takterrasse. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw 43 dB. Terrassedør, skyvedører og vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2020. Fasade mot syd har screens (utvendig motorisert solskjerming). Fasade mot vest har motoriserte markiser.

Se tilstandsrapport for detaljer.

TILSTANDSRAPPORT

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

Prosentvis sammendrag over eiendommens tilstandsgrader;
TG1 (i orden): 92 %.
TG2 (alder, slitasje, skader mv.): 2 %.
TG3: ikke benyttet.
TGIU (ikke undersøkt): 6 %.

Følgende element er gitt TG2 i tilstandsrapporten:
Balkonger, terrasser, veranda etc. kontrollpunkt annet. Åpning mellom rekkverk og annen bygningsdel er større enn 5 cm. Av den grunn oppfyller ikke rekkverkene krav i dagens byggtekniske forskrift med hensyn til sikkerhet.

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

AREALER

Totalt BRA 129 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 122 kvm.
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm.
- TBA (terrasse-/balkongareal) 107 kvm.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
5. etasje:
- BRA-i: 122 kvm (entré, kjøkken/stue, to bad, bod og tre soverom).
- TBA: 107 kvm (takterrasse og 2 balkonger).

Kjeller:
- BRA-e: 7 kvm (bod).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt mellom 2,25 og 2,52 meter takhøyde. Laveste takhøyde er målt i entré.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren gulvvarme oppvarmet via fjernvarmeanlegg, og elektrisk gulvvarme i baderommene. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energimerke Grønn og energikarakter C.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon med aggregat plasert i entré.

Fordelerskap for vannvarme og forbruksvann med hovedstoppekraner plassert i bod.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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 8196 kvm. Felles tomt opparbeidet med asfalterte internveier, lekeapparater, benker, gressplen og diverse beplantning. Sameiet tilbyr mulighet for leie av forsamlingslokale og leiligheter.

PARKERING

Garasjeplass samt gjesteparkering på anviste plasser. Ekstern leverandør fakturerer hver måned for forbruk (direkte til eier) for el-bil lading.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Boligsameiet Kolbotn hage ligger i skjæringspunktet mellom naturen og storbykulturen, akkurat der de fleste ønsker å bo. Kolbotn ligger bare et lite steinkast fra Oslo. Det er så nært byen du kan komme uten å være i den, og med alle fordelene det byr på. Det er kun 5 minutters gange til Kolbotn barneskole, barnehage, dagligvarebutikk, Kolbotn togstasjon, bussholdeplass og Kolbotn kjøpesenter.

Det bor rundt 6 000 mennesker på Kolbotn. Mange av disse jobber i Oslo siden det bare er 13 km herfra til Oslo sentrum og kommunikasjonen gjennom både buss og tog er meget god.

Kolbotn har mye skog og vann. Det er store friarealer for alle som er glade i å være i naturen. Nærheten til marka betyr mye, men like viktig er nærheten til sjøen. Legendariske Ingierstrand bad og Hvervenbukta ligger bare en sykkeltur unna.

Kjøpesenteret Kolbotn Torg og kulturhuset Kolben (med bl.a. kino og bibliotek) ligger bare en kort spasertur fra leiligheten. Disse to møtestedene, og servicetilbudene i sentrum av Kolbotn for øvrig, dekker alle daglige behov. Det er flere restauranter i tillegg. Samtidig er det kun noen få hundre meter fra leiligheten til dagligvarehandel på Kiwi, apotek, Sats m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 10 080 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. 5 874,- pr. mnd. og inkluderer:
Parkeringsplass garasje kr. 150,-
Felleskostnader kr. 5 475,-
Kabel-TV og internett kr. 249,-

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 3 654 kwh. pr. år.
Kommunale avgifter ca kr. 10 080,- pr år (faktisk fakturert i 2025).

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 inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 87559523

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2024:

Som primærbolig kr. 1 926 052,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.
Som sekundærbolig kr. 7 704 207,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

SAMEIET

Boligsameiet Kolbotn Hage består av 121 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner (sportsboder som er organisert som næringsseksjoner), og felles garasjekjeller med totalt 146 garasjeplasser og boder.

Villa Briskeskjær er Boligsameiet Kolbotn Hages fellesskapshus.

Huset ble bygget i 1918 og eies og driftes av Boligsameiet. Villaen fremstår i dag som et helt nytt hus med moderne fasiliteter både i 1. og 2. etasje.

1. etasje:
- Fellesrom med plass til ca. 30 personer
- Kjøkken
- Toalett

Kjøkkenet er fullt utstyrt med komfyr, 2 oppvaskmaskiner, kjøleskap med fryser og servise til 30 personer. Hvis komfyr skal benyttes, må egne kjeler medbringes. I denne etasjen er det installert TV som kan leies separat.

2.etasje:
- Soverom med dobbeltseng med 2 dyner og puter
- Bad med dusj og toalett
- Fellesrom med sittegruppe og dobbel sovesofa med 2 dyner og puter.
- Toalett på gangen

Villaen kan leies til ulike typer arrangementer av beboere i Boligsameiet Kolbotn Hage.

Sameiet har husordensregler og vedtekter. Disse følger vedlagt salgsoppgave.

FELLESGJELD

Sameiet har ikke lån.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 398 750,00,-
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 16 359 790,-. 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

Midlertidig brukstillatelse foreligger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål.

Området for øvrig er regulert til blant annet blokkbebyggelse og fortetning.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
ID: 202402.
Navn: Ingierveien 2-6.
Status: Planlegging igangsatt.
Plantype: Detaljregulering.

ID: 202405.
Navn: Kolbotnveien 16.
Status: Planlegging igangsatt.
Plantype: Detaljregulering.

ID: 202003.
Navn: Skrenten Nybakken.
Status: Planlegging igangsatt.
Plantype: Detaljregulering.

ID: 202009.
Navn: SKRENTEN PANORAMA.
Status: Planlegging igangsatt.
Plantype: Detaljregulering.

ID: 202404.
Navn: Ormerudveien 18-22A.
Status: Planlegging igangsatt.
Plantype: Detaljregulering.

ID: 202509.
Navn: Edvard Griegs vei 1.
Status: Planlegging igangsatt.
Plantype: Detaljregulering.

Planrapport og aktuelle kart følger vedlagt salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig med private internveier og ledningsnett.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Det er tinglyst en rekke servitutter på eiendommen helt tilbake til 1918 som antas å kun ha historisk betydning. Videre har sameiet pant for inntil 2G for ubetalte felleskostnader.

UTLEIE

Boligen kan fritt leies ut til boligformål. Sameiets styre skal orienteres ved utleie.

EIENDOMMEN

Ormerudveien 10 B
240/269/0/24 i Nordre Follo
Type bolig: Leilighet

SELGER

Anita Baastad og Paul Friis Baastad

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260124
Ansvarlig megler: Ola Presterud
NORD Eiendomsmegling
Nord Eiendomsmegling AS
NO 929 451 422 MVA

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.

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

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside.
Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på. 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle 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 0,7 % av salgssummen inkl. mva (kr. 111 650,- ved salg til prisantydning).

Andre vederlagsinntekter: krr. 45 250,-.
Utlegg: kr. 15 503,-.
I tillegg kommer tilstandsrapport, boligselgerforsikring og foto.

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

levert av Anticimex AS

Ormerudveien 10B
1410 KOLBOTN
Gnr./Bnr.: 240/269
Seksjonsnr. : 24
Nordre Follo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 129 m²

Totalt bruksareal (BRA): 129 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

• 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
• 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
• 14.3 - Oppsummering
• Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
• Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
• Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for brannteknikke forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.12.2025
Referansenummer	15077896
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-25-0093
Hjemmelshaver/selger	Paul Friis Baastad/Anita Baastad
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Paul Friis Baastad/Anita Baastad
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	22.12.2025 12:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ormerudveien 10B
Postnummer/sted	1410 KOLBOTN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	240/269
Seksjonsnr.	24
Tomt	Eiet tomt: 8196 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2018		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Boligsameiet Kolbotn Hage beliggende i Kolbotn i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 132 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte internveier, lekeapparater, benker, gressplen og diverse beplantning. Sameiet tilbyr mulighet for leie av forsamlingslokale og leiligheter.

Bolig over fem etasjer samt kjeller og felles takterrasse. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw 43 dB. Terrassedør, skyvedører og vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2020. Fasade mot syd har screens (utvendig motorisert solskjerming). Fasade mot vest har motoriserte markiser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme oppvarmet via fjernvarmeanlegg, og elektrisk gulvvarme i baderommene. Balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets femte etasje. Leiligheten består av entré, kjøkken/stue, bod, to bad og tre soverom. Utgang fra entré og stue til sydvendt takterrasse. Utgang fra stue og soverom 1 til vestvendte balkonger.

I tillegg disponerer leiligheten en bod og en dobbel biloppstillingsplass i kjelleretasjen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden | TG 2 Alder, slitasje, skader mv. | TG 3 Strakstiltak nødvendig | TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Balkonger, terrasser, veranda etc		Annet	12	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 som innehar 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 byggteknisk 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. 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, sove, 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

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etg.	122			122	107
	Entré, kjøkken/stue, to bad, bod, og tre soverom.				Takterrasse (77 m2) balkong (15 m2) og balkong (15 m2).
Kjelleretasje.		7		7	
		Bod.			
SUM	122	7		129	107
	Total bruksareal: 129 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 118 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod.

Sjakter i bad er medregnet i leilighetens bruksareal.

Sjakt mellom leilighetene er ikke medregnet i leilighetens bruksareal. Fordeling av sjakten mellom leilighetene er uklar, og nøyaktig oppmåling av sjakten er ikke mulig uten tilgang til naboleiligheten.

Rapport

Våtrom - Bad 1.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malte, slette flater.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil over servant.
Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (stue). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 36,1 %, temperatur 22,4 grader C og duggpunkt 6,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 39 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 17 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm over en avstand på 46 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.

Våtrom - Bad 2.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malte, slette flater.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Dobbel servant med to ett-greps armaturer.
Speilskap og stikkontakter over servant.
Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (soverom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 32,1 %, temperatur 23,8 grader C og duggpunkt 6,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 33 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 16 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm over en avstand på 37 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkken

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Innfelt såpedispenser.
Ett-greps armatur.
Plate av glass mellom benkeplate og overskap.
Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett.
Vegg og himlingsflater i malte, slette flater.
Systemhimling i bod.
Innfelte downlights i entré.
Slette innerdører.
Balansert ventilasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Overflater himling	Det er registrert mindre riss i overgang mellom vegg og tak i soverom 2. Forholdet er vurdert til å kun være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 5. etg.

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i kjøkken/stue, og ca. 2 mm i entré.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system)
Fordelerskap for vannvarme og forbruksvann med hovedstoppekraner plassert i bod.
Synlige avløpsrør av plast.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av baderommene som har elektriske varmekabler.
Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon plassert i entré.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

	Ventilasjon	I følge opplysninger fra eier ble det sist byttet filter i ventilasjonsaggregatet i januar 2025.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og det er ikke registrert feil eller mangler under denne befaringen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Konstruksjonsoppbygning er ikke kjent.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Fasader ink. kledning

Fasader ink. kledning	Kun vegger med nær tilknytning til leiligheten er vurdert.
TGIU Konstruksjon	Konstruksjonen er skjult og ikke inspisert.

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw 43 dB.
Terrassedør, skyvedører og vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2020. Enkelte glass er byttet pga. reklamasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entré og stue til sydvendt takterrasse. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 130 cm. Stikkontakter og belysning på vegg.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TGIU	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er hovedsakelig skjult og ikke inspisert.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue og soverom til vestvendte balkonger. Balkongene er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 122 cm. Markiser, stikkontakter og belysning på vegg.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2	Annet	Åpning mellom rekkverk og annen bygningsdel er større enn 5 cm. Av den grunn oppfyller ikke rekkverkene krav i dagens byggtekniske forskrift med hensyn til sikkerhet.

Brannteknikske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknikske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av brannteknikske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt mellom 2,25 og 2,52 meter takhøyde. Laveste takhøyde er målt i entré.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plantegninger, datert 18.05.2016. Fremlagt midlertidig brukstillatelse, datert 21.09.2018.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke relevant.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg, datert 11.01.2018.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det har i følge opplysninger fra eier ikke vært utført el-tilsyn i boligen.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke relevant.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 11.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

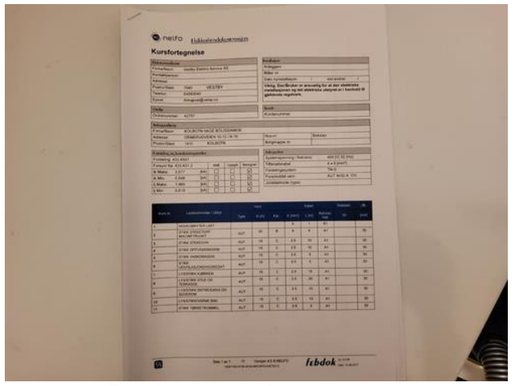
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1.]

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 2.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Nord Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Ormerudveien 10B, 1410 Kolbotn

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ormerudveien 10B	Ormerudveien 10B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

20.03.2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra25. oktober 2018, overtakelsesdato

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87559523

Informasjon om selger

Selger

Baastad, Paul Friis

Selger

Baastad, Anita

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i 2020. Alle leiligheter ble sjekket og behandlet av autorisert personell som sameiet leide inn

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Før innflytting i 2018

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95700653

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anita Baastad	2026-05-20	Paul Friis Baastad	2026-05-19
Identification		Identification	
Anita Baastad		Paul Friis Baastad	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anita Baastad	20/05-2026	BankID OIDC
Paul Friis Baastad	09:32:19	High
	19/05-2026	BankID OIDC
	12:33:36	High

Nord Eiendomsmegling AS
v/Ola Presterud

Deres ref.: 3260124 Vår ref.: 2638-1-024 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Kolbotn Hage
Organisasjonsnr:	920552536
Seksjonseier:	Baastad, Paul Friis
Medeier:	Baastad, Anita
Leilighetsnummer:	024
Adresse:	Ormerudveien 10 B, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	24
Gnr.	240
Bnr.	269

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 874,11,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Parkeringsplass garasje	150,00	
Felleskostnader	5 475,11	
Kabel TV og internett	249,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ingen fellesgjeld registrert på boligen.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Knut Harald Ousdal, e-post: kolbotnhage@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 05.02. 2019
i medhold av lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr. 65
Revidert etter årsmøte 30.03.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Kolbotn Hage og har gårdsnummer 40 og bruksnummer 269 i Oppegård kommune. Adressen er Ormerudveien 10 – 16, 1410 Kolbotn. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 19.05.2017.
Sameiet består av 121 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner (sportsboder som er organisert som næringsseksjoner), og felles garasjekjeller med totalt 146 garasjeplasser og boder.

Det er en del boder som er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og en del boder som er organisert som næringsseksjoner.

Bruksenhetene i 1. etasje har private hager/hageflekker som er oppmålt og organisert som tilleggsdeler til bruksenhetene.
Det er bygget takterrasser, noen som tilleggsdeler til enkelte seksjoner, og noen som fellesareal for seksjonseierne.

På fellesareal ute er det en bygning (velferdsbygning) som eies av sameiet og som er for bruk som gjesterom, møte- og selskapslokaler. Styret har ansvar for drift- og vedlikehold samt utleie av denne.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Garasjeplasser er beliggende i kjeller, i alt 149 plasser. De er organisert som bruksretter for seksjonseiere som har kjøpt p-plass. 5 garasjeplasser er reservert for gjesteparkering mens 7 plasser er tilrettelagt for handicap-parkering.

Utleie/salg av parkeringsplass i Boligsameiet Kolbotn Hage:
Parkeringsplassene er forbeholdt beboere i Boligsameiet.
Seksjonseier som ønsker å leie ut eller selge egen parkeringsplass skal informere Boligsameiets styre om forholdet - og oppgi **seksjonsnummer** og navn på leietaker/kjøper.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader ved abonnement for grunnpakke av tv og data, betales pr seksjon med like deler. Abonnement utover dette må seksjonseieren selv bestille og bekoste.

Kostnader til drift av garasje i kjeller skal dekkes av dem som disponerer garasjeplassene. Ved konstituering av sameiet er kostnadene til drift stipulert til kr 150,- pr plass pr måned. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid.

Næringsseksjonene skal betale kr 100,- pr måned som kostnadsdekning, og beløpet kan endres.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Boligsameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Bolisameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Boligsameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis boligsameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Boligsameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis boligsameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første

ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-6 medlemmer og 1 varamedlem.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. Ved konstituering velges 1-2 styremedlemmer og 1 varamedlem kun for ett år, slik at ikke hele styret er på valg samtidig, derved oppnår man kontinuitet i styrearbeidet.

8.2. Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE FORHOLD
Sameiet er deltaker i realsameiet 40/1036 i Oppegård kommune. Sameiet består av felles vei, og gnr 40 bnr 287, gnr 40 bnr 269 og gnr 40 bnr 259 har alle felles rett til å benytte felles vei. Kostnader som gjelder denne veien skal deles mellom de tre, på følgende måte: bnr 269 dekker 60%, bnr 287 dekker 30% og bnr 259 dekker 10%.

13. KAMERAOVERVÅKING
Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av boligsameiet. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER (endret fra 12 til 13)

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

BEBOERREGLEMENT
FOR
BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 30. oktober 2018.
Språklig oppdatert 10. januar 2022
Revidert etter årsmøtet 30. mars 2023

1. FORMÅL
Beboerreglementet skal sikre beboernes trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. GENERELT
Beboerne i boligsameiet plikter å følge bestemmelsene i beboerreglementet. Eier av leilighet er ansvarlig for at beboerreglementet blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at dette fører til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjonene.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og beboerreglement eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelsene, kan boligsameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. RO OG ORDEN
Det skal være ro mandag til lørdag mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 (09:00 på lørdager). På søndag/helligdag skal det være ro (ikke utføre støyende arbeid). Det må utvises hensynsfullhet ved særlig støyende arbeid som boring, pigging osv. Slikt særlig støyende arbeid kan kun utføres mellom 08:00 og 20:00 på hverdager (10:00-18:00 lørdager).
Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og med styrets godkjennelse.
Lyd og musikkanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Skal det avholdes større selskaper med musikk og lignende, må beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

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

Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på takterrasser eller øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.
Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer Jfr. pkt. 2 om erstatningsplikt for den enkelte.

Det må ikke plasseres gjenstander i heisdøråpning for å hindre at disse lukkes. Dette skader automatikken Jfr. pkt. 2 om erstatningsplikt for den enkelte.

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navnelapper til postkasse anskaffes etter bestilling gjennom forretningsfører i Obos. Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte egne hvite skilt for dette som bestilles via posten direkte. Merket skal plasseres i postkassens nedre høyre hjørne. Navnelapper og klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene vil bli fjernet. Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter disse bestemmelsene.
Styret har gitt anvisning på navneskilt for dører. Ved endring av navn på navneskiltene er det tilstrekkelig å bestille nytt skilt i akryl. Se egen informasjon på VIBBO -Temaer – Nøkler og skilt - om dette.

Porttelefonen har et display som viser oversikt over alle beboere i oppgangen. Brukerveiledning for porttelefonen er oppslått ved siden av displayet og finnes på VIBBO –Temaer- Ringeklokke

5. SØPPEL
Det er satt opp totalt 6 avfallsbrønner. 4 er plassert mellom nr 10 og 16 og 2 ved siden av innkjøring til garasjeanlegget. 3 avfallsbrønner er forbeholdt papp og papir. 3 avfallsbrønner er for restavfall.
I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av FolloRen og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene.

I tillegg er det satt inn en beholder for glass og metall og en beholder for mindre elektrisk avfall i garasjen. Se VIBBO – Tema - Renovasjon

6. TERRASSER OG BALKONGER
Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkonger og terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på balkongene i etasjene nedover.

Bruk av parasoller på terrassene og balkongene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

7. SOLSKJERMING
Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Se VIBBO –Temaer - Solskjerming

8. UTEAREALER
Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal eller felles takterrasser.
Det er ikke tillatt å røyke på felles takterrasser.

10. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal være under tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på boligsameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig gjennom VIBBO. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER
Den enkelte seksjonseier kan ikke, uten styrets godkjennelse, foreta installasjoner i fellesarealer, bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i boligsameiet eller etter styrets beslutning.

13. GARASJE
Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til oppbevaring av motorkjøretøy/hengere, el-kjøretøy og motoriserte sykler. Egen oppstillingsplass for motorsykler.
Oppheng på vegger eller i garasjetak av, skiboks etc. skal godkjennes med styret.
Parkering i garasje må skje innenfor oppmerket plass.

Styret kan installere utstyr for kameraovervåking i garasjeanlegget. Varselskilt om overvåkingen skal være montert i henhold til gjeldende forskrifter. All bruk av kameraovervåking skal skje i henhold til aktuelle lover og regler.

14. GJESTEPARKERING
Sameiets 9 gjestparkeringsplasser er reservert for besøkende til boligsameiet. Dersom en beboer gjentatte ganger benytter gjesteparkering uten tillatelse, vil styret sende en skriftlig advarsel om at bruken må opphøre (se egen informasjon om gjesteparkeringsplassene på VIBBO - Tema - Garasje).

15. PARKERINGSPLASSER FOR HANDICAPPEDE
Disse plassene kan kun benyttes for det formål de er ment for.

16. LADESTASJONER FOR EL-BILER
Ladestasjoner for el-biler kan monteres etter avklaring med styret
Retningslinjer for anskaffelse og avlesning av ladestasjoner er gjengitt på VIBBO – Tema - Elbil lading

17. SYKKELPARKERING
Det er avsatt egne rom for sykkelparkering under nr 10, med direkte adgang fra Ormerudveien. Parkeringsområdet har plass til ca. 170 sykler med stativ for låsing av syklene. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler, som åpenbart ikke lenger er i bruk, i sykkelstativene.
Sykkelboden har i tillegg en smørebenk for ski og et bord som kan benyttes til mindre reparasjoner o.l. Her oppbevares også hage utstyr.

18. BODER
Innredning av boder skal kun skje iht. retningslinjer gitt av styret der det skal tas hensyn til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for brannsikkerhet.

Disse retningslinjene gjelder:

- Det er viktig at spredemønsteret på vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods.
- Det kan lagres opp til maksimalt 0,5 m fra sprinklerhode (i høyde) og i maks 3,0 m høyde fra gulv.
- Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes – dvs. åpent minst 0,5 m fra sprinklerhode og ned til tett vegg.
- Det kan ikke etableres permanent «dekke» på tvers av boden. Da blir det krav til sprinklerhode under denne. Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring av for eksempel ski.

19. SIKKERHET
Beboere plikter å sette seg inn branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr.

Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet som er gjengitt på VIBBO - Tema - Branninstruks

20. VILLA BRISKEKJÆR
Det vises til eget reglement for drift og bruk av Villa Briskeskjær Se VIBBO - Tema Villa Briskeskjær - utleie.

21. GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Disse reglene trer i kraft med virkning fra 30.oktober 2018 og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

Kolbotn, 30. oktober 2018
Kolbotn 30. mars 2023

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	19.05.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1205/110695	Bruk av grunn	( )

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

Frist fullføring:
Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/269, 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/3, 240/269/0/4, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/7, 240/269/0/8, 240/269/0/9, 240/269/0/10, 240/269/0/11, 240/269/0/12, 240/269/0/13, 240/269/0/14, 240/269/0/15, 240/269/0/16, 240/269/0/17, 240/269/0/18, 240/269/0/19, 240/269/0/20, 240/269/0/21, 240/269/0/22, 240/269/0/23, 240/269/0/24, 240/269/0/25, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/32, 240/269/0/33, 240/269/0/34, 240/269/0/35, 240/269/0/36, 240/269/0/37, 240/269/0/38, 240/269/0/39, 240/269/0/40, 240/269/0/41, 240/269/0/42, 240/269/0/43, 240/269/0/44, 240/269/0/45, 240/269/0/46, 240/269/0/47, 240/269/0/48, 240/269/0/49, 240/269/0/50, 240/269/0/51, 240/269/0/52, 240/269/0/53, 240/269/0/54, 240/269/0/55, 240/269/0/56, 240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/62, 240/269/0/63, 240/269/0/64, 240/269/0/65, 240/269/0/66, 240/269/0/67, 240/269/0/68, 240/269/0/69, 240/269/0/70, 240/269/0/71, 240/269/0/72, 240/269/0/73, 240/269/0/74, 240/269/0/75, 240/269/0/76, 240/269/0/77, 240/269/0/78, 240/269/0/79, 240/269/0/80, 240/269/0/81, 240/269/0/82, 240/269/0/83, 240/269/0/84, 240/269/0/85, 240/269/0/86, 240/269/0/87, 240/269/0/88, 240/269/0/89, 240/269/0/90, 240/269/0/91, 240/269/0/92, 240/269/0/93, 240/269/0/94, 240/269/0/95, 240/269/0/96, 240/269/0/97, 240/269/0/98, 240/269/0/99, 240/269/0/100, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104, 240/269/0/105, 240/269/0/106, 240/269/0/107, 240/269/0/108, 240/269/0/109, 240/269/0/110, 240/269/0/111, 240/269/0/112, 240/269/0/113, 240/269/0/114, 240/269/0/115, 240/269/0/116, 240/269/0/117, 240/269/0/118, 240/269/0/119, 240/269/0/120, 240/269/0/121, 240/269/0/122, 240/269/0/123, 240/269/0/124, 240/269/0/125, 240/269/0/126, 240/269/0/127, 240/269/0/128, 240/269/0/129, 240/269/0/130, 240/269/0/131, 240/269/0/132
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/269, 240/269/0/1, 240/269/0/2, 240/269/0/3, 240/269/0/4, 240/269/0/5, 240/269/0/6, 240/269/0/7, 240/269/0/8, 240/269/0/9, 240/269/0/10, 240/269/0/11, 240/269/0/12, 240/269/0/13, 240/269/0/14, 240/269/0/15, 240/269/0/16, 240/269/0/17, 240/269/0/18, 240/269/0/19, 240/269/0/20, 240/269/0/21, 240/269/0/22, 240/269/0/23, 240/269/0/24, 240/269/0/25, 240/269/0/26, 240/269/0/27, 240/269/0/28, 240/269/0/29, 240/269/0/30, 240/269/0/31, 240/269/0/32, 240/269/0/33, 240/269/0/34, 240/269/0/35, 240/269/0/36, 240/269/0/37, 240/269/0/38, 240/269/0/39, 240/269/0/40, 240/269/0/41, 240/269/0/42, 240/269/0/43, 240/269/0/44, 240/269/0/45, 240/269/0/46, 240/269/0/47, 240/269/0/48, 240/269/0/49, 240/269/0/50, 240/269/0/51, 240/269/0/52, 240/269/0/53, 240/269/0/54, 240/269/0/55, 240/269/0/56,

				240/269/0/57, 240/269/0/58, 240/269/0/59, 240/269/0/60, 240/269/0/61, 240/269/0/62, 240/269/0/63, 240/269/0/64, 240/269/0/65, 240/269/0/66, 240/269/0/67, 240/269/0/68, 240/269/0/69, 240/269/0/70, 240/269/0/71, 240/269/0/72, 240/269/0/73, 240/269/0/74, 240/269/0/75, 240/269/0/76, 240/269/0/77, 240/269/0/78, 240/269/0/79, 240/269/0/80, 240/269/0/81, 240/269/0/82, 240/269/0/83, 240/269/0/84, 240/269/0/85, 240/269/0/86, 240/269/0/87, 240/269/0/88, 240/269/0/89, 240/269/0/90, 240/269/0/91, 240/269/0/92, 240/269/0/93, 240/269/0/94, 240/269/0/95, 240/269/0/96, 240/269/0/97, 240/269/0/98, 240/269/0/99, 240/269/0/100, 240/269/0/101, 240/269/0/102, 240/269/0/103, 240/269/0/104, 240/269/0/105, 240/269/0/106, 240/269/0/107, 240/269/0/108, 240/269/0/109, 240/269/0/110, 240/269/0/111, 240/269/0/112, 240/269/0/113, 240/269/0/114, 240/269/0/115, 240/269/0/116, 240/269/0/117, 240/269/0/118, 240/269/0/119, 240/269/0/120, 240/269/0/121, 240/269/0/122, 240/269/0/123, 240/269/0/124, 240/269/0/125, 240/269/0/126, 240/269/0/127, 240/269/0/128, 240/269/0/129, 240/269/0/130, 240/269/0/131, 240/269/0/132
Seksjonering Reseksjonering	20.12.2017 22.12.2017	17/3829	Tinglyst 02.01.2018	
Seksjonering Seksjonering	03.04.2017 04.05.2017	16/4753 Seksjonering	Tinglyst 23.05.2017	240/269 (-374,4), 240/269/0/1 (6,2), 240/269/0/2 (7,5), 240/269/0/5 (7,5), 240/269/0/6 (6,2), 240/269/0/26 (33,3), 240/269/0/27 (23,3), 240/269/0/28 (23,9), 240/269/0/29 (23,2), 240/269/0/30 (32,4), 240/269/0/31 (48,9), 240/269/0/53 (8,3), 240/269/0/55 (10,3), 240/269/0/56 (20,7), 240/269/0/57 (6,3), 240/269/0/58 (9,1), 240/269/0/59 (6,9), 240/269/0/60 (7,3), 240/269/0/61 (21,2), 240/269/0/101 (16,2), 240/269/0/102 (27,5), 240/269/0/103 (14,4), 240/269/0/104 (14)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAASTAD PAUL FRIIS F040653*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ormerudveien 10B 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
BAASTAD ANITA F120156*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ormerudveien 10B 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 10B	H0501	240/269/0/24	122	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ormerudveien 10 B **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	702 Rikeåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300578647		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	21.09.2018

1: Bygning 300578647: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 21.09.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2717
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2717
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	724
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	25

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.09.2016	14.09.2016	
Igangsettingstillatelse	30.01.2017	05.04.2017	
Midlertidig brukstillatelse	21.09.2018	24.09.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 10B	H0501	240/269/0/24	122	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	257	0	257	0	0	0
H04	5	437	0	437	0	0	0
H03	6	505	0	505	0	0	0
H02	6	505	0	505	0	0	0
H01	6	574	0	574	0	0	0
U01	0	439	0	439	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/269

Bruksnavn	THORBORG	Beregnet areal	8195.8
Etablert dato	03.07.1918	Historisk oppgitt areal	1057
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] 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	6631945.78	601286.41		Ja	8195.8	

Nordre Follo kommune

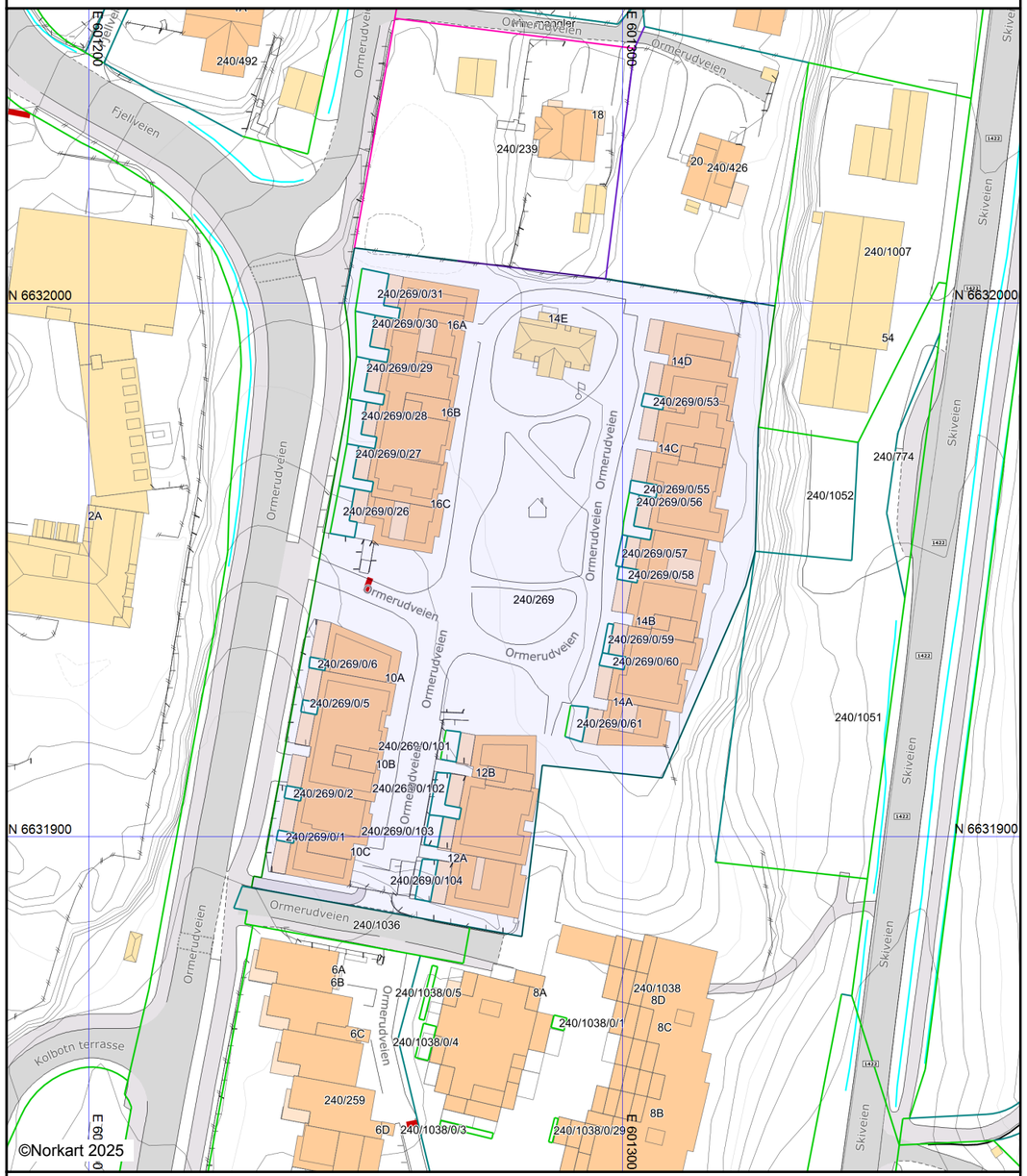
Grunnkart

Eiendom: 240/269/0/24
Adresse: Ormerudveien 10B
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 11.12.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Ormerudveien 10B, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 595 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 8 595 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Kolbotn **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 8 595 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal	8 595 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	1 949 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	357 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	121 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013004 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2013004)
Navn	FORTETTINGSOMRÅDE VED ORMERUDVEIEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7177/2013004_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 261 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 8 495 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt D
	Delareal 71 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_SV3
	Delareal 27 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_4 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 29 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV3
	Delareal 2 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_3 **RPSikring** Frisikt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202509 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202509)
Navn	Edvard Griegs Vei 1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003)
Navn	Skrenten Nybakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202404)
Navn	Ormerudveien 18-22A
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202402 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202402)
Navn	Ingierveien 2-6
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	202405 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202405)
Navn	Kolbotnveien 16
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

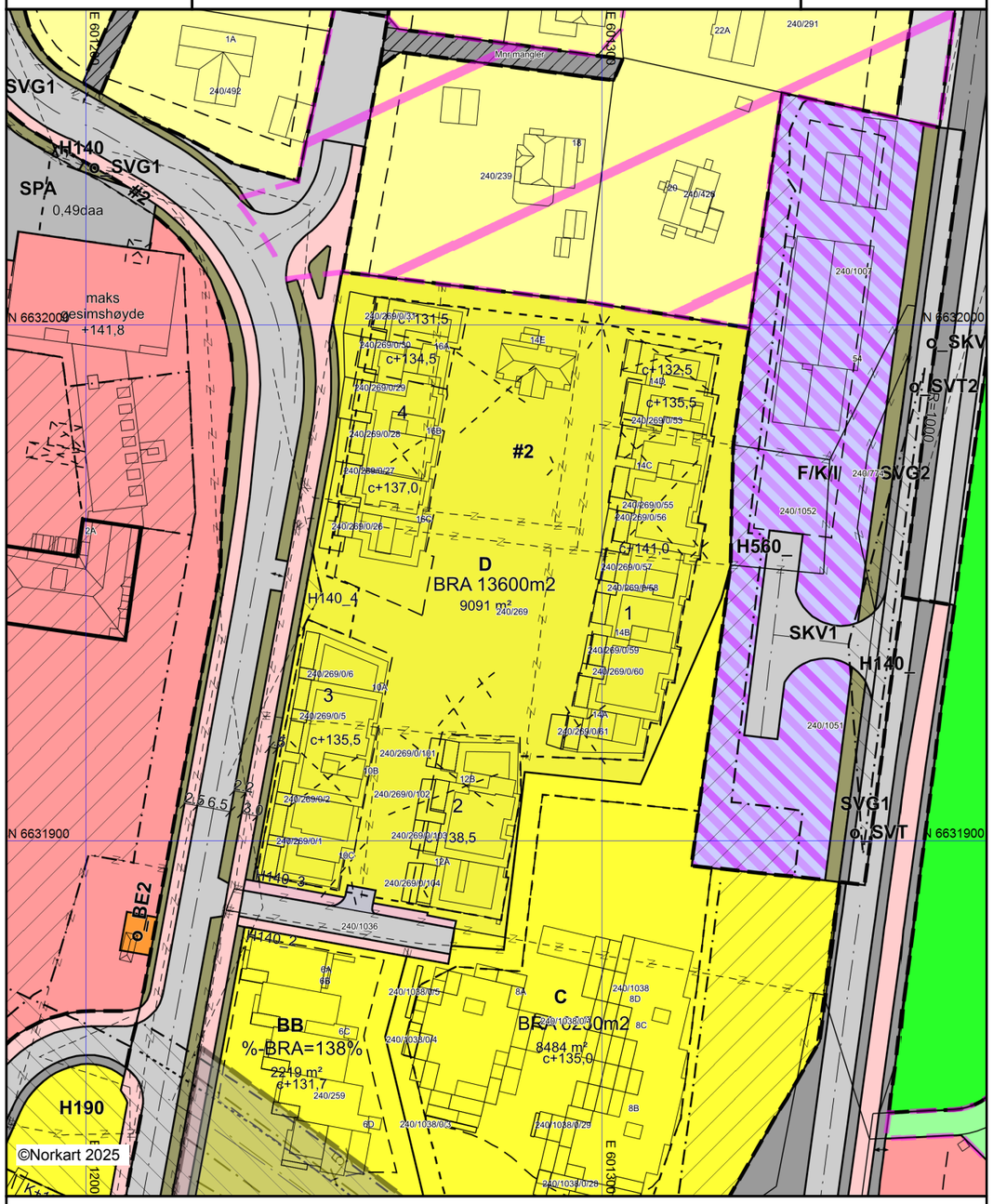
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/269/0/24
Adresse: Ormerudveien 10B
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer
- Kontor/Industri
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/industri
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Friområde
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Oppegård kommune

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23C

0459 OSLO

Arkiv: GNR 40/269
Saksnr.: 16/2588-19
Vedtak: UMP 541/18
Saksbeh.: FBT
Dato: 21.09.2018

Midlertidig brukstillatelse til boligblokk A

Saksopplysninger

Byggested: Ormerudveien 10 A- C – gnr./bnr. 40/269
Tiltakshaver: Kolbotn Boligutvikling AS
Ansvarlig søker: Arcasa arkitekter AS
Rammetillatelse: 09.09.2016
Igangsettingstillatelse: 30.01.2017
Igangsettingstillatelse: 04.04.2017

Vedtak

Oppegård kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk i samsvar med søknad mottatt 30.08.2018.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret innen forfall. Kommunen sender faktura på **kr 2740,–**.
2. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 09.11.2018. Brukstillatelsen gjelder bare fram til denne datoen.
3. Dere må oppfylle vilkårene som gjenstår i tidligere gitte tillatelser, før kommunen kan gi ferdigattest:
   a. SGS må ferdigstilles så fort det lar seg gjøre i henhold til dispensasjonssøknaden.
   b. Sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet skal sendes inn.
   c. Dere må sende inn innmålingsdata ved søknad om ferdigattest.
   d. Vilkår satt i tidligere tillatelser gjelder.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 30.08.2018. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

	Tegningsnr.:	Mottatt:	Godkjent:	Utgår:
Oversiktsplan Tak	A 10.0 08 Rev A	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Plan 1. etg. Underetasje	A 11.0 A-01	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Plan 2. etg.	A 11.0 A-02	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Plan 3. etg.	A 11.0 A-03	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Plan 4. etg.	A 11.0 A-04	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Plan 5. etg.	A 11.0 A-05	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Plan 6. etg.	A 11.0 A-06	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Plan Tak	A 11.0 A-07	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Snitt AA, BB, CC	A 14.0 A-01	06.06.16	30.06.16	
Fasade og snitt DD, EE, FF – Øst-Vest retning	A 14.0 02 Rev C	06.06.16	30.06.16	
Fasade og snitt AA, BB, CC- Nord – Syd retning	A 14.0 01 Rev B	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Fasade øst og vest	A 15.0 A-01	06.06.16	30.06.16	
Bygg A, Fasade nord og syd	A 15.0 A-02	06.06.16	30.06.16	

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 4, datert 30.08.2018, mottatt 30.08.2018, til grunn for brukstillatelsen.

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

Gebyr

Plan- og bygningsloven stiller krav om obligatorisk ferdigattest. I enkelte tilfeller kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse. For saksbehandling av søknad om midlertidig brukstillatelse må tiltakshaver betale et gebyr på **kr 2740,–**. Se gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune, punkt D, b.

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Bygg og kart

Frøydis Boge Tvete
saksbehandler
Bygg og kart

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Kolbotn Boligutvikling AS, Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO
Follo brannvesen IKS
Virksomhet UTE
Kartavdelingen

Nabolagsprofil

Ormerudveien 10B - Nabolaget Rikeåsen/Solkollen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Kolbotn sentrum Linje 585	3 min 0.3 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	5 min 0.4 km	
Hauketo stasjon Buss, tog	7 min 3.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.4 km	
Hovedøya Linje B1, B2	22 min 14.3 km	

Skoler

Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 31 elever, 3 klasser	4 min 0.3 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 16 klasser	18 min 1.4 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 12.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

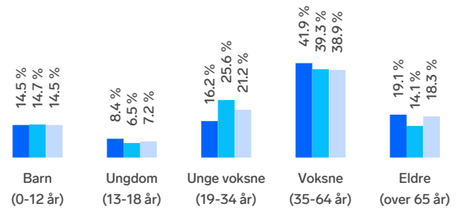
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rikeåsen/Solkollen	1 199	505
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Rikeåsen barnehage (1-5 år) 62 barn	9 min 0.8 km
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Skolebakken	4 min
Coop Mega Kolbotn Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Tog
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Kolbotn skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	4 min 0.3 km
Haugastølveien ballplass Ballspill	7 min 0.5 km
SATS Kolbotn	5 min
Puls Kantor	17 min

Boligmasse

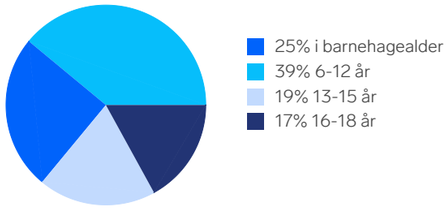
«Et rolig nabolag som det er godt å bo i. Fint for barn og unge å vokse opp. Mange organiserte fritidstilbud En veldrevet kommune. Kort til Oslo, også kort til marka og til sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent

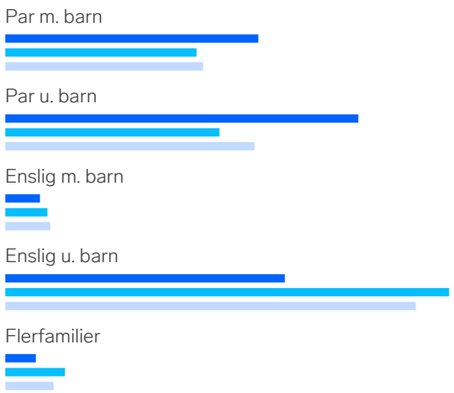
Varer/Tjenester

Kolbotn Torg	8 min
Apotek 1 Kolbotn	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

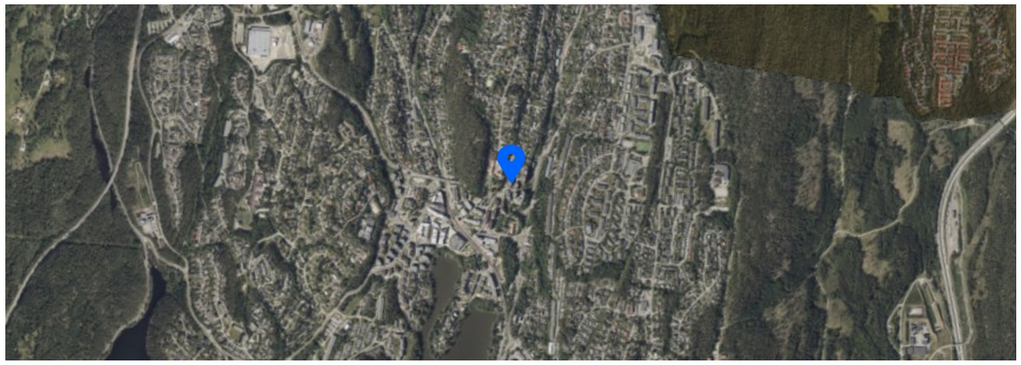


0% 47%

- Rikeåsen/Solkollen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

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

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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

Nord Eiendomsmegling

Nord Eiendomsmegling • Nord Eiendomsmegling •

Nord