

A modern, bright apartment interior featuring a dining area with a wooden table and grey upholstered chairs. A large potted plant sits on the table. To the left, a grey sofa is partially visible. Large floor-to-ceiling windows and a glass door provide a view of a snowy outdoor area with a black metal railing. The room has light-colored walls, a white ceiling with track lighting, and light wood flooring.

aktiv.

Ormerudveien 3B (404), 1410 KOLBOTN

**Lækker og moderne 3-roms
leilighet fra 2023 i hjertet av
Kolbotn. Åpen stue-/
kjøkkenløsning og to balkonger.**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.

64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park

1920 Sørumsand

Lekker og moderne 3-roms leilighet fra 2023 i hjertet av Kolbotn. Åpen stue-/kjøkkenløsning.

Velkommen til Ormerudveien 3B!

Denne moderne leiligheten i Kolbotn, i Nordre Follo Kommune. Med sin sentrale beliggenhet, tilbyr området et bredt utvalg av butikker, kulturtilbud og rekreasjonsmuligheter. Nærheten til Kolbotnvannet gir flotte turmuligheter med gangstier og bryggekant. Offentlig transport er lett tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å pendle til Oslo og omegn. Leilighetsbygget sto nytt i 2023 og leiligheten har beliggenhet i 4. etasje. Den har en gjennomgående høy standard med enstavs parkettgulv og moderne Sigdal kjøkkeninnredning. Videre inkluderer planløsningen entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod. Det er to balkonger på ca 14 kvm, med utgang fra stue og hovedsoverom, perfekt for å nyte solfylte dager.

Sameiere har tilgang på leie av felles selskapslokale.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 490 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 138 640,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 5 628 640,-	Gnr./bnr.	Gnr. 240, bnr. 150
Felleskostn.:	Kr 3 221,-	Snr.	52
Selger:	Bunde Eiendom AS	Oppdragsnr.:	1106260008
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2023		
BRA-i/BRA Total	64/67 kvm		
Tomtstr.:	5527.3 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	63
Energiattest	67
Skolestua - fellesrom	73
Boligopplysninger fra USBL	76
Vedtekter	78
Husordensregler	93
Innkalling årsmøte 2025	98
Protokoll ordinært årsmøte 2025.	128
Protokol ekstraordinært årsmøte 2025	139
Nabolagsprofil	143
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i leiligheten er ca 2,9 m utenom rom med nedsenket himling. Bod i kjeller ble målt til 2,58 kvm.

Lovlighet

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5527.3 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområdene fremstår som svært pent opparbeidet med eiet tomt. Sameiet byr på hyggelige fellesarealer med lekeplass, sittebenker og interne veier. Området er godt belyst, noe som gir både trivsel og trygg ferdsel hele året.

Beliggenhet

Ormerudveien 3B har en svært sentral og ettertraktet beliggenhet i Kolbotn sentrum, det pulserende hjertet av Nordre Follo kommune i Akershus. Boligen ligger nær Kolbotn stasjon på Østfoldbanen, kun 13 kilometer fra Oslo sentrum, og er dermed et perfekt valg for deg som ønsker en effektiv og behagelig pendlerhverdag.

Dette er et veletablert og levende sentrumsområde med et bredt spekter av fasiliteter – alt innen kort gangavstand. Kolbotn Torg kjøpesenter tilbyr et variert handels- og servicetilbud med butikker, kafeer, restauranter, Vinmonopolet og apotek. Rett i nærheten ligger også treningssenteret SATS, som gir deg en enkel og inspirerende treningshverdag uten lange reiser.

For kultur og fritid har du Kolben kulturhus like ved – et dynamisk samlingspunkt med bibliotek, kino og et rikholdig program av konserter og forestillinger. Dette gjør området til noe mer enn bare et sted å bo – det er et sted å leve.

Til tross for den urbane nærheten, har du samtidig fantastiske naturopplevelser rett utenfor døren. Nærområdet byr på flotte tur- og sykkelmuligheter i Østmarka, med skogsstier, badevann og idylliske turmål. For sommerdager med badeliv og sol finner du Hvervenbukta – en av Oslos mest populære strender – kort unna med bil.

Familier vil også sette pris på nærheten til Tusenfryd – en favoritt blant både små og store, og et perfekt reisemål for helgeutflukter og ferieopplevelser.

Her bor du i et område hvor kommunen legger til rette for gode nærmiljøer, grønne uteområder og sosiale møteplasser, samtidig som du har et aktivt og urbant liv med alt du trenger like ved.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og sentrumsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærheten, inkludert Kolbotn barnehage (kun 3 minutters gange unna), Kapellveien barnehage (omtrent 9 minutter unna) og Rikeåsen barnehage (ca. 12 minutter unna).

Adressen sokner til Kolbotn skolekrets, med nærliggende skoler som Kolbotn skole (1-7 trinn), Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 trinn), Ingieråsen ungdomsskole (8-10 trinn) og Roald Amundsen videregående skole.

Fritidsaktiviteter er lett tilgjengelig gjennom det store Kolbotn Idrettslag (KIL), som

tilbyr et bredt spekter av idretter som basketball, bryting, fotball, håndball, svømming, turn og volleyball, og benytter fasiliteter som Sofiemyrhallen og Kolbotn skole sine anlegg. I tillegg finnes det flere treningssentre i nærheten, samt rike muligheter for turer i skog og mark.

Skolekrets

Kolbotn skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området rundt Ormerudveien 3B er svært effektivt, med kort gangavstand til både buss og tog. Kolbotn stasjon ligger kun 4 minutters gange unna, og fra stasjonen går direkte tog (L2) som tar deg til Oslo S på omtrent 19 minutter, noe som gjør området meget attraktivt for pendlere. Det er også en bussholdeplass kun 100 meter fra adressen, med linje 585 som betjener lokalområdet og gir forbindelser til steder som Hauketo stasjon.

Reise til Oslo Lufthavn Gardermoen er også enkelt, med en total reisetid på rundt 50 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2023 og bygget er ført opp i betong og tre stenderverk. latt tak med papp/folie som taktekkning. Utvendige fasader med panel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Etasjeskillerne er konstruert av betongdekke.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsramme, samt en malt hovedytterdør. I tillegg finnes en balkong skyvedør med 3-lags isolasjonsglass og utvendig aluminiumsprofil.

Det er etablert to balkonger, en med utgang fra hovedsoverom og en fra stuen. Balkongene er av betongkonstruksjon med trespalte terrassebord på gulvet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 4. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023, og selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Våtrom, tak og fasade

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Innhold

4. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

TBA 14 kvm: Terasse og balkongareal.

Kjeller:

BRA-e 3 kvm: Bod.

Kort fortalt

- Moderne og gjennomført leilighet med stilrene fargevalg
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
- Store vindusflater og utgang til balkong fra stue
- Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppsystem
- To soverom av god størrelse
- Hovedsoverom med tilknyttet bod/walk-in-closet og egen balkong
- Delikat, flislagt bad med vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Enstavs parkett og gjennomgående pene overflater
- Downlights i entré og bad
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Elektrisk anlegg fra 2023
- Bolig med moderne standard

Standard

Entré

Boligen ønsker deg velkommen med en innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Gulvet er belagt med enstavs parkett som sammen med beige, malte vegger skaper en lun og moderne base. Downlights i himlingen sørger for behagelig og effektiv belysning, mens mørke innerdører tilfører et stilrent og eksklusivt uttrykk som går igjen i boligen.

Stue og kjøkken

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning som gir en romslig og luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og fremhever de delikate fargetonene og den gjennomgående parketten. Her er det naturlig plass til både spisebord og sofagruppe, noe som gjør rommet ideelt både til hverdags og når man samler familie og venner. Fra stuedelen er det direkte adkomst til balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i den varmere årstiden.

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår stilrent og moderne med Sigdal-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Over steketopp og oppvaskkum er det praktiske sprutplater, og oppvaskkummen er i stål. Integrerte hvitevarer gir et helhetlig og ryddig uttrykk, og kjøkkenet er godt utstyrt for en effektiv hverdag. Komfyrvakt og vannstoppsystem bidrar til økt trygghet, og ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er av god størrelse og har en rolig og harmonisk atmosfære med parkett på gulv og glatte, beige vegger. Rommet har en svært attraktiv løsning med tilknyttet bod som egner seg perfekt som walk-in-closet. I tillegg har soverommet egen balkong, en sjelden kvalitet som gir en ekstra følelse av privatliv og komfort. Her er det god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.

Soverom II

Det andre soverommet har samme delikate uttrykk med parkett og malte vegger. Rommet har fin størrelse med plass til seng og garderobeløsning, og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad

Badet er delikat flislagt og holder en moderne standard. Vannbåren gulvvarme gir høy komfort, og downlights i himlingen sørger for behagelig belysning. Rommet er utstyrt med heldekkende servant i innredning, veggmontert toalett og speil med belysning. Dusjsonen har innfellbare glassvegger i herdet glass som gir et luftig uttrykk. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater og fliser

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Vifteenhet er i nedsenket tak i entre.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Det er etablert vannbåren varme i gulv.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i gang. Anlegget er fra 2023

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

Styret har fått etablert Wifi i garasjeanlegget.

Parkering

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

I nærområdet er det enkelte leverandører som tilbyr langtidsutleie av parkeringsplass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP5250610

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Sameier har tilgang på leie av selskapslokale med plass til ca 30 personer; Skolestua. Informasjonsskriv følger i salgsoppgave.

Oppsummering fra Årsmelding 2024 - Sameiet Skolebakken K:

Det har dessverre vært innbrudd i sameiet og spesielt i garasje, bod og Sykkelboder. Styret har basert på dette gjort tiltak. Det var mistanke om at uvedkommende kom seg inn via garasjeanlegget, og derfor er portene justert og lukker raskere igjen. Dører inn til boder og sykkelboder lukker nå automatisk, og de er blitt sikret med beslag som gjør det er vanskeligere å bryte opp dørene. Både inngangsdører og port må stå åpne en stund, siden dette er krav i forskrift. Det er også fra tid til annen innbruddsforsøk og hærverk på våre inngangsdører. Styret valgte ved utbedring av skader på nøkkalbrytere til inngangsdører og felle disse inn i veggen i et forsøk på å minimalisere innbruddsforsøkene/hærverk.

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

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

Det er kommet flere henvendelser på å få etablere varmepumper som skal brukes for å kjøle ned leiligheten på varme dager.. Styret har igangsatt arbeid med å utarbeide

retningslinjer/regler for installering, drift og vedlikehold av slike anlegg.

Det er ikke planlagt investeringer eller oppgraderinger som krever låneopptak.

Energi

Oppvarming

Det er etablert vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 083

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nordre Follo kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 243 403

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 973 613

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

63/9758

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, styrehonorar, revisor, felles byggforsikring, drift og vedlikehold av fellesareal, kommunale avgifter/renovasjon, TV/bredbånd m.m.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler for eget forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 221

Andel fellesformue

Kr 7 778

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skolebakken K

Organisasjonsnummer

931836714

Om sameiet

Sameiet består av totalt 110 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner fordelt på 4 bygg.

Seksjon 1 til seksjon 110 er regulert til boligformål, seksjon 111 til og med seksjon 113 er regulert til næringsformål, seksjon 114 er en parkeringsseksjon og seksjon 115 er en næringsseksjon - bod.

Sameiet har et hyggelig fellesrom i nordenden av bygg B som kan benyttes av beboerne til sammenkomster, f.eks. møter, bursdager eller andre arrangementer. Fellesrommet leies kun ut til beboere og eiere i Sameiet Skolebakken K og har fått navnet Skolestua. Skolestua har bord og stoler til 30 personer. Rommet er utstyrt med et lite kjøkken med kjøle/fryseskap, koketopp og oppvaskmaskin, men er kun egnet for tilberedning av enkel mat og oppvarming av mat. Det er toalett-rom i ene hjørnet av Skolestua. Når du ønsker å gjøre en avtale for leie av Skolestua, må du lese informasjon om, og regler for bruk av rommet. Ved avtalt leie er du som leietaker av Skolestua ansvarlig i forhold til gjeldene regler. Skolestua bestilles gjennom USBLs portal Bonabo. Det er nå installert en Yale Doorman på inngangsdøren slik at de som leier vil motta en kode på SMS for å kunne låse seg inn i Skolestua. Styret har også etablert et eget WiFi nett i Skolestua.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Utvendig vindusvask to ganger i året.

Alle felles dører som er låsbare skal alltid være låst. Styret henstiller til samtlige om å følge med når en går ut og inn av dørene til sameiet, slik at ikke uvedkommende tar seg inn. Samt henstille til de som kjører inn og ut av garasjen at de stopper og venter til garasjeporten er gått ned, slik at ikke uvedkommende tar seg inn når porten er åpen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 150, seksjonsnummer 52 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/240/150/52:

10.03.1913 - Dokumentnr: 900166 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1914 - Dokumentnr: 900129 - Erklæring/avtale

Overenskomst med bnr. 146 om vedlikehold av brønn på bnr. 1

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1916 - Dokumentnr: 900021 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1927 - Dokumentnr: 900057 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1942 - Dokumentnr: 2858 - Erklæring/avtale
Iflg. skjøte gjelder samme betingelser som ved salg av
bnr. 150.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1957 - Dokumentnr: 2025 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsskjønn avhj. 4.9.57
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1957 - Dokumentnr: 2546 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: Gnr. 40 bnr. 250 og 421
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1960 - Dokumentnr: 2611 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1979 - Dokumentnr: 8363 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER OPPEGÅRD KOMMUNE
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1981 - Dokumentnr: 4172 - Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV AREAL TIL VEGGRUNN
SAMT BYGGING AV FORTAU
RETTIGHETSHAVER: OPPEGÅRD KOMMUNE

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1995 - Dokumentnr: 1827 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:834
Veien skal være åpen for alminnelig ferdsel.
Bestemmelse om vedlikehold.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1995 - Dokumentnr: 8090 - Elektriske kraftlinjer
Rett til bygging, drift og vedlikehold av
høyspentkabelanlegg
Rettighetshaver: AKERSHUS ENERGIVERK OPPEGÅRD
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2021 - Dokumentnr: 1068334 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om vann-, spillvann- og overvannsledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2021 - Dokumentnr: 1068334 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om fjernvarme, fiber og kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2023 - Dokumentnr: 615086 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:113
Bestemmelse om fettutskiller
Bestemmelse om ventilasjonssjakt med avtrekkskanal
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2023 - Dokumentnr: 615197 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:937 Snr:1 - 26

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 973405 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2024 - Dokumentnr: 1036875 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner

Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune

Org.nr: 922 092 648

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2024 - Dokumentnr: 1036875 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune

Org.nr: 922 092 648

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2023 - Dokumentnr: 163684 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 52

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 63/9758

01.01.2024 - Dokumentnr: 107938 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:240 Bnr:150 Snr:52

30.06.2023 - Dokumentnr: 697492 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:85

Rett til uhindret adgang for å evakuere personer som sitter fast i heis

Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler ...

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Kolbotnveien 4-6 og Ormerudveien 1-3 på eiendommen gnr./bnr. 240/150 datert 03.07.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.07.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er registret 2 vannmålere på seksjonsnummeret med målenummer 74441953 og 76435849. Hver seksjon har egen måler for vannbåren varme og varmtvann.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034, datert 03.05.2023. Her kommer det frem hensynssoner som: ras- og skredfare, nedslagsfelt drikkevann, flomfare og byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Samt bestemmelser for prioritert utbyggingsområde Kolbotn byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen er avsatt i planforslag for Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037.

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, friskt, boligbebyggelse-blokkbebyggelse og andre sikringssoner i reguleringsplan for Skolebakken, datert 13.05.2019.

Eiendommen er regulert til kjøreveg i reguleringsplan under bakken for Skolebakken, datert 13.05.2019.

Eiendommen er innenfor reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter) for SKRENTEN PANORAMA, Skrenten Nybakken, Kolbotnveien 16, Ingierveien 2-6, Edvard Griegs Vei 1 og Ormerudveien 18-22A.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret v/forretningsfører skal underrettes.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 640 (Omkostninger totalt)

150 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 640 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 643 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 640

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 9 375,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 470,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger forretningsfører avg pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler bistår av

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF

alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

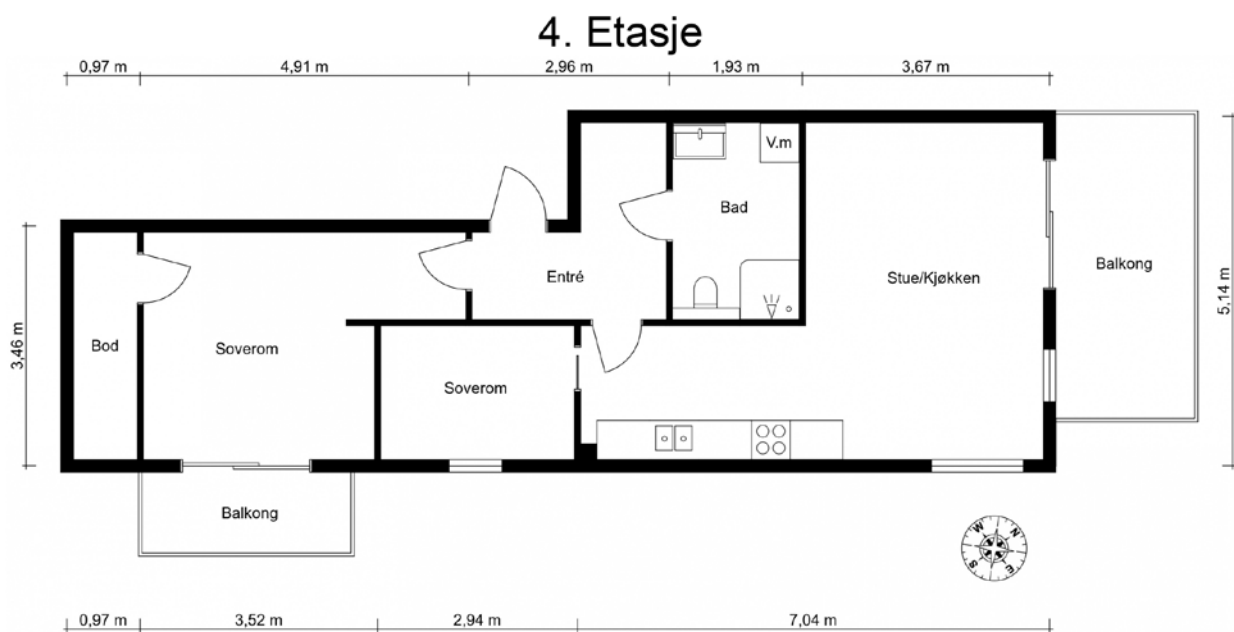
Salgsoppgavedato

23.01.2026







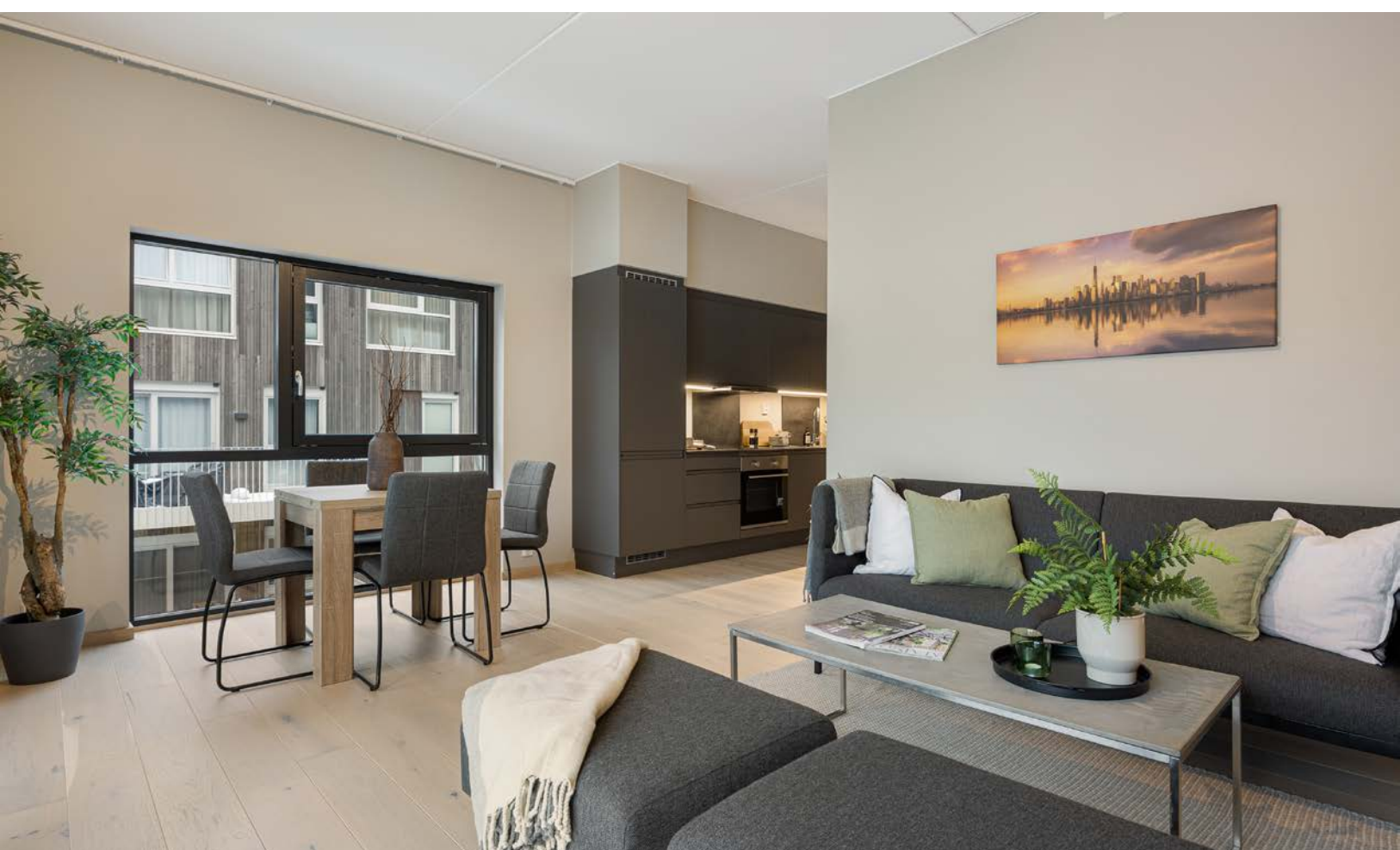


Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Det er sprutplater over
steketopp og oppvaskkum.







Hovedsoverom har egen
balkong og bod.



Soverom II passer perfekt
som barnerom eller
gjesterom.







Entreen er i samme gjennomførte stil som resten av leiligheten.









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ormerudveien 3 B, 1410 KOLBOTN
 NORDRE FOLLO kommune
 # gnr. 240, bnr. 150, snr. 52

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1869

Referansenummer: RV5619

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Paul Magnus
Sundal



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2023 etter byggesøknad fra 2021. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i betong og tre stenderverk. flatt tak med papp/folie som takteking. Utvendige fasader med panel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkong skyvedør og 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsprofil.

Det er etablert 2 balkonger utgang fra hovedsoverom og stue.

Balkongen er av betongkonstruksjon. Etablert trespalte terrassebord på gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt +/- ca 3-5 mm avvik i stue og på hovedsoverom.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 36 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Speil med belysning.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Sigdal innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med sprutplater over steketopp og oppvaskkum av stål.

Det er integrert kjøll/fryseskapp og oppvaskmaskin. Nedfelt

induksjonstopp. Innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Vifteenhet er i nedsenket innvendige tak i entre.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert vannbåren varme i gulv.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

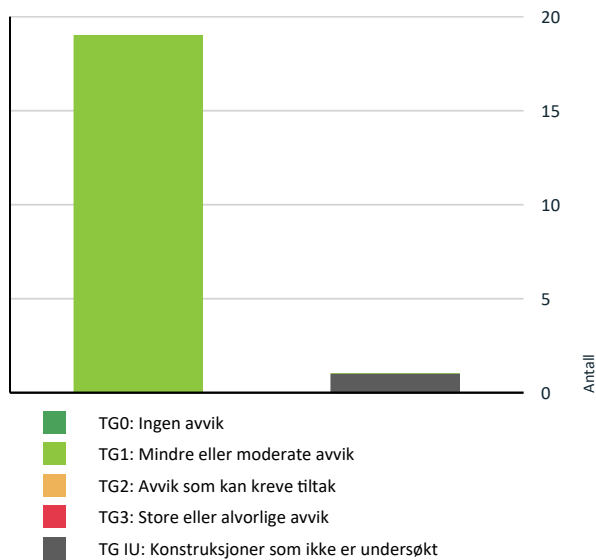
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Utleie

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Balkong skyvedør og 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsprofil.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert 2 balkonger utgang fra hovedsoverom og stue. Balkongen er av betongkonstruksjon. Etablert trespalte terrassebord på gulv.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt +/- ca 3-5 mm avvik i stue og på hovedsoverom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 36 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Speil

Tilstandsrapport

med belysning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Sigdal innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med sprutplater over steketopp og oppvaskkum av stål. Det er integrert kjøl/frysescap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget stekeovn . Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

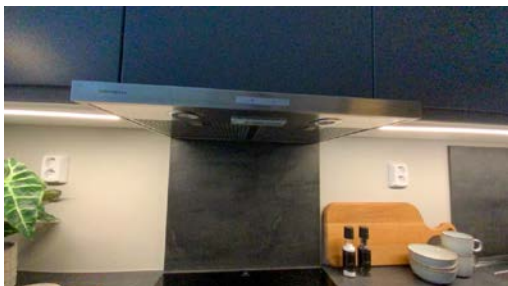


4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Vifteenhet er i nedsenket innvendige tak i entre.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i gulv.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/64 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken,
2 Soverom, Bad, 2 Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi 5 500 000

Tillegg for andel fellesformue + 7 778

Konklusjon markedsverdi 5 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ormerudveien 8A ,1410 KOLBOTN 71 m ² 2019 2 sov	21-01-2024	6 200 000	6 100 000		6 100 000	85 915
2 Ormerudveien 10C ,1410 KOLBOTN 68 m ² 2018 2 sov	30-06-2025	5 490 000	5 650 000		5 650 000	83 088
3 Ormerudveien 8A ,1410 KOLBOTN 67 m ² 2019 2 sov	13-10-2024	5 900 000	5 850 000		5 850 000	82 394
4 Kolbotn terrasse 5 ,1410 KOLBOTN 80 m ² 1995 2 sov	27-01-2025	5 950 000	5 800 000		5 800 000	67 442

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	38 652
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

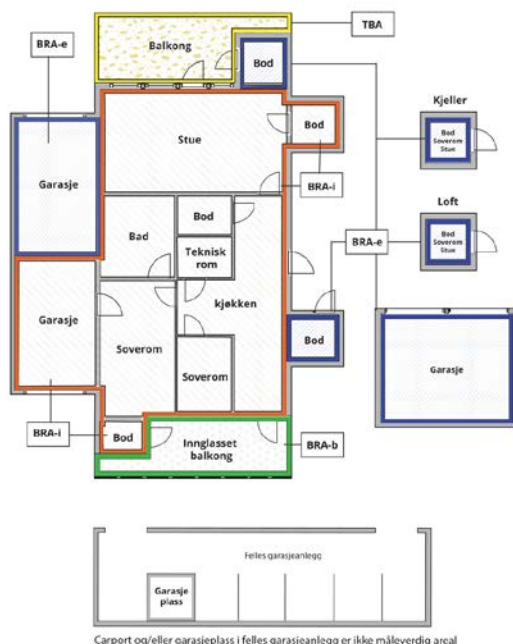
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	64			64	14
Kjeller		3		3	
SUM	64	3			14
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i leiligheten er ca 2,9 m utenom rom med nedsenket himling. Bod i kjeller ble målt til 2,58 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	150		52	5527 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Ormerudveien 3 B

Hjemmelshaver

Bunde Eiendom AS

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Skolebakken K

Felles formue

Kr. 7 778 31.12.2024

Eierandel

63 / 9758

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

931836714

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er plassert midt i Kolbotn i Nordre Follo kommune. Området har variert utvalg av butikker, kulturtilbud, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport. Rett ved finner du Kolbotnvannet - et område med gangstier, benker og bryggekant.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal og belantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP5250610

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Paul Magnus Sundal

Boligen

1410 KOLBOTN

3207-240/150/0/52

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

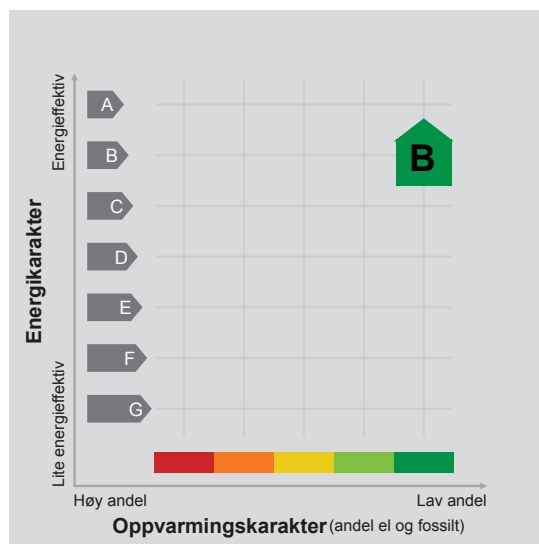
♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Ormerudveien 3B
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300837752
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	b50f60e5-4ce0-400e-8696-991c3de33ffa
Dato	18.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

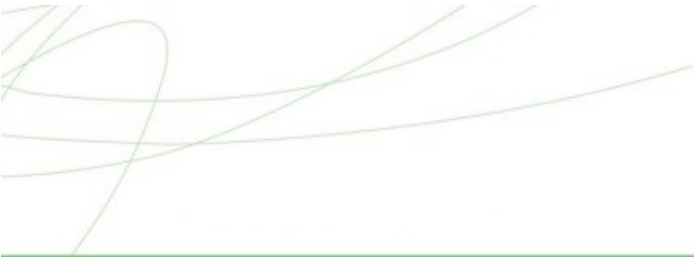
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

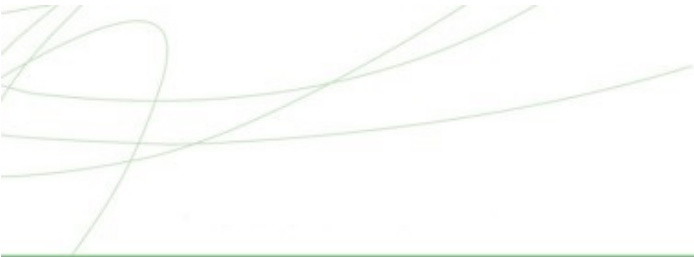
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

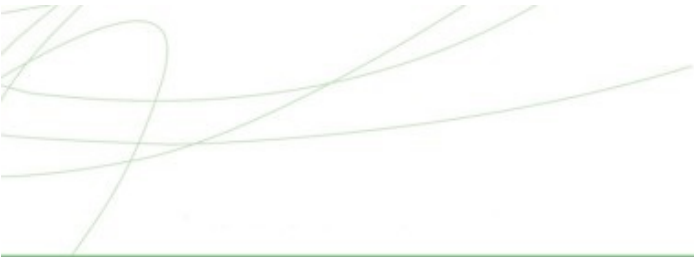
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ormerudveien 3B
Postnummer: 1410
Sted: KOLBOTN
Kommune: Nordre Follo
Bolignummer: H0404
Dato: 18.08.2023 6:43:51
Energimerkenummer: b50f60e5-4ce0-400e-8696-991c3de33ffa

Kommunennummer: 3020
Gårdsnummer: 240
Bruksnummer: 150
Seksjonsnummer: 52
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300837752

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

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

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

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

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

Priser og betaling for bruk av Skolestua

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

Gratis.

- For private arrangementer hvor leietaker inviterer sine gjester:

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

Døgngleie starter kl. 12.00.

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

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

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

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

Bestilling av Skolestua

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

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

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

Regler for bruk av Skolestua

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

Følgende regler gjelder:

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

Etter bruk skal Skolestua ryddes og rengjøres på følgende måte:

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Dato utført: 19.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Skolebakken K	Vår ref.:	2517/52
Ormerudveien 3 B	Type:	Boligsameie
1410 KOLBOTN	Eiere:	Bunde Eiendom AS
Organisasjonsnr:	931 836 714	Seksjonsnr: 52

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 221

Felleskostnader:	Felleskostnader energi	741
	Felleskostnader	2 088
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	392

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans Herlofsen
Adresse: Ormerudveien 1 G
Postnr/-sted: 1410 KOLBOTN
Telefon: Mob.: 48891273
E-post: hans.herlofsen@statnett.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	203
Annen formue:	7 778	Utgifter:	0	

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

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 240/150 - seksjon:52

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5527.3

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP5250610

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	19.09.2023	Første innflytting:	19.09.2023	SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Dato utført: 19.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Skolebakken K

Vår ref.: 2517/52

Ormerudveien 3 B

Type: Boligsameie

1410 KOLBOTN

Eiere: Bunde Eiendom AS

Organisasjonsnr: 931 836 714

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skolebakken K org.nr. 931 836 714

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14.06.23, 06.05.2025, 16.06.2025.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Skolebakken K. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14. februar 2023.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

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

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

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

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

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

1-3 Formål

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

Seksjon 115 kan bare selges til annen seksjonseier i sameiet.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Parkeringsplassene

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig godkjenning fra styret.

Bilvask og annen vasking som medfører vannsøl er ikke tillatt i garasjene. Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykkelplass i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merknader som følge av at bil/motorsykkelplass eller andre løse gjenstander ikke er fjernet, skal dekkes av de som ikke har fjernet dem.

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

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

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og areal underlagt tidsubegrenset enerett som om dette var en del av bruksenheten til de seksjonseierne som innehar eneretten. 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

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

Enkelte endringer krever også godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer og fellesrom som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen. Strøm til seksjon 114 belastes denne seksjonen.
- Fjernvarme, unntatt fjernvarme til seksjon 114 som belastes denne seksjonen.
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

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

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann og oppvarming varmt vann.
- Kommunen kan fakturere kommunale avgifter direkte til seksjonseier.

(5) **Kostnader for parkering (snr. 114)**

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og vedlikehold av garasjekjelleren, som sameiet har ansvar for:

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

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

(6) **Kostnader for bod (snr. 115)**

Det skal ikke betales felleskostnader for snr. 115 som er til bruk som bod.

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge valgkomité
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel: snr. 111 har 13 stemmer, snr. 112 har 3 stemmer og snr. 113 har 2 stemmer. Snr. 114 og snr. 115 har ikke stemmerett.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

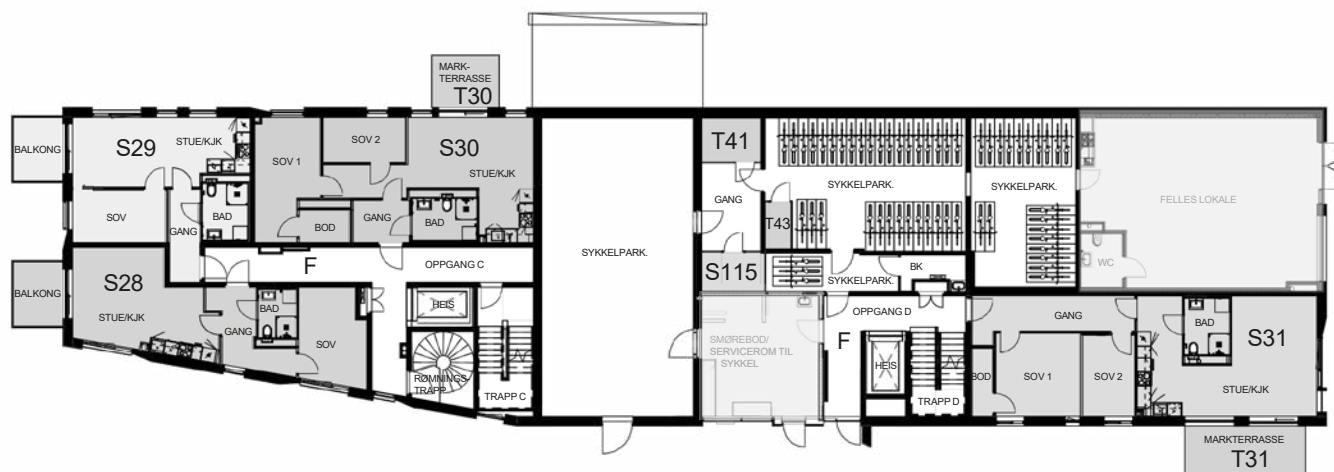
9. Forsikring

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



Dark Arkitekter AS DRAMMENSEVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no		 Prosjekt SOE_Skolebakken Eiendom: gnr/bnr/ 240/150		Tilakshever Skolebakken Kolbotn AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	
Tegningsstatus Seksjonering	Prosjektnr. 10-17-0350	Innhold Seksjoneringstegning - B - Etasje 3	Skala 1:200	Tegningsnr. A77-B03	Dato/ 18/05/2015



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

Husordensregler for Sameiet Skolebakken K

1. FORMÅL OG OMFANG

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

2. BRUK AV BOLIGEN

- Beboere plikter å sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen/vannrør o.l.
- Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller hjemmelagde navnelapper på postkassene. Ved anskaffelse av navneskilt til postkassen, skal beboere følge sameiets retningslinjer for mål og utseendet.
Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte egne hvite skilt for dette som bestilles via posten direkte. Merket skal plasseres i postkassens nedre høyre hjørne. Navnelapper og klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene vil bli fjernet.
- Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter husordensreglene.
- Oppdages det skadedyr som veggdyr, kakerlakker eller lignende, så meldes dette til styret. Desinfisering/behandling av skadedyr i boligen er det boligeier selv som må ta hånd om for via sitt eget forsikringsselskap.
- På terrasser/balkonger er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfare.
- Hver enkelt beboer har ansvar for brannvern i leiligheten. Ved unødig utrykning fra brannvesenet vil eier av leiligheten bli viderefakturert for kostnaden.
- Vis hensyn ved røyking på egen balkong, da lukt sprer seg til naboer over og under, samt inn i ventilasjonsanlegget.
- Bruk av parasoller på terrasser/balkonger kan føre til fare og kan derfor kun benyttes dersom disse er forsvarlig sikret.
- Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i en bod e.l. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong.

3. RO OG ORDEN

Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00–07:00 på hverdager og kl. 23:00–08:00 helg/helligdager.

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

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

4. FELLESAREALER

- Beboere anmodes om å ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle.
- Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på øvrige fellesarealer. Styret gis anledning til å fjerne gjenstander for eiers regning, en uke etter at det er gitt et skriftlig varsel om at gjenstanden(er) vil bli fjernet.
- Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasje-området og fellesareal rundt bygget.
- Vask av fellesarealer settes bort til et firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. (skohylle, planter o.l.)
- Alle felles dører som er låsbare skal alltid være låst. Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.
- Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer, bruk AV/PÅ knappen på motoren ved evt. flytting o.l.
- Det må ikke plasseres gjenstander i heisdøråpning for å hindre at disse lukkes, dette kan skade automatikken og påfører sameiet unødvendige kostnader.
- Bruk av engangsgriller(er) på sameiets eiendom er forbudt.
- Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal eller fellesareal.
- Den enkelte seksjonseier kan ikke, uten styrets godkjenning, foreta installasjoner i fellesarealer, bodarealer og garasjeanlegg.
- Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.
- Alle nummererte nøkler og garasjeportåpnere må bestilles gjennom styret. Faktura sendes til eier fra enten leverandør eller sameiet.

5. SOLSKJERMING

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

6. AVFALL

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

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

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

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

Avfallsbeholder for glass og metall vil være offentlig tilgjengelig.

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

7. DYREHOLD

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

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

8. GARASJE

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

9. GJESTEPARKERING

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

10. SYKKELPARKERING

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

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

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

11. BODER

Det skal tas hensyn til bestemmelser for brannsikkerhet ved innredning av boder.

Disse retningslinjene gjelder:

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

12. SIKKERHET

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

Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet som er gjengitt på sameiets kommunikasjonsplattform.

13. MELDINGER OG HENVENDELSER

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

14. Utleie felleslokalet

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

GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Disse reglene trer i kraft med virkning fra 16.04.24 og kan bare endres av årsmøtet.

Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære årsmøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

Kolbotn, 16.04.24

Sist oppdater: 06.05.2025

Styret



INNKALLING 2025

Sameiet Skolebakken K

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Kolben Kulturhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fjerning av gjensatte ting i fellesområder
- 5.2 Borttauing av biler fra gjesteparkering
- 5.3 Engangsinnbetaling for å forbedre låssystemet i sameietet
- 5.4 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes
- 5.5 Retningslinjer for installering av varmepumper (endring i vedtekter)
- 5.6 Varamedlemmer til styret velges for to år (vedtektsendring)
- 5.7 Styret gis fullmakt til å gjøre avsetninger for framtidig vedlikehold
- 5.8 Orientering om ordning for varme og varmtvann og avregning av forbruk
- 5.9 Valg av valgkomite er fast punkt på agendaen på årsmøter (Espen Arnesen)
- 5.10 Utforming av terrasser og leegger (Egne forslag fra Sidsel Horn Nørgaard, Merete Nymoen og beboere)
- 5.11 Sameiet besørger utvendig vindusvask 2 ganger i året (Nutan og Sudhir Chadha)
- 5.12 Huskestativ på uteområdet (Isabelle Alves)
- 5.13 Parkeringsseksjonen skal dekke egne energikostnader (Endring av vedtekter)

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Fjerning av gjensatte ting i fellesområder

Beskrivelse

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

I husordensreglene står følgende i avsnitt 4: Fellesarealer

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

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

øvrige fellesarealer."

Styret ønsker å få tilføyd følgende:

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

varsel om at gjenstanden vil bli fjernet.

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.2 Borttauing av biler fra gjesteparkering

Beskrivelse

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

I husordensreglene står følgende i avsnitt 9: Gjesteparkering

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

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

Styret ønsker å få tilføyd følgende:

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

Forslag til vedtak

Styrets tilføyelse til husordensreglene besluttet, og avsnitt 9 endres til

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

Forslag til vedtak: Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

5.3 Engangsinnbetaling for å forbedre låssystemet i sameietet

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.4 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

Beskrivelse

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

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

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

Dagens vedtekter er som følger:

3-3 Parkeringsplassene

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

bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

samtlig seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

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

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

Aneo AS.

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

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

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

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

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

tjenesten.

Styret ønsker at vedtektene 3.3 Parkeringsplassene endres til:

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

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

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

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

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

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

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

godkjenning fra styret.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.5 Retningslinjer for installering av varmepumper (endring i vedtekter)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.6 Varamedlemmer til styret velges for to år (vedtektsendring)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.7 Styret gis fullmakt til å gjøre avsetninger for framtidig vedlikehold

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

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

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

framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom

årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal

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

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

felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Forslag til vedtak støttes

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

Forslag fra:

Sidsel Horn Nørgaard:

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

Forslag til vedtak

Kulepunkt 9 i husordensreglene endres og får følgende ordlyd:

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

Merete Nymoen

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

Forslag til vedtak:

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

Henvendelse fra beboere i 1 etasje

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

Forslag til vedtak: Forslag 1:

Kulepunkt 9 i husordensreglene endres og får følgende ordlyd:

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

Forslag 2:

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

Forslag 3:

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Utvendig vindusvask to ganger i året

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

5.12 Huskestativ på uteområdet (Isabelle Alves)

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

Forslag til vedtak: Sameiet investerer i huskestativ på uteområdet

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

5.13 Parkeringsseksjonen skal dekke egne energikostnader (Endring av vedtekter)

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

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

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

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

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

114 (parkeringsseksjonen) og snr. 115

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.
Funksjonstiden er 2 år.

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

Kandidater:

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Kandidater:

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

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

6.3 Valg av valgkomite

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Skolebakken K

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

Balanse 2024 Sameiet Skolebakken K

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

Balanse 2024 Sameiet Skolebakken K

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

Sted: _____

Dato: _____

Hans Herlofsen
Styreleder

Christian Stentoft Østby
Styremedlem

Terje Anti Nilsen
Styremedlem

Håvard Hunstad Ingeborgrud
Styremedlem

Scott Babb
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Sameiet er stiftet 14. februar 2023, innflytting fra september 2023. I 2023 ble 58 enheter overtatt, resterende 57 overtatt i 2024 totalt 115 enheter i sameiet. Sameiet av 110 leiligheter og 5 næringsseksjoner.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a.konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A.konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skolebakken K.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skolebakken K

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Skolebakken K

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Garasjeanlegget.

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

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

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

Styret har fått etablert Wifi i garasjeanlegget-

Skolestua.

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

Postkasser

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

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

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

Uteområder/fellesområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planlagte tiltak og større oppgaver:

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

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

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

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

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

Ytterligere forbedringer av Skolestua, med garderobeløsning i forgangen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Kolben Kulturhus, sal 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Hans Herlofsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Espen Arnesen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 50

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 51

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Årsregnskapet hensyntar ikke avregning for fjernvarmekostnadene fra 1. april og fram til 31.12.2024. Styret ønsker at avregning gjøres i forkant av at årsregnskap utarbeides, men dette har ikke vært mulig i år.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 225.198,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Fjerning av gjensatte ting i fellesområder

Vedtak:

Styrets tilføyelse til husordensreglene ble enstemmig vedtatt, og punktet i avsnitt 4 endres til:

Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på øvrige fellesarealer. Styret gis anledning til å fjerne gjenstander for eiers regning, en uke etter at det er gitt et skriftlig varsel om at gjenstanden(er) vil bli fjernet.

5.2 Borttauing av biler fra gjesteparkering

Vedtak:

Styrets tilføyelse til husordensreglene ble enstemmig vedtatt, og avsnitt 9 endres til:

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

5.3 Engangsinnbetaling for å forbedre låssystemet i sameietet

Petter fra Asker Lås, var til stede og presenterte iLOQ S5 låssystem for årsmøtet.

Vedtak:

Årsmøte vedtok enstemmig en innbetaling på kr. 3500,- per seksjon for å finansiere et mer avansert låssystem i sameiet. Innbetaling skjer som en engangsbetaling i etterkant av sommerferien.

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

5.4 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Styret forslag til vedtektene 3.3 Parkeringsplassene endres til:

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig godkjenning fra styret.

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

5.5 Retningslinjer for installering av varmepumper (endring i vedtekter)

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

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

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

Vedtak:

Vedtektsendringen ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 25
Antall stemmer mot: 19

5.6 Varamedlemmer til styret velges for to år (vedtektsendring)

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

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

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

Vedtak:

Vedtektsendringen i punkt (2) i 7-1 ble enstemmig vedtatt.

5.7 Styret gis fullmakt til å gjøre avsetninger for framtidig vedlikehold

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering

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

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Valg av valgkomite blir fast punkt på årsmøter, og inkluderes i vedtektene.

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

1. Forslag fra - Sidsel Horn Nørgaard:

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

Forslag til vedtak:

Kulepunkt 9 i husordensreglene endres og får følgende ordlyd:

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

2. Forslag fra - Merete Nymoen:

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

Forslag til vedtak

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

3. Henvendelse fra beboere i 1. etasje:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt.

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

Vedtak:

Årsmøtet vedtok utvendig vindusvask to ganger i året.

Antall stemmer for: 24

Antall stemmer mot: 17

5.12 Huskestativ på uteområdet (Isabelle Alves)

Vedtak:

Årsmøtet godkjente ikke oppsetting av huskestativ på sameiets uteområdet. Vedtaket var enstemmig.

5.13 Parkeringsseksjonen skal dekke egne energikostnader (Endring av vedtekter)

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Styret foreslår i vedtektene på punkt 5.1.3 – endringen er uthevet.

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

114 (parkeringsseksjonen) og snr. 115

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

Vedtak:

Årsmøtet vedtok vedtektsendringen i 5.1.3 slik styret har foreslått med to stemmer imot.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Soukkayna Mouj for 2 år.

Valgt ble: Håvard Hunstad Ingeborgsrud for 2 år.

Valgt ble: Terje Anti Nilsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Geir Sparengen for 2 år.

Valgt ble: Ole Bjørn Nymoen for 2 år.

Valgt ble: Jens Marius Giverholt for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Espen Arnesen og Kristin Hesla-Halvorsen og ble valgt for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Hans Herlofsen

Styremedlem, Scott Babb

Styremedlem, Soukkayna Mouj

Styremedlem, Håvard Hunstad Ingeborgsrud

Styremedlem, Terje Anti Nilsen

Varamedlem, Geir Sparengen

Varamedlem, Ole Bjørn Nymoen

Varamedlem, Jens Marius Giverholt

Protokoll for Sameiet Skolebakken K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans Herlofsen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Espen Arnesen (sign.)	12.05.2025

Til årsmøtet i Sameiet Skolebakken K

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skolebakken K som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 46.9.xxx.xxx

2025-04-29 18:21:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C4ZTT-SQ8KO-201V5-01DOR-2RQO-YT470

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hans Herlofsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 39

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

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

Vedtaket var:

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

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

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

Styret har ikke lyktes med å få innhentet samtykke fra samtlige, og dette er bakgrunnen for at saken fremmes på nytt.

Styret foreslår til vedtektsendring for punkt 3.3 i vedtektene er av denne grunn blitt endret. I det nye forslaget er endringene **uthevet** i forhold til hva som ble behandlet siste.

Styrets innstilling til vedtektsendring:

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig godkjenning fra styret.

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

Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykel i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merknader som følger av at

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

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

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

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Vedtak:

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

Antall stemmer for: 32

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemme: 5

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Skolebakken K

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Nabolagsprofil

Ormerudveien 3B - Nabolaget Kolbotn - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kolbotn sentrum Linje 585	1 min 0.1 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 10 elever, 1 klasse	5 min 0.4 km
Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	18 min 1.4 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	6 min 2.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 12 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

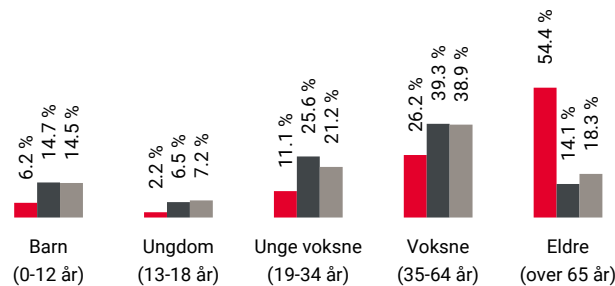
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbotn	1 674	998
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.3 km
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Rikeåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Skolebakken	2 min
Coop Mega Kolbotn Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Sport

⚽ Kolbotn skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.4 km	
⚽ Holteveien ballplass	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 SATS Kolbotn	3 min	🚶
🚴 Puls Kantor	14 min	🚶

Boligmasse



12% enebolig
11% rekkehus
73% blokk
4% annet

Varer/Tjenester



Kolbotn Torg

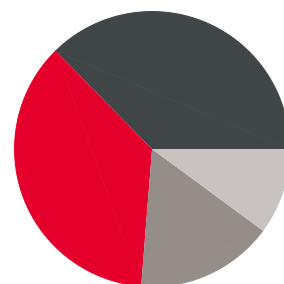
6 min 🚶



Apotek 1 Kolbotn

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



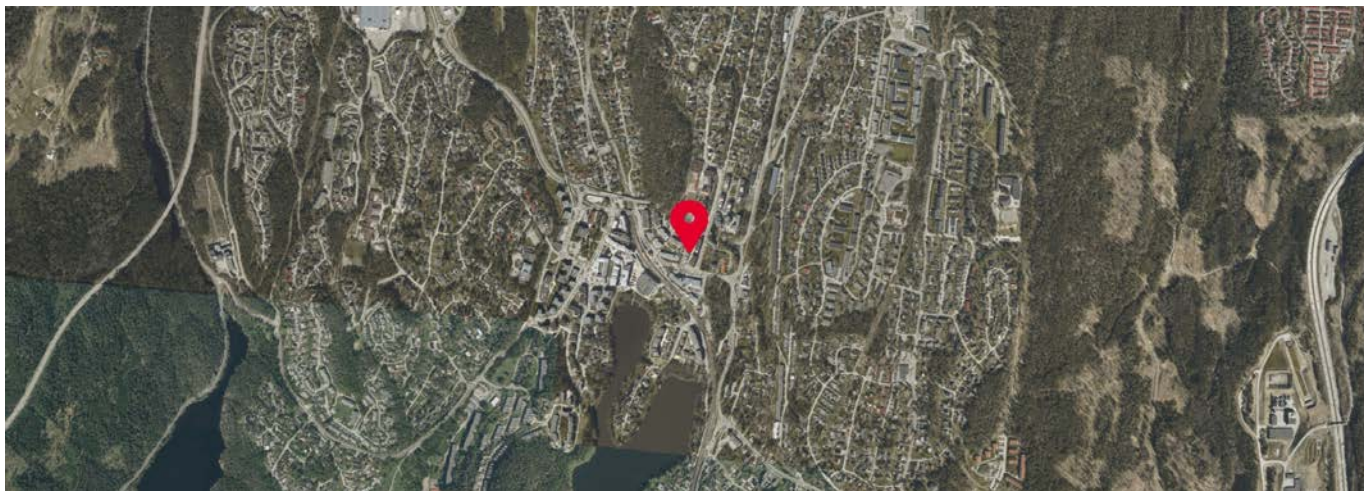
0%

52%

Kolbotn
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Ormerudveien 3B (404)
1410 KOLBOTN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre