SLALÅMVEIEN 3 D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring fra selger
Meglers verdivurdering
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Slalåmveien 3 D, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 247, bnr. 174, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1658 **Referansenummer:** CC2067

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

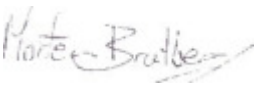
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret. Kan forventes noe oppussing/oppgraderinger av leiligheten.

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Balkongdør : Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.
- Ytterdør : Slett ytterdør til leiligheten med kikkhull. B30.

- Balkong : Utgang til balkong på 13,4 kvm fra stue. Oppført i Betong med lagt tilfaregulv og spaltegulv i tre.

- 2 stk. markiser på balkongen.
- Utelys på balkongen.
- 2 stk boder i underetasjen målt til 2,2 kvm og 2,0 kvm. Boder merket nr 407.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat i entre, fliser på bad, belegg på vaskerom og bod. 3-stavs eikeparkett på øvrige rom.
Vegg: tapet, malt tapet/ strie, malt brystningspanel. Ett rom med malt mdf smartpanel.
Himling: malt mur.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

- Radon : Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe/ildsted : Murt utvendig pipe med murt vedpeis i stue. Lukket peisinnsats.

- Dører : Innvendig har boligen finèrdører. Glassfelt i dør til stue.

- Garderobeskap på soverom og på bod.
- Dørcalling med åpner.
- Div. belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret må påregnes renovert.
- Bad er i dag innredet med dels fliser på vegger og fliser på gulv. Badekar, toalett og servantinnredning. Stråleovn som varmekilde. Naturlig ventilasjon mot vaskerom som har sentralavtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Vaskerom er fra byggeåret må påregnes renovert. Innredet som følger :
Gulv : banebelegg.
Gulvvarme : ingen.
Vegger : tapet.
Himling : malt mur.
Avtrekk : sentralavtrekk.
Sluk : ja. Plastsluk.
- Innredninger : høyskap, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert opp på vegg i dette rommet.
- Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med eikefiner i profilert utførelse. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk ved vask og komfyr.
Avsatt plass for : kjøleskap med, oppvaskmaskin, komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast og støpejern.

- Ventilasjon : Leiligheten har mekanisk sentral avtrekk. Avtrekk bra vaskerom og kjøkken.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Vedovn : plassert i stue.
Elektriske ovner : etter behov. Montert panelovn i stue og soverom.
Stråleovn på bad.

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på vaskerom.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 35 amp.
Sikringstype: skrusikringer.
Overspenningsvern: nei.

Beskrivelse av eiendommen

- Brannslukningsapparat og røykvarslere sentralstyrt i blokken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

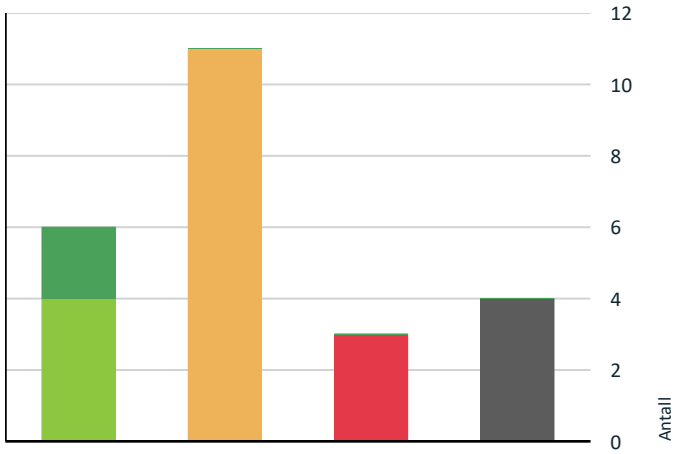
Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

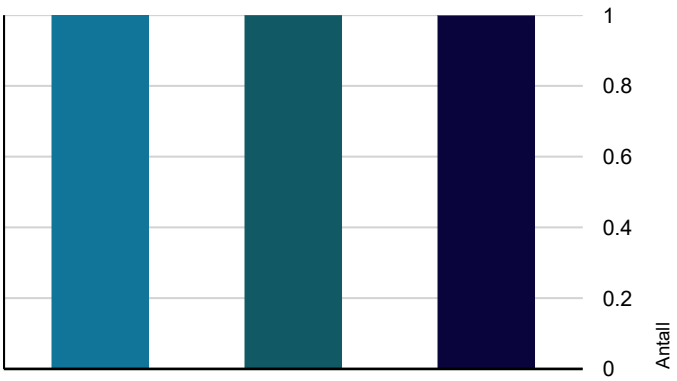
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

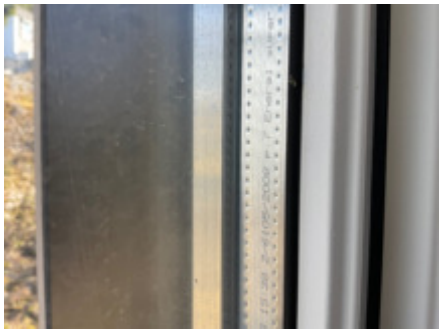
Anvendelse
Tatt i bruk. Leiligheten er i dag ikke bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass. Alder : 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Ytterdør

Slett ytterdør til leiligheten med kikkhull. B30.

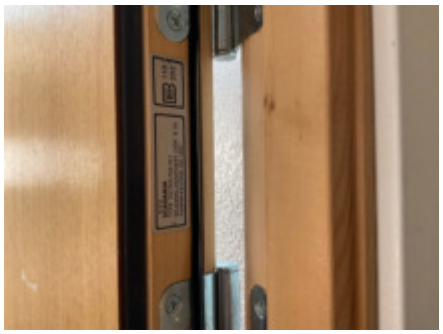
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør er ikke lydkvalifisert og subber lett til dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre justering av dør kan vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på 13,4 kvm fra stue. Oppført i Betong med lagt tilfaregulv og spaltegulv i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke kjent om det ligger noen form for membran under terrassedekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må forventes at sluk/nedløp jevnlig må renses.







TG IU Andre utvendige forhold

- 2 stk. markiser på balkongen.
- Utelys på balkongen.
- 2 stk boder i underetasjen målt til 2,2 kvm og 2,0 kvm. Boder merket nr 407.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulv: laminat i entre, fliser på bad, belegg på vaskerom og bod. 3- stavs eikeparkett på øvrige rom.
Vegg: tapet, malt tapet/ strie, malt brystningspanel. Ett rom med malt mdf smartpanel.
Himling: malt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

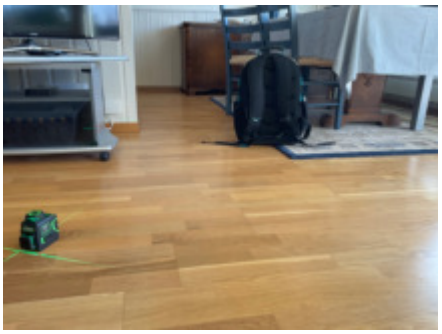
Målt høydeskjell i stue/kjøkken ca 36 mm.
Målt høydeforskjell på alle rom.

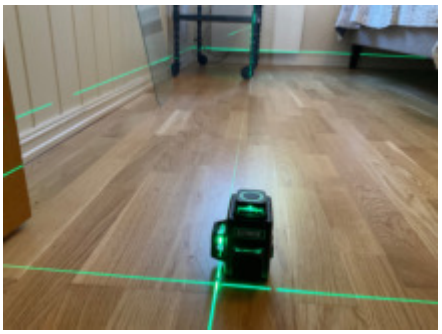
Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og det rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt utvendig pipe med murt vedpeis i stue. Lukket peisinnsats.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipe/ildsted bør kontrolleres av brannvesenet eller lokale feiertilsynet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører. Glassfelt i dør til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG IU Andre innvendige forhold

- Garderobeskap på soverom og på bod.
- Dørcalling med åpner.
- Div. belysning.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

- Bad er i dag innredet med dels fliser på vegger og fliser på gulv. Badekar, toalett og servantinnredning. Stråleovn som varmekilde. Naturlig ventilasjon mot vaskerom som har sentralavtrekk.

Tilstandsrapport

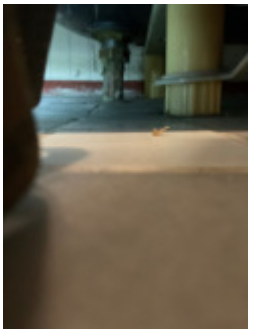
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke eget sluk og det er i dag åpnet langs gulv mellom bad og vaskerom (ligger sluk i gulv på vaskerom). Observert sprekk i gulvbelegg mellom bad og vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000





4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.





4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggeåret og er oppført etter forskrift før 1997. Dette gir automatisk TG3 på et våtrom. Vaskerommet er innredet som følger :
Gulv : banebelegg.
Gulvvarme : ingen.
Vegger : tapet.
Himling : malt mur.
Avtrekk : sentralavtrekk.
Sluk : ja. Plastsluk.

Innredninger : høyskap, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert opp på vegg i dette rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvbelegg er ikke tett og det er åpnet langs gulv fra vaskerom og mot bad.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eikefiner i profilert utførelse. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk ved vask og komfyr.
Avsatt plass for : kjøleskap med, oppvaskmaskin, komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

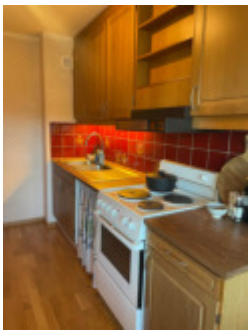
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er fra byggeåret og har fått normal bruksslitasje etter ca 50 års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering bør avgjøres av kjøper selv etter eget behov.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator fra byggeåret. Denne har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av ventilator bør vurderes.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk sentral avtrekk. Avtrekk bra vaskerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bør også etableres mekanisk avtrekk direkte fra baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Vedovn : plassert i stue.
Elektriske ovner : etter behov. Montert panelovn i stue og soverom.
Stråleovn på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på vaskerom.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 35 amp.
Sikringstype: skrusikringer.
Overspenningsvern: nei.

Tilstandsrapport

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

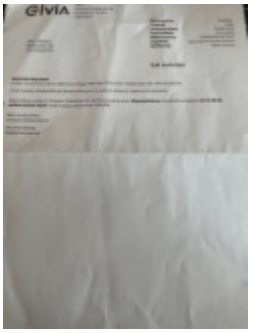
Generell kommentar

Det er nylig vært utført el-kontroll hvor da påpekt feil ble rettet og sak avsluttet 27.01.2025. Det er opprinnelig skrusikeringer i sikringsskapet og det må forventes oppgraderinger av anlegget når kjøkken og bad/vaskerom skal renoveres.









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere sentralstyrt i blokken.

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje i rekke:
Garasje i rekke oppført i enkelt bindingsverk av tre fundamentert direkte på grunn. Utvendig malt/beiset trekledning. Tak tekket med pappshingel. Garasjen har grov stein på grunn. Vippeport i fornt. Gitter mellom enhetene innvendig.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- Garasjene på feltet er generelt noe preget av en del skjevheter (dette skyldes svak og manglende fundamentering) og bunnsvill står direkte ned mot grunn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

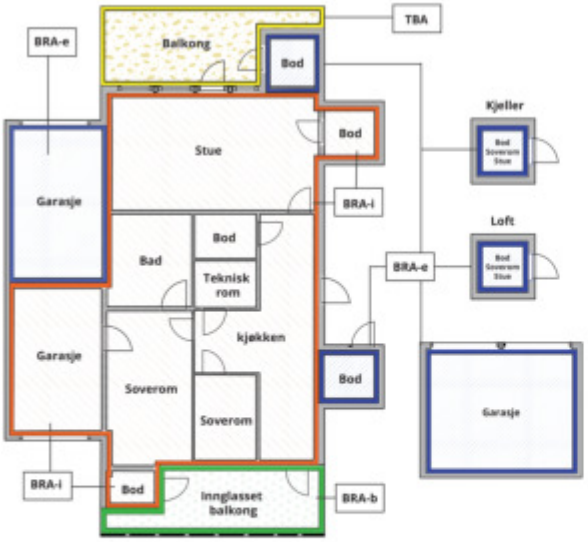
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	89			89	13
Kjeller		4		4	
SUM	**89**	**4**			**13**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Bad, Bod, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kun rettet avvik på lys til bad etter el-tilsyn.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje i rekke

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	84	5
Garasje i rekke	0	0

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Marianne Hagen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	174		31	72023.9 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Slalåmveien 3 D

Hjemmelshaver
Ottesen Marit

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kantorsletta Selveierforening	1 / 186	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	871257442

Felles formue
Kr. 11 714 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 80 687 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til i et populært og meget barnevennlig bomiljø på Kantoråsen i Oppegård Kommune, med nærhet til skoler, barnehager, idrettslag, offentlig kommunikasjon og Kolbotn Torg. Området har flere hyggelige tun som er opparbeidet med beplantninger, lekeplasser, trivelige uteplasser for både store og små, friarealer og naturtomt. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a Kiwi, Coop Mega og Coop Marked. For ytterligere servicetilbud er det kort avstand til Kolbotn Torg med ca. 60 forretninger inkl. Coop Mega m/ferskvaredisk, cafeer og restauranter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og konserthus med et bredt kulturtilbud tilpasset alle aldersgrupper. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, med nærmeste holdeplass ligger kort avstand unna. Gode togforbindelser fra Kolbotn stasjon til Oslo sentrum (12 min med direktetoget og 17 minutter med lokaltoget). Nærområdet byr på tur- og rekreasjonsområder, blant annet idylliske Kolbotnvannet med tursti, sittebenker og bryggekant. Videre har man Bunnefjorden med fine badeplasser, Greverud med lysløype, samt Stallerud, Sterkerud og Skeidarkollen videre inn i Sørmarka med flotte løyper, sommer som vinter. Kun 200-300 meter gange til slalåmbakke. Fotballbaner, flere idrettshaller, sykkelterreng, golfbane og svømmehall ligger i nærmiljøet. Det er gangavstand til Vassbonn barneskole fra eiendommer og kort vei til Ingieråsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt 72.023,9 kvm. Tomten som er opparbeidet med gressplener, sittegrupper, lekeområder, parkeringsplasser og asfalterte adkomstveier m.m.
Fra stue har leiligheten utgang til egen balkong.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokken er oppført på sålefundamentering til grunn. Grunnmur i støpt betong. Frittbærende dekker med støpte dekker. Yttervegger i betong innfelt med bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med plater. Teglforblending i gavler. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Fasade mot øst er pusset opp i regi av sameiet 2020. Jmf. tidligere gitt informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
520 000	1993

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	5368731			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Dette er et dødsbo og eier/hjemmelshaver har således ikke utfylt egenerklæring.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent		Rekvirent viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	
2	07.04.2025	
3	07.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CC2067

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING FRA SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Hagen	Trond Erik Hagen

Gateadresse
Slalåmveien 3 D

Poststed	Postnr
Kolbotn	1410

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Marit Ottesen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Trone Erik Hagen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250041

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120250041

E-Signing validated

secured by nets

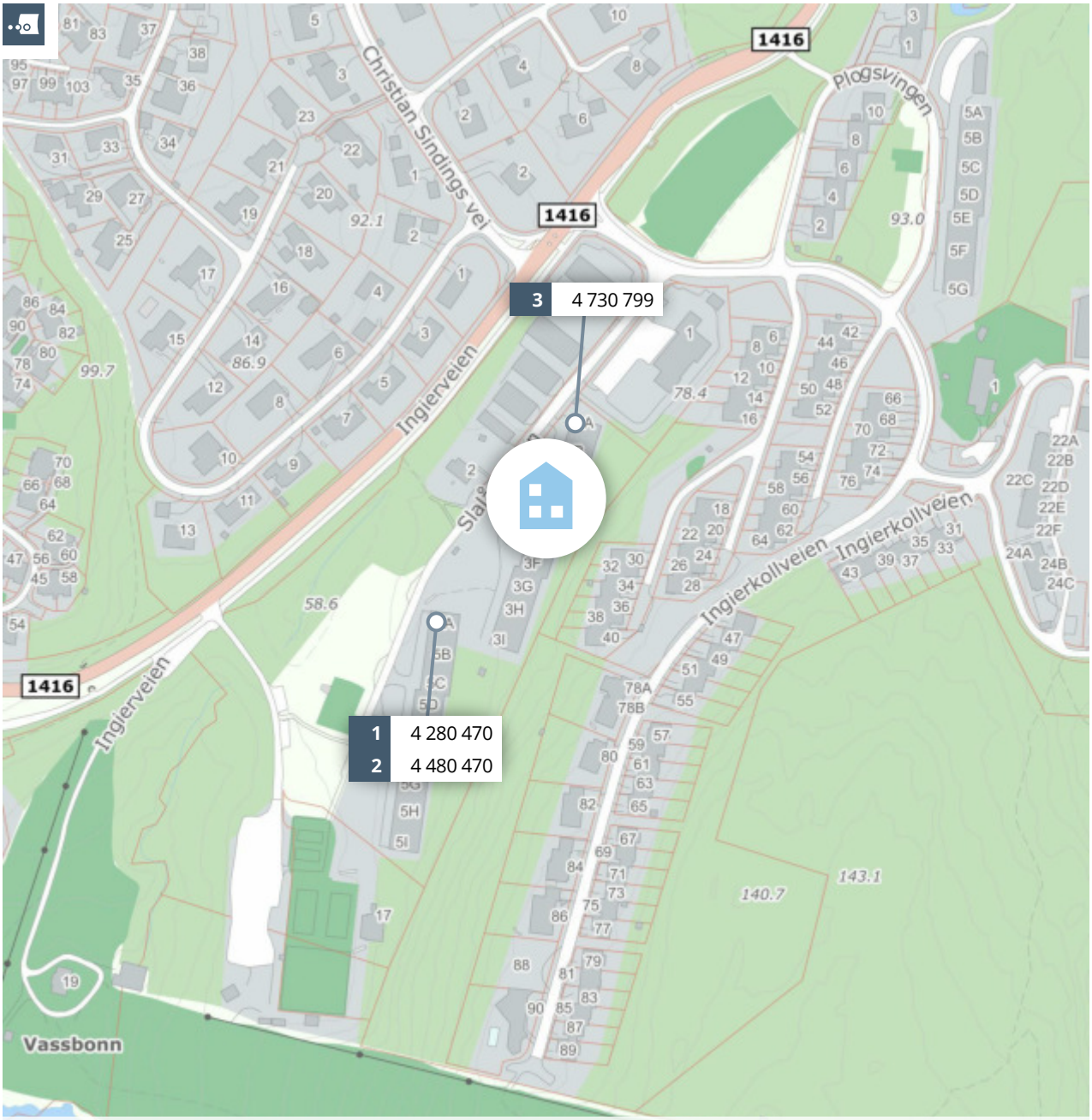
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Hagen	f84ba7f2e270580ba177b1ea673afb5b17fad35d	11.04.2025 08:44:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Erik Jørgensen Hagen	df5287b55797bbc883d20a3c2455bbbb08826ffb	18.04.2025 11:10:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 120250041

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SLALÅMVEIEN 3 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 11.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slalåmveien 3 D, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1974

GNR 247 BNR 174 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kantoråsen

Verdivurdert til

4 200 000

80 460	4 280 460	50 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	3 841
Formue	11 714
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

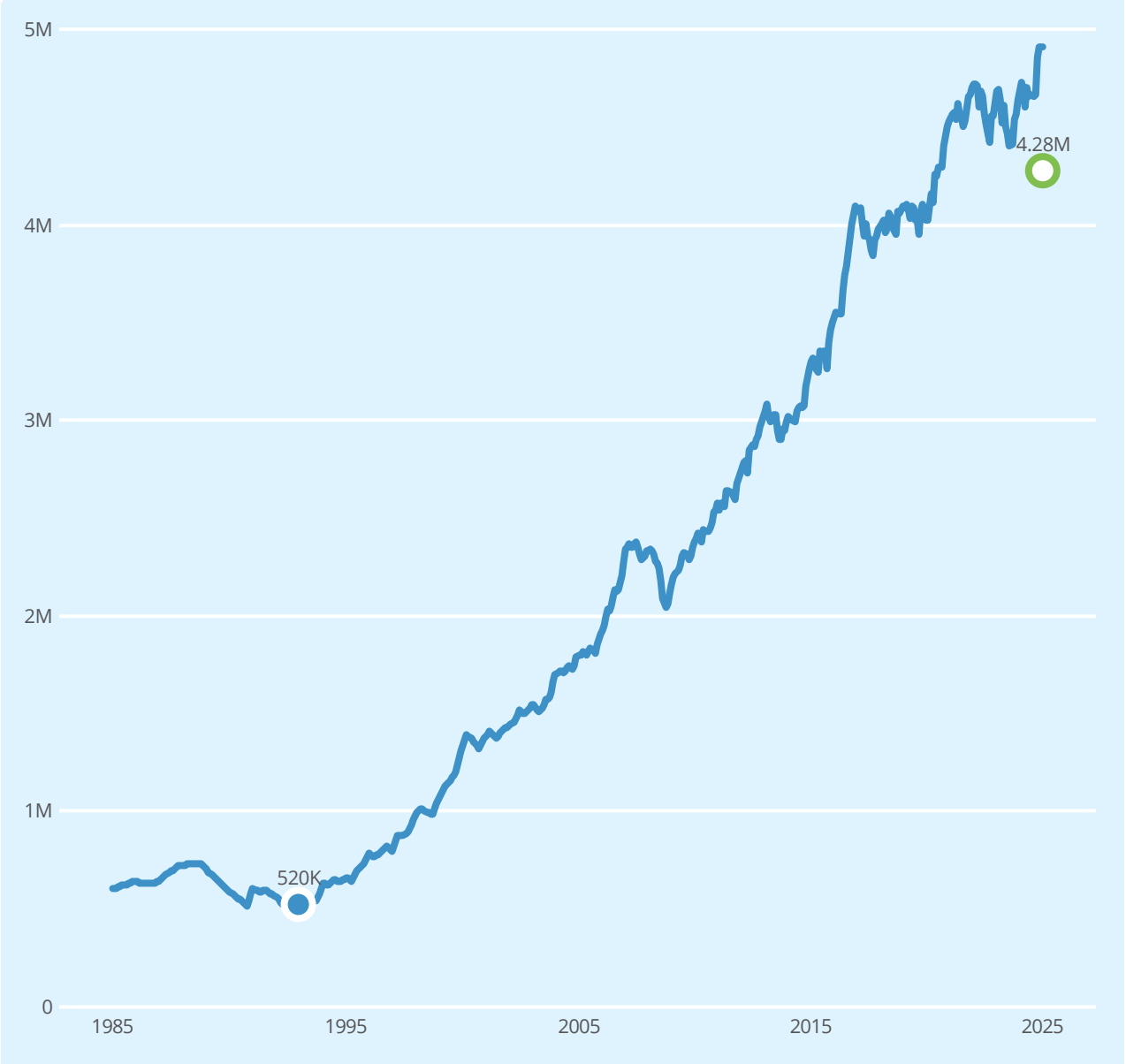
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Slalåmveien 5 A 88 m² 1974	3. etg	3 sov	04.04.2025	4 300 000	**4 200 000**	80 470	4 280 470	**48 642**
2	Slalåmveien 5 A 89 m² 1973	1. etg	2 sov	04.04.2025	4 200 000	**4 400 000**	80 470	4 480 470	**50 342**
3	Slalåmveien 3 A 88 m² 1974	3. etg	3 sov	23.01.2025	4 850 000	**4 650 000**	80 799	4 730 799	**53 759**

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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.1993		11.01.1993	-	520 000	-	520 000	2
04.09.1984		04.09.1984	-	465 000	-	465 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tilsvarer hva andre leiligheter har gått for med behov for oppussing.

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

Leiligheter til salgs i Kantoråsen grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Leiligheter solgt i Kantoråsen grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

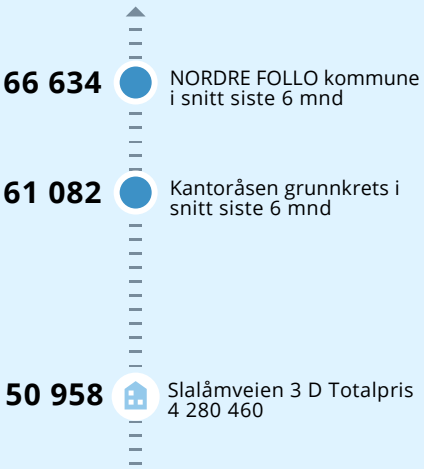


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Roger Edvardsen
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3001842@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3001842/120-25-0041 slalåmveien 3 d . Vår ref.: 7840-1-031 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kantorsletta Selveierforening
Organisasjonsnr:	871257442
Seksjonseier:	Ottesen (Bo), Marit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	031
Adresse:	Slalåmveien 3 D, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	247
Bnr.	174

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) - polisenummer 5368731.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til hver eierandel hører enerett til bruk av en eierleilighet med tilhørende boder og kan ha enerett til garasje eller lignende i henhold til særlig grunnlag for den enkelte eierandel. En seksjon kan ha eierrett til maksimalt 2 garasjer/biloppstillingsplasser. Eierrett til en garasje/biloppstillingsplass følger de fleste seksjoner, evt. eierrett til enhet nr. 2 følger ikke seksjonen. Kjøper må avklare med selger om det følger eierrett til en garasje/biloppstillingsplass, og hvilken plass det i så fall gjelder. Det må påføres garasjenummer på garasje(r) som følger med ved salg i eierskiftemelding til forretningsfører. Styret bestiller postkasseskilt for eiere. Send e-post til styret: kantorsletta@styrerommet.no med hvilke etternavn som skal stå på skiltet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207760625
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	14 967 932,00
Innfrielsesdato:	30.03.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 840,98
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikehold	1 487,32	
Garasje	65,00	
Felleskostnader	2 288,66	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	361,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 717,-
Annen formue:	11 714,-
Gjeld:	80 687,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207760625
Restsaldo:	80 460,05
Kapitalkostnader:	574,51

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 460,05 pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Lundefaret, e-post: kantorsletta@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7840

Kantorsletta Selveierforening

Velkommen til årsmøte i Kantorsletta Selveierforening

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 18:00, Kolben Kulturhus, Festsalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Håndløpere/rekkverk
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kantorsletta Selveierforening

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7840 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 306 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Håndløpere/rekkverk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har vedtatt, som en del av vedlikeholdsplanen å bytte ut håndløperne (de brune plankene) på terrassene. Kravet er at disse skal være 100 cm i 1., 2. og 3. etasje, og 120 centimeter i 4. etasje. Det ble foreslått å erstatte planken med glass og stå, noe styret syntes var en utmerket idé. For at beboerne skulle få se hvordan dette ser ut, fikk vi Traagstad til å montere en håndløper i glass og stål på terrasssen der styreleder og kona i Slalåmveien 3F. Fra plattingen og opp til toppen av håndløperen var det 85 centimeter. Den nye er 110 centimeter. Med andre ord vil håndløpere i tre blir vesentlig bredere enn de er i dag. Det vil koste 30.000 kroner per terrasse å skifte til håndløpere i stål og glass. Tiltaket må omsøkes, men denne prosessen blir først satt i gang når årsmøtet har vedtatt hvilken løsning som blir valgt.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at det monteres håndløper i glass og stål.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Vedlegg
2. Håndløper.JPG

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Lise Abelsted
- Eva Bjerstedt
- Ole Gotteberg Utheim

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Terje Lundefaret	Slalåmveien 3 F	2023-2025
Styremedlem	Anne Lise Abelsted	Slalåmveien 5 I	2022-2204
Styremedlem	Henning Andersen	Plogsvingen 5 F	2023-2025
Styremedlem	Eva Bjerstedt	Plogsvingen 5 C	2022-2024
Styremedlem	Dan-Åke Ingemar Johansson	Slalåmveien 5 D	2023-2025
Styremedlem	Ole Gotteberg Utheim	Slalåmveien 3 A	2022-2024

Kontaktinformasjon
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kantorsletta Selveierforening
Sameiet består av 186 seksjoner.
Kantorsletta Selveierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871257442, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
247 174

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kantorsletta Selveierforening har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid 2023
Styret i Kantorsletta selveierforening hadde åtte styremøter i 2023, pluss en julemiddag på Gamle Tårnhuset.

Alt vedlikeholdsarbeid, som er nevnt tidligere rapporter er utført, bortsett fra å oppruste sitteplassen nedenfor Slalåmveien 5i, og bytte ut håndløperne (se egen sak),
Utskifting av gesimsen er fullført, og likeså er kjellerdørene skiftet ut. Nå gjenstår det kun detaljer før dette arbeidet er helt ferdig. Før årsmøtet er det kommet inn en rekke forslag til vedlikehold/rehabilitering. Disse vil bli gjennomgått på neste styremøte.
HMS-planen for selveierforeningen var mildt sagt utdatert, så vi har startet arbeidet med å oppdatere denne, og legge inn nødvendige detaljer. For å synliggjøre viktigheten av dette arbeidet, har vi gjort følgende:

Vi har distribuert to brev der det går fram hva som forventes av styret hva HMS-arbeid angår. Vi distribuerte også en internkontroll som hver enkelt beboer bør gå igjennom, og eventuelt avdekke brannfeller i egen leilighet.
Som en del i HMS-arbeidet, har vi inngått kontrakt med Lysglimt for at de én gang i året skal gå igjennom el-sikkerheten (etter pålegg fra Elvia). Med i dette arbeidet ligger det å kontrollere alle garasjene for å påse at det ikke ligger brennbart materiale/ brannfeller i garasjene. Dette arbeidet blir fullført til våren. De har allerede gått igjennom fellesrommene, og rettet opp feil.
Vi har oppdatert avtalene med Telia, Grønt Miljø (uteområdene, utenom å klippe plenene), Alt-mann (vaktmester), Gjersrud (måking og strøing), Pelias (skadedyrbekjempelse), Solheim og Larsen (ventilasjon) og Gowens (brannsikkerhet).
Vi har også underskrevet en avtale med Trigonor, som én gang i året skal sjekke lekeapparatene, og komme med rapport om hva som skal utbedres, slik at disse ikke utgjør fare for dem som bruker dem.
Vi er i gang med en pålagt radonmåling. Sporfilmene er lagt ut, og skal leveres tilbake 1. april, så får vi en rapport, som gås igjennom av eksperter. Radonmannen.no står for jobben. Når dette er på plass, er HMS-planen komplett.
Vi har skiftet forsikringsselskap fra Gjensidige til IF.
Det kom for en dag at svært mange parkeringskort var på avveie, noen til og med solgt, så vi innførte en ny ordning med blå kort, med nummer på hver leilighet.
Ventilasjonsanlegget er kontrollert, og defekte deler byttet ut.
Vi satte opp gatelys fra parkeringsplassene nedenfor Slalåmveien 5, og opp til Ingierveien.
Styret er i gang med å få på plass en avtale med Ingierkollen, som har som mål å sikre oss flere parkeringsplasser nedenfor Slalåmveien 5.
Når det gjeler solcellepanél, er vi fortsatt i tenkeboksen. Vi er i kontakt med ett firma som er villig til å stå for investeringen av solcellepanél, slik av selveierforening via kraften som blir produsert, kan betale ned gjelden, og sitte igjen med et overskudd, som kommer beboerne til gode. Hvis vi velger å gå videre med arbeidet, skal Follo tak gi en statusrapport av taket.

Videre, og allerede vedtatt vedlikehold
Opprusting av uteplassen nedenfor Slalåmveien 5i
Beising og opprusting av grendehuset
Skifte ut utebelysningen (vi har fått et tilbud fra Lysglimt) som må gås nøyere igjennom
Utskifting av håndløperne (se egen sak)
Styret har fått forslag om å oppjustere gavlveggene (dette blir tatt med i vedlikeholdsplanen)
Det samme gjør forslaget om å pusse opp kjellerrommene

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer i ladeinntekter for el-bil og andre inntekter som er utleie av Grendehuset. At driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert har med å gjøre at Traagstad Sprøytemaling og sandblåsing har vært svært uheldig med været, slik at det har blitt utsettelser. Dette har naturlig nok påvirket faktureringsdatoene.
Samtidig er det lavere kostnader enn budsjettert til energi/fyring, konsulenthonorar og andre driftskostnader generelt. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 938 919.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 030 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Kantorsletta selveierforening har skiftet forsikringsselskap til IF, polisenummer SP5368731. Prisen er 495.000 kroner. Nettosummen i Gjensidige (etter utbytte) ville blitt på om lag 530.000.

Lån
Kantorsletta Selveierforening har lån i OBOS-banken AS.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 % og løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Kantorsletta Selveierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kantorsletta Selveierforening som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.02.2024

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 avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2024

KANTORSLETTA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 925 112	7 662 480	7 925 000	8 321 000
Ladeinntekter EL-bil		133 514	95 976	100 000	150 000
Andre inntekter	3	11 000	57 515	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 069 626**	**7 815 971**	**8 025 000**	**8 481 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 556	-42 843	-50 300	-50 300
Styrehonorar	5	-291 000	-277 000	-291 000	-306 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-8 938	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-233 225	-224 223	-236 000	-251 000
Konsulenthonorar	7	-68 655	-64 486	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-3 745 040	-9 853 457	-2 530 000	-2 030 000
Forsikringer		-559 194	-539 415	-578 000	-505 000
Kommunale avgifter	9	-994 471	-832 358	-1 050 000	-1 075 000
Energi/fyring		-268 020	-290 127	-310 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 008 491	-776 087	-880 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-994 845	-919 795	-1 077 600	-1 075 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 241 873**	**-13 853 728**	**-7 148 900**	**-6 848 900**
DRIFTSRESULTAT		**-172 247**	**-6 037 757**	**876 100**	**1 632 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	101 509	92 633	85 000	35 000
Finanskostnader	12	-950 761	-621 100	-776 000	-1 020 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-849 252**	**-528 467**	**-691 000**	**-985 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 021 499**	**-6 566 224**	**185 100**	**647 100**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 021 499	-6 566 224		

KANTORSLETTA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 754	31 531
Kundefordringer		0	730
Forskuddsbetalte kostnader		528 496	465 439
Andre kortsiktige fordringer		0	6 498
Driftskonto OBOS-banken		1 007 955	109 615
Driftskonto OBOS-banken II		21 775	37 177
Sparekonto OBOS-banken		1 036 956	2 987 609
SUM OMLØPSMIDLER		**2 609 936**	**3 638 600**
SUM EIENDELER		**2 609 936**	**3 638 600**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-13 297 968	-12 276 470
SUM EGENKAPITAL		**-13 297 968**	**-12 276 470**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 236 887	15 486 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 236 887**	**15 486 358**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 272	41 800
Leverandørgjeld		503 702	376 414
Påløpte renter		93 488	4 498
Påløpte avdrag		19 555	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**671 017**	**428 712**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 609 936**	**3 638 600**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kolbotn, 13.02.2024

Styret i Kantorsletta Selveierforening

Terje Lundefaret/s/ Anne Lise Abelsted/s/ Henning Andersen/s/

Eva Bjerstedt/s/ Dan-Åke Ingemar Johansson/s/ Ole Gotteberg Utheim/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 722 912
Vedlikehold	3 069 000
Garasje	130 320
Motorvarmer	2 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 925 112**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie av grendehuset	11 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 000**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 556
SUM PERSONALKOSTNADER	**-44 556**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 291 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 842, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 515
Andre konsulenthonorarer Byggetek AS	-4 140
KGK Norge AS; Autoexperten,kartlegging HMS	-25 000
Veno Forsikringsmegling AS, meglerhonorar	-20 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-68 655**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 647 121
Drift/vedlikehold VVS	-36 584
Drift/vedlikehold elektro	-548 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-291 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 188
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 173
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 625
Kostnader leiligheter, lokaler	-618
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 337
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 745 040**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-994 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-994 471**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 933
Container	-28 644
Skadedyrarbeid	-22 193
Driftsmateriell	-508
Lyspærer og sikringer	-3 841
Vaktmestertjenester	-759 524
Snørydding	-73 592

Andre fremmede tjenester	-14 925
Kontor- og datarekvisita	-4 603
Trykksaker	-38 313
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 842
Andre kontorkostnader	-430
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-5 335
Velferdskostnader	-20 704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-994 845**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 170
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	777
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 724
SUM FINANSINNTEKTER	**101 509**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-950 761
SUM FINANSKOSTNADER	**-950 761**

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-16 785 000	
Nedbetalt tidligere	1 298 642	
Nedbetalt i år	249 471	
		-15 236 887

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-15 236 887**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If forsikring med polisenummer SP5368731.1.2
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg 2 til sak 7. Håndløpere/rekkverk



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24
Selskapsnummer: 7840 **Selskapsnavn:** Kantorsletta Selveierforening

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Kantorsletta Selveierforening

---

Møtedato: 19.03.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Kolben Kulturhus, Festsalen

Til stede: 40 seksjonseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 50 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Hanne K. Railo.

Møtet ble åpnet av Terje Lundefaret.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Hanne K. Railo foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Hanne K. Railo foreslått. Som protokollvitne ble Marte Fredrikke Ford Thürmer og Gro Odde Aune foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 306 000.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Håndløpere/rekkverk
Saksframstilling: Vi har vedtatt, som en del av vedlikeholdsplanen å bytte ut håndløperne (de brune plankene) på terrassene. Kravet er at disse skal være 100 cm i 1., 2. og 3.

etasje, og 120 centimeter i 4. etasje. Det ble foreslått å erstatte planken med glass og stå, noe styret syntes var en utmerket idé. For at beboerne skulle få se hvordan dette ser ut, fikk vi Traagstad til å montere en håndløper i glass og stål på terrasssen der styreleder og kona i Slalåmveien 3F. Fra plattingen og opp til toppen av håndløperen var det 85 centimeter. Den nye er 110 centimeter. Med andre ord vil håndløpere i tre blir vesentlig bredere enn de er i dag. Det vil koste 30.000 kroner per terrasse å skifte til håndløpere i stål og glass. Tiltaket må omsøkes, men denne prosessen blir først satt i gang når årsmøtet har vedtatt hvilken løsning som blir valgt.



Forslag til vedtak: Styret innstiller på at det monteres håndløper i glass og stål.
Krever 2/3 flertall

Vedtak: Det var 28 antall stemmer for og 22 stemmer imot styrets forslag at det monteres håndløper i glass og stål. Ikke vedtatt.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlemmer for 2 år, ble Anne Lise Abelsted og Marte Fredrikke Ford Thürmer foreslått.
Vedtak: Anne Lise Abelsted ble valgt
Som styremedlemmer for 2 år ble Eva Bjerstedt og Ole Gotteberg Utheim foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Marte Fredrikke Ford Thürmer og Harald Grove
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.17. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Marte Fredrikke Ford Thürmer/s/

Protokollvitne 2
Navn: Gro Odde Aune/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Terje Lundefaret	Slalåmveien 3 F	2023-2025
Styremedlem	Anne Lise Abelsted	Slalåmveien 5 I	2024-2026
Styremedlem	Henning Andersen	Plogsvingen 5 F	2023-2025
Styremedlem	Eva Bjerstedt	Plogsvingen 5 C	2024-2026
Styremedlem	Dan-Åke Ingemar Johansson	Slalåmveien 5 D	2023-2025
Styremedlem	Ole Gotteberg Utheim	Slalåmveien 3 A	2024-2026

Kantorsletta Selveierforening

Vedtekter
for

Kantorsletta Selveierforening, org. nr. 871 257 442

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kantorsletta Selveierforening. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.1974.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 186 boligseksjoner på eiendommen gnr. 47, bnr. 174 i Oppegård kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Det foreligger i tillegg enerett til bruk for 2 tilhørende boder i kjeller samt enerett til bruk til minst en garasjeplass som følger seksjonen ved salg. En seksjon kan ha bruksrett til maksimalt 2 garasjer/ biloppstillingsplasser.
Hvis man har bruksrett til garasjeplass/biloppstillingsplass nr. 2 følger denne ikke seksjonen ved salg. Bruksretten kan med styrets godkjennelse overdras eller leies ut til andre i sameiet. Styret fastsetter regler for fordeling/ tildeling av garasje/ biloppstillingsplass.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Enerett til bruk
(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Alle seksjonerer har midlertidig enerett til bruk til 2 boder i kjeller.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av seksjoneringssøknaden.
I tillegg har alle seksjoner enerett til bruk av en eller to parkeringsplasser/biloppstillingsplasser.
Enerettene til bruk gjelder fram til 1.1.2048.
Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiets parkeringsplasser/biloppstillingsplasser ligger på fellesareal og kan benyttes av eiere/beboere og gjester med gyldig parkeringskort.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i egen garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier forplikter seg til å knytte tilkoblingen til den infrastruktur sameiet har tilrettelagt for formålet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken dvs. likt for hver seksjon med mindre annet følger av disse vedtektene.
Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det eierandelen tilsier.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 5 andre medlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av 2 personer fra hver blokk.

Styrets leder velges særskilt. Styret velger en nestleder blant sine medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges. For å beholde kontinuiteten, velges halve styret hvert år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

9-4 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 stedet 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.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 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. 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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Kantorsletta
SELVEIERFORENING

Vedtatt 10. april 2019
Sist endret 05.04.2022

HUSORDENSREGLER

§ 1. Hvem disse husordensregler gjelder for
§ 2. Støyende arbeid, musikkøvelser etc.
§ 3. Lufting på balkong etc.
§ 4. Fotballsparking, støyende lek etc.
§ 5. Antenner, skilt og blomsterkasser på balkong
§ 6. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
§ 7. Orden i felles kjellerrom
§ 8. Søppelhåndtering
§ 9. Trappevask og oppganger
§10. Låsing av dører
§11. Bruk av fyrstikker, åpen ild og grilling
§12. Den enkelte beboers ansvar ved skader
§13. Melding om skader, feil eller mangler
§14. Den enkelte beboers ansvar for installasjoner i leiligheten
§15. Parkering
§16. Dyrehold
§17. Skadedyr
§18. Instrukser som er en del av disse husordensreglene
§19. Generell støy
§20. Klage ved brudd på husordensreglene

§ 1. Hvem disse husordensreglene gjelder for.

Disse reglene for brukere av den enkelte leilighet, sameiets eiendom og forholdet beboerne imellom har som formål å gjøre Kantorsletta til et hyggelig sted å bo.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at disse også blir overholdt av andre som gis adgang til leilighetene.
Styret har plikt til å påtale overtredelse av reglene ved klage.

§ 2. Støyende arbeid, musikkøvelser etc.

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke brukes i tidsrommet kl. 23.00 - 07.00.
Ved bruk av musikkanlegg må det tas hensyn til naboene. Ved selskapelighet eller andre arrangementer som kan medføre forstyrrelser bør naboene kontaktes på forhånd.
Musikk-og sangundervisning tillates ikke i leiligheten. Musikk-og sangøvelser kan foregå på:

- hverdager i tidsrommet kl. 15.00 - 16.30 og kl. 18.30 - 20.00
- lørdager i tidsrommet kl. 15.00 - 16.30.

Disse tidene kan fravikes om man blir enig med naboene om dette. Ingen øvelser tillatt på søndager og helligdager. Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

Støyende håndverksarbeid, bruk av hammer, slagdrill o.l. er kun tillatt:
Profesjonelt utført arbeid:

- mandag t.o.m. torsdag i tidsrommet 08.00 - 16.00.
- fredag i tidsrommet 08.00 - 14.30.

Egenutført arbeid:

- mandag t.o.m. torsdag i tidsrommet 08.00 - 19.00.
- fredag i tidsrommet 08.00 - 16.00.
- lørdag i tidsrommet 09.00 - 14.00.

Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.
Støyende arbeid skal varsles i god tid, og informasjon gis også til nabooppganger.

Ved større arbeider i leiligheten som kan ta tid, skal nærmeste naboer informeres om varighet og tidspunkt for arbeidet. Arbeidet må likevel skje innenfor de tider som er nevnt ovenfor. Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke er ønskelig eller ikke fører frem, kontaktes styret.

§ 3. Lufting på balkong etc.
Det er ikke tillatt å riste eller lufte tepper, sengeklær etc. fra balkong eller vinduer. Møbler, tepper o.l. må bankes eller børstes utendørs, dog ikke på helligdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Det må ikke henges opp tøy på balkongen slik at det er synlig utenfra.

§ 4. Fotballsparking, støyende lek etc.
Det henstilles til foreldre å påse at barna ikke leker
i trappeoppganger og kjellere.
Fotballsparking, ballspill, bruk av rullebrett eller andre støyende leker er ikke tillatt rett utenfor blokkene.
Fotballsparking og ball-lek henvises til vårt store grøntareale nord for Ingierkollveien.

§ 5. Antenner, skilt og blomsterkasser på balkong.
Antenner, skilt o.l. må ikke monteres på balkongen uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å plassere høye skap eller andre gjenstander som endrer fasadens visuelle uttrykk på balkongen. Bygningsmessige endringer på balkongen må ikke utføres uten samtykke fra styret. Balkonggulvet må ikke spyles, og dekke på balkonggulvet i form av heldekkende tepper bør ikke legges rett på gulvet, da det forringer betongbelegget.

§ 6. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
Inngangspartier og kjellerganger må ikke sperres med gjenstander av noen art.
Sykler, barnevogner o.l. settes i privat garasje eller på dertil egnet sted i kjeller.

§ 7. Orden i felles kjellerrom.
Kjellerne skal holdes rene og ryddige. Ting med sjenerende lukt må ikke oppbevares i kjellerbodene. Det er ikke anledning til å lagre større ting i felles kjellerrom. Ved skal oppbevares i egen kjellerbod eller garasje.

§ 8. Søppelhåndtering.
Matavfall legges i egen grønn pose. Restavfall og plast i annen pose. Begge kastes i merket avfallsnedkast foran blokken. Papp og papir i merket avfallsnedkast.
OBS! Sett aldri igjen søppelposer ved nedkastene om disse er fulle - (eller låsen frosset en vinterdag).
Skadedyr og fugler hakker da hull og sprer søppel utover.

Emballasje/søppel i forbindelse med innflytting/oppussing må fjernes for egen regning.
Innflyttingsemballasje, bygningsavfall og spesialavfall må den enkelte selv sørge for å levere f.eks. til kommunens gjenbruksstasjon i Sofiemyrveien 8.
Mer informasjon: Follo Ren tlf. 05660 eller www.folloren.no.

§ 9. Trappevask og oppganger.
Renhold av fellesarealer utføres av eksternt renholdsfirma. Det tillates ikke å henge opp blomster, bilder ol. i oppgangene.

§10. Låsing av dører.
Uvedkommende eller ukjente skal ikke slippes inn i oppgangen uten tilsyn. Den som gir adgang har ansvar for tilsynet. Inngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Lys i kjeller slukkes når rommet forlates.

§11. Bruk av fyrstikker, åpen ild og grilling.
Røyking, bruk av fyrstikker eller åpen flamme er ikke tillatt i kjeller, kfr. brannloven.
Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene.
Raketter eller annet fyrverkeri må ikke skytes opp fra balkongene eller mot bygningene.

§12. Den enkelte beboers ansvar ved skader.
Den enkelte sameier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av ham selv eller andre personer i leiligheten. Knuste ruter i leiligheten skal eieren selv besørge innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

§13. Melding om skader, feil eller mangler.
Skader, feil eller mangler som den enkelte sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal meldes skriftlig til styret.

§14. Den enkelte sameiers/leietakers ansvar for installasjoner i leiligheten.

Røropplegg:
- avløpsrør fra WC og vasker må ikke tilstoppes
- montering av avfallskvern er ikke tillatt
- oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ha egen stoppekran som stenges når maskinen ikke er i bruk
- Større arbeider/endringer i leiligheten skal meldes styret før arbeidet iverksettes.
- Utskifting av sanitærutstyr og endringer i røropplegg skal alltid utføres av autorisert faglært/godkjente rørlegger.
- Ved renovering av våtrom skal arbeidene utføres fullt ut i overensstemmelse med de retningslinjer og krav som følger av Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende og i henhold til enhver tid gjeldende regelverk. Se for øvrig «Retningslinjer – privat oppussing – rehabilitering» i heftet «Nyttig informasjon til eiere/beboere i vårt sameie»

Elektrisk anlegg:
- sørge for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til en hver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene
- endringer i det elektriske anlegget må utføres av autorisert installatør. Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg:
- det er ikke tillatt å stenge/ fjerne avtrekksventil på vaskerom eller kjøkken permanent
- det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator, tørketrommel etc. direkte til avtrekksventilene
- det er ikke tillatt å føre kanal fra kjøkkenventilator ut på balkong.

Skader som skyldes ikke fagmessig utført arbeid dekkes ikke av forsikringen.

§15. Parkering.

Parkering er kun tillatt på merkede parkeringsplasser.
Styret har inngått avtale med et parkeringsselskap som håndhever vedtatte P-regler.
Ved brudd på gjeldende regler har styret myndighet til å rekvirere borttauing.
Våre parkeringsplasser kan brukes av både beboere og gjester. Ikke registrerte kjøretøyer,lastebiler, campingvogner o.l. kan ikke parkeres på vår eiendom.
Mindre varehengere kan etter skriftlig søknad, og avtale, oppbevares utenfor de vanlige parkeringsplassene. Styret anviser i tilfelle slik plass.

§16. Dyrehold.

Det er tillatt å holde hund og katt. Det forutsettes at dette ikke er til sjenanse for naboer - f.eks. vedvarende bjeffing, lukt fra katteurin o.l. Dyr skal ikke gå løse og de skal ikke "luftes" på sameiets område. Ved eventuelle "uhell" plikter eieren å fjerne ekskrementer.

§17. Skadedyr.

Oppdages det veggdyr i en leilighet, må eieren sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene. Styret skal også varsles.

§18. Instrukser som er en del av disse husordensreglene.

Følgende instrukser inngår som en del av disse husordensregler:
- instruks for bruk av garasje
- instruks for bruk av Grendehuset, Slalåmveien 2
- instruks for montering og bruk av peis/ovn
- instruks for vedlikehold av balkong.

§19. Generell støy.

Beboere opplever støy forskjellig, og enhver har ansvar for ikke å sjenere naboer med støy.
Det kan være bjeffing fra hund, barn som hopper kraftig på gulvet, dunking av møbler som stadig flyttes mm. Støy skal generelt unngås.

§20. Klage ved brudd på husordensreglene.

Klager ved brudd på husordensreglene rettes til styret. Hvis årsaken til klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig. Ved gjentatte, grove overtredelser av husordensreglene vises det til § 9 i våre vedtekter om mislighold, hvor beboere med 6 måneders varsel kan pålegges å selge sin seksjon og flytte.

STYRET

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	ANDEL AV GRUNN 1/186	Beregnet areal	0
Etablert dato	06.11.1974	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/186	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	247/174, 247/174/0/1, 247/174/0/2, 247/174/0/3, 247/174/0/4, 247/174/0/5, 247/174/0/6, 247/174/0/7, 247/174/0/8, 247/174/0/9, 247/174/0/10, 247/174/0/11, 247/174/0/12, 247/174/0/13, 247/174/0/14, 247/174/0/15, 247/174/0/16, 247/174/0/17, 247/174/0/18, 247/174/0/19, 247/174/0/20, 247/174/0/21, 247/174/0/22, 247/174/0/23, 247/174/0/24, 247/174/0/25, 247/174/0/26, 247/174/0/27, 247/174/0/28, 247/174/0/29, 247/174/0/30, 247/174/0/31, 247/174/0/32, 247/174/0/33, 247/174/0/34, 247/174/0/35, 247/174/0/36, 247/174/0/37, 247/174/0/38, 247/174/0/39, 247/174/0/40, 247/174/0/41, 247/174/0/42, 247/174/0/43, 247/174/0/44, 247/174/0/45, 247/174/0/46, 247/174/0/47, 247/174/0/48, 247/174/0/49, 247/174/0/50, 247/174/0/51, 247/174/0/52, 247/174/0/53, 247/174/0/54, 247/174/0/55, 247/174/0/56, 247/174/0/57, 247/174/0/58, 247/174/0/59, 247/174/0/60, 247/174/0/61, 247/174/0/62, 247/174/0/63, 247/174/0/64, 247/174/0/65, 247/174/0/66, 247/174/0/67, 247/174/0/68, 247/174/0/69, 247/174/0/70, 247/174/0/71, 247/174/0/72, 247/174/0/73, 247/174/0/74, 247/174/0/75, 247/174/0/76, 247/174/0/77, 247/174/0/78, 247/174/0/79, 247/174/0/80, 247/174/0/81, 247/174/0/82, 247/174/0/83, 247/174/0/84, 247/174/0/85, 247/174/0/86, 247/174/0/87, 247/174/0/88, 247/174/0/89, 247/174/0/90, 247/174/0/91, 247/174/0/92, 247/174/0/93, 247/174/0/94, 247/174/0/95, 247/174/0/96, 247/174/0/97, 247/174/0/98, 247/174/0/99, 247/174/0/100, 247/174/0/101, 247/174/0/102, 247/174/0/103, 247/174/0/104, 247/174/0/105, 247/174/0/106, 247/174/0/107, 247/174/0/108, 247/174/0/109, 247/174/0/110, 247/174/0/111, 247/174/0/112, 247/174/0/113, 247/174/0/114, 247/174/0/115, 247/174/0/116, 247/174/0/117, 247/174/0/118, 247/174/0/119, 247/174/0/120, 247/174/0/121, 247/174/0/122, 247/174/0/123, 247/174/0/124, 247/174/0/125, 247/174/0/126, 247/174/0/127, 247/174/0/128, 247/174/0/129, 247/174/0/130, 247/174/0/131, 247/174/0/132, 247/174/0/133, 247/174/0/134, 247/174/0/135, 247/174/0/136, 247/174/0/137, 247/174/0/138, 247/174/0/139, 247/174/0/140, 247/174/0/141, 247/174/0/142, 247/174/0/143, 247/174/0/144, 247/174/0/145, 247/174/0/146, 247/174/0/147, 247/174/0/148, 247/174/0/149, 247/174/0/150, 247/174/0/151, 247/174/0/152, 247/174/0/153, 247/174/0/154, 247/174/0/155, 247/174/0/156, 247/174/0/157, 247/174/0/158, 247/174/0/159, 247/174/0/160, 247/174/0/161, 247/174/0/162, 247/174/0/163, 247/174/0/164, 247/174/0/165, 247/174/0/166, 247/174/0/167, 247/174/0/168, 247/174/0/169, 247/174/0/170, 247/174/0/171, 247/174/0/172, 247/174/0/173, 247/174/0/174, 247/174/0/175, 247/174/0/176, 247/174/0/177, 247/174/0/178, 247/174/0/179, 247/174/0/180, 247/174/0/181, 247/174/0/182, 247/174/0/183, 247/174/0/184, 247/174/0/185, 247/174/0/186

Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020	Tinglyst 01.01.2020	247/174, 247/174/0/1, 247/174/0/2, 247/174/0/3, 247/174/0/4, 247/174/0/5, 247/174/0/6, 247/174/0/7, 247/174/0/8, 247/174/0/9, 247/174/0/10, 247/174/0/11, 247/174/0/12, 247/174/0/13, 247/174/0/14, 247/174/0/15, 247/174/0/16, 247/174/0/17, 247/174/0/18, 247/174/0/19, 247/174/0/20, 247/174/0/21, 247/174/0/22, 247/174/0/23, 247/174/0/24, 247/174/0/25, 247/174/0/26, 247/174/0/27, 247/174/0/28, 247/174/0/29, 247/174/0/30, 247/174/0/31, 247/174/0/32, 247/174/0/33, 247/174/0/34, 247/174/0/35, 247/174/0/36, 247/174/0/37, 247/174/0/38, 247/174/0/39, 247/174/0/40, 247/174/0/41, 247/174/0/42, 247/174/0/43, 247/174/0/44, 247/174/0/45, 247/174/0/46, 247/174/0/47, 247/174/0/48, 247/174/0/49, 247/174/0/50, 247/174/0/51, 247/174/0/52, 247/174/0/53, 247/174/0/54, 247/174/0/55, 247/174/0/56, 247/174/0/57, 247/174/0/58, 247/174/0/59, 247/174/0/60, 247/174/0/61, 247/174/0/62, 247/174/0/63, 247/174/0/64, 247/174/0/65, 247/174/0/66, 247/174/0/67, 247/174/0/68, 247/174/0/69, 247/174/0/70, 247/174/0/71, 247/174/0/72, 247/174/0/73, 247/174/0/74, 247/174/0/75, 247/174/0/76, 247/174/0/77, 247/174/0/78, 247/174/0/79, 247/174/0/80, 247/174/0/81, 247/174/0/82, 247/174/0/83, 247/174/0/84, 247/174/0/85, 247/174/0/86, 247/174/0/87, 247/174/0/88, 247/174/0/89, 247/174/0/90, 247/174/0/91, 247/174/0/92, 247/174/0/93, 247/174/0/94, 247/174/0/95, 247/174/0/96, 247/174/0/97, 247/174/0/98, 247/174/0/99, 247/174/0/100, 247/174/0/101, 247/174/0/102, 247/174/0/103, 247/174/0/104, 247/174/0/105, 247/174/0/106, 247/174/0/107, 247/174/0/108, 247/174/0/109, 247/174/0/110, 247/174/0/111, 247/174/0/112, 247/174/0/113, 247/174/0/114, 247/174/0/115, 247/174/0/116, 247/174/0/117, 247/174/0/118, 247/174/0/119, 247/174/0/120, 247/174/0/121, 247/174/0/122, 247/174/0/123, 247/174/0/124, 247/174/0/125, 247/174/0/126, 247/174/0/127, 247/174/0/128, 247/174/0/129, 247/174/0/130, 247/174/0/131, 247/174/0/132, 247/174/0/133, 247/174/0/134, 247/174/0/135, 247/174/0/136, 247/174/0/137, 247/174/0/138, 247/174/0/139, 247/174/0/140, 247/174/0/141, 247/174/0/142, 247/174/0/143, 247/174/0/144, 247/174/0/145, 247/174/0/146, 247/174/0/147, 247/174/0/148, 247/174/0/149, 247/174/0/150, 247/174/0/151, 247/174/0/152, 247/174/0/153, 247/174/0/154, 247/174/0/155, 247/174/0/156, 247/174/0/157, 247/174/0/158, 247/174/0/159, 247/174/0/160, 247/174/0/161, 247/174/0/162, 247/174/0/163, 247/174/0/164, 247/174/0/165, 247/174/0/166, 247/174/0/167, 247/174/0/168, 247/174/0/169, 247/174/0/170, 247/174/0/171, 247/174/0/172, 247/174/0/173, 247/174/0/174, 247/174/0/175, 247/174/0/176, 247/174/0/177, 247/174/0/178, 247/174/0/179, 247/174/0/180, 247/174/0/181, 247/174/0/182, 247/174/0/183, 247/174/0/184, 247/174/0/185, 247/174/0/186

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OTTESEN MARIT F251047*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Slalåmveien 3D	H0402	247/174/0/31	94	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Slalåmveien 3 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	706 Kantoråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16858323		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1974

1: Bygning 16858323: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.02.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	8758
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8758
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	72

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.02.1974	02.11.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Slalåmveien 3D	H0402	247/174/0/31	94	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	18	1783	0	1783	0	0	0
H03	18	1783	0	1783	0	0	0
H02	18	1783	0	1783	0	0	0
H01	18	1783	0	1783	0	0	0
U01	0	1626	0	1626	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 247/174

Bruksnavn	KANTORFELTET - 186 SEKSJONER	Beregnet areal	72023.9
Etablert dato	10.02.1966	Historisk oppgitt areal	73000
Oppdatert dato	13.11.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631293.91	600675.05	0	Nei	3286.4	
Eiendomsteig	6631036.77	600487.38	0	Ja	42945.2	
Eiendomsteig	6631301.09	600731.31		Nei	25792.3	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	174	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Slalåmveien 3D, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 36 522 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 54 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 230 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	14 139 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	22 088 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_7

Delareal	1 102 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	72 023 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	36 319 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	15 513 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	1 242 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	35 217 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	KANTORSLETTA

Delareal	60 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Kolbotn
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	4 487 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4708)
Navn	PLOGSVINGEN 5, M/ TILLIGGENDE AREAL TIL BARNEINSTITUSJON
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5185/4708_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 268 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 69 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 6 740 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

	Delareal 39 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 75 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 718 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 628 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
Id	2019002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2019002)
Navn	Ingieråsen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8098/2019002_planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 147 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 148 m^2 **RPHensynsonenavn** H320 **Faresone** Flomfare
	Delareal 148 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
Id	2018003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018003)
Navn	Kolbotnveien 45-47
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/10147/2018003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 590 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** o_GN1
	Delareal 522 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_GSS1
	Delareal 31 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG3
	Delareal 2 363 m^2 **RPHensynsonenavn** H540 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
Id	4705 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4705)
Navn	KANTORFELTET

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5219/4705_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 040 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** 21
	Delareal 6 556 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** 22
	Delareal 15 346 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 15-16
	Delareal 82 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 2 773 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** 20
	Delareal 1 018 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 338 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** 19
	Delareal 2 976 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** 4
	Delareal 310 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** 5
Id	2018002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018002)
Navn	Kantorbekken Terrasse
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7608/2018002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 684 m^2 **RPHensynsonenavn** H540_ **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 5 330 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** o_GN2
Id	4709 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4709)
Navn	KRYSSOMRÅDET INGIERKOLLVEIEN/ SLALOMVEIEN

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5208/4709_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 6 565 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 744 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 3 641 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg

Id	4710 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4710)
Navn	P-PLASS OG IDRETTSANLEGG PÅ KANTORFELTET SYD.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5184/4710_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 003 m^2 **Formål** Parkeringsplass
	Delareal 1 321 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 4 801 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 208 m^2 **Formål** Gangvei

Id	4711 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4711)
Navn	KOLBOTNVN. MELLOM CHR. SINDINGSVEI OG GJERSJØEN RENSEANLEGG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.1977
Delarealer	**Delareal** 118 m^2 **Formål** Turvei
	Delareal 62 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

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

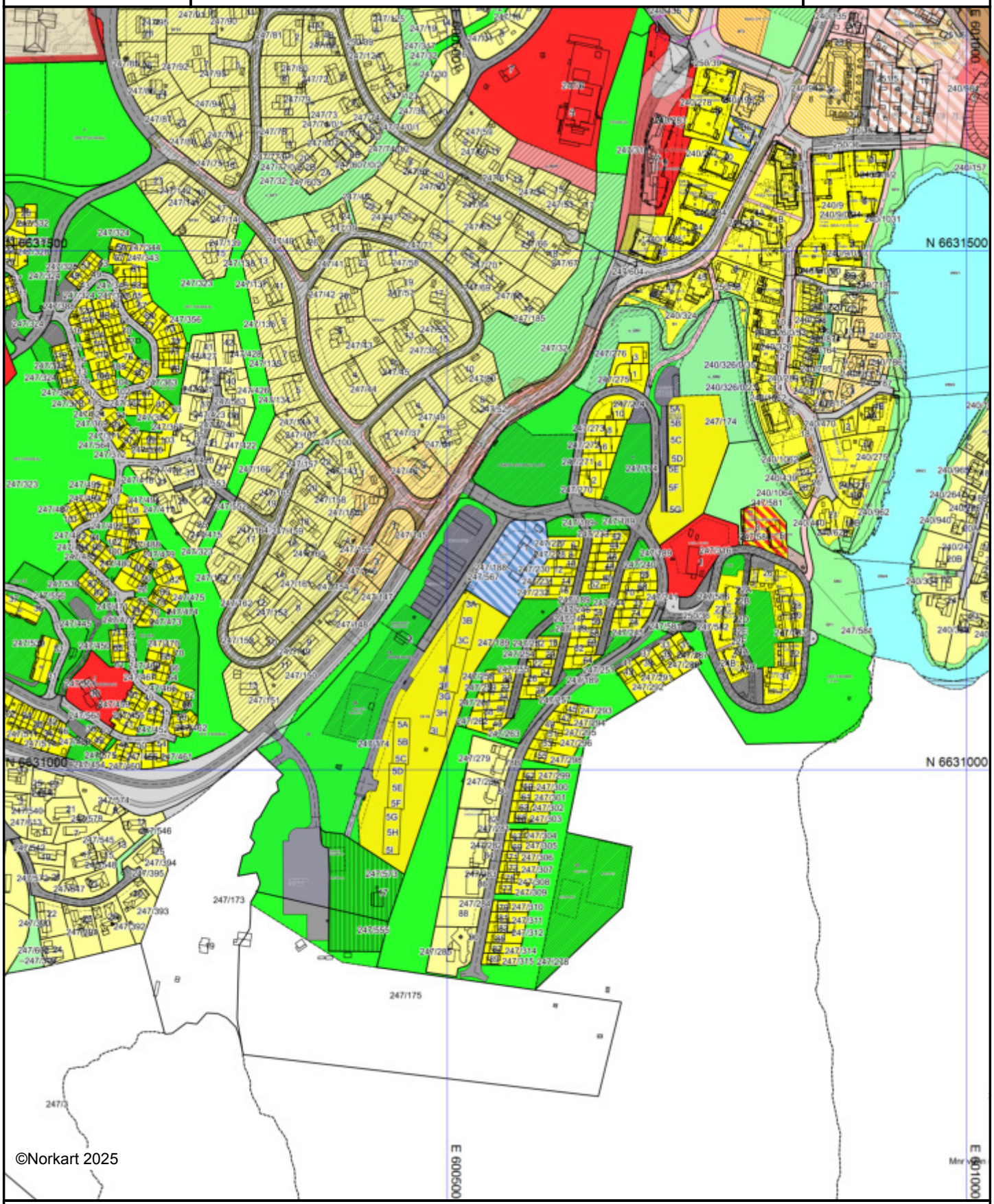
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/174/0/31
Adresse: Slalåmveien 3D
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem m
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre h
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

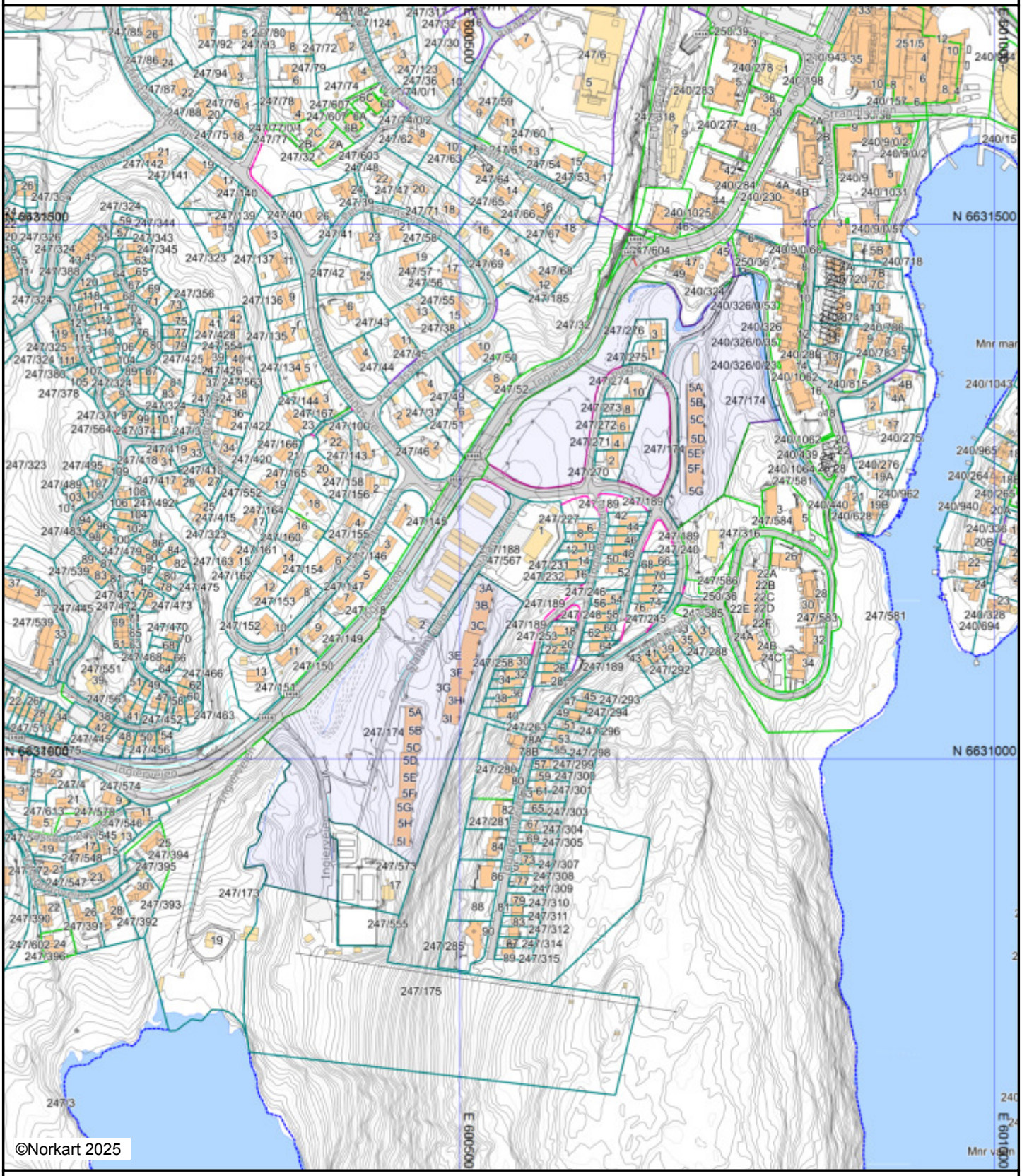
Grunnkart

Eiendom: 247/174/0/31
Adresse: Slalåmveien 3D
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:5000

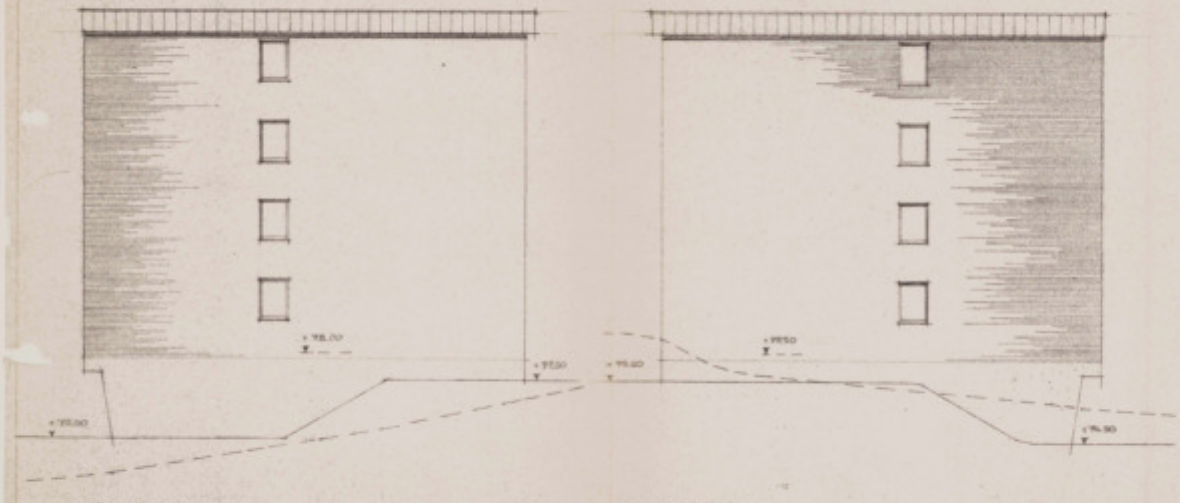
N

UTM-32

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

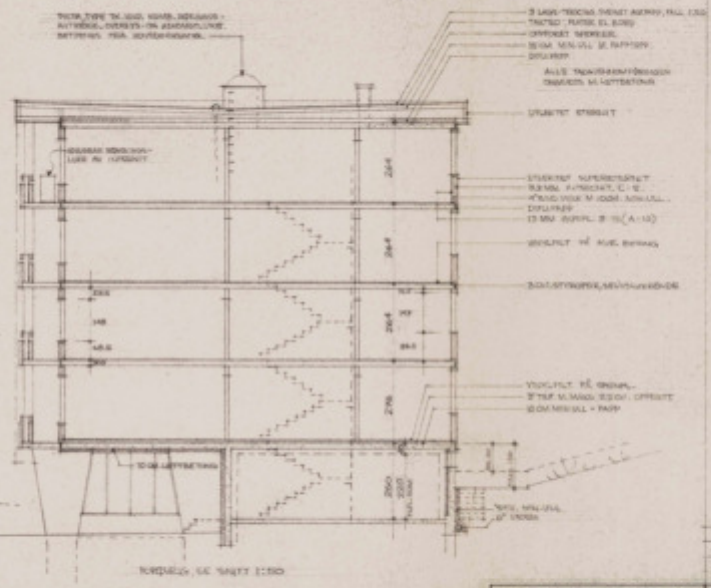


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



FASADE SYD

FASADE NORD.



SNITT

APPROBERT
- 3 JUNI 1971
Oppegård Byggingsråd

Mottatt
19 APR 1971

GAMLE KONGEVEI BYGGESELSKAP

HANTORFELTET
BOLIGBLOKKER

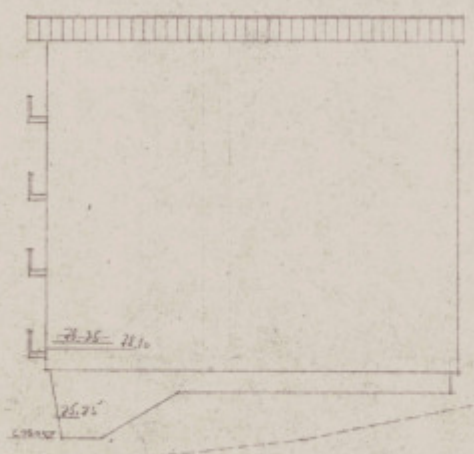
H. MOLLÓ-CHRISTENSEN. ARK. M.N.A.L.
KONGENSGATE 19. OSLO 2. 446992

IND.	ANT.	REV. GJELDER.	SIGN.	DATO.

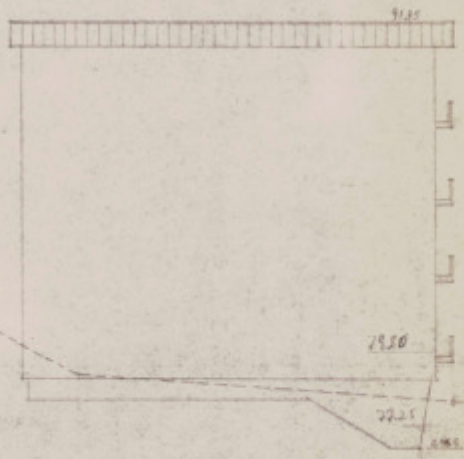
BLOKK 15 SNITT, GAVLER.

SAK NR.	TEGNET.	KONTR.	DATO.	MÅL:	ENHET SIB.	TEGN. NR.	REV.
10680	HM/TMS		26.2.69	1:100		08	

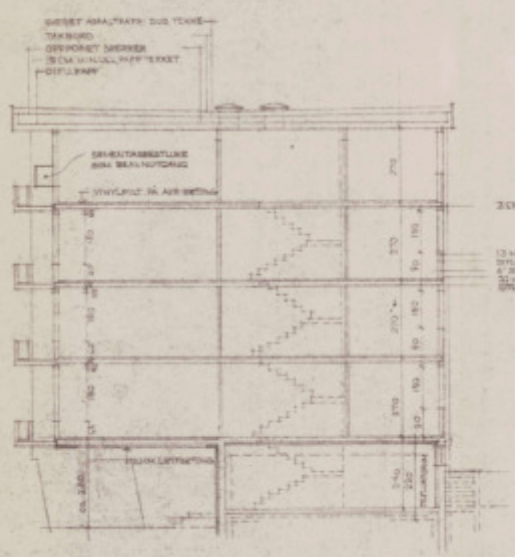
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE SYD



FASADE NORD



SNITT

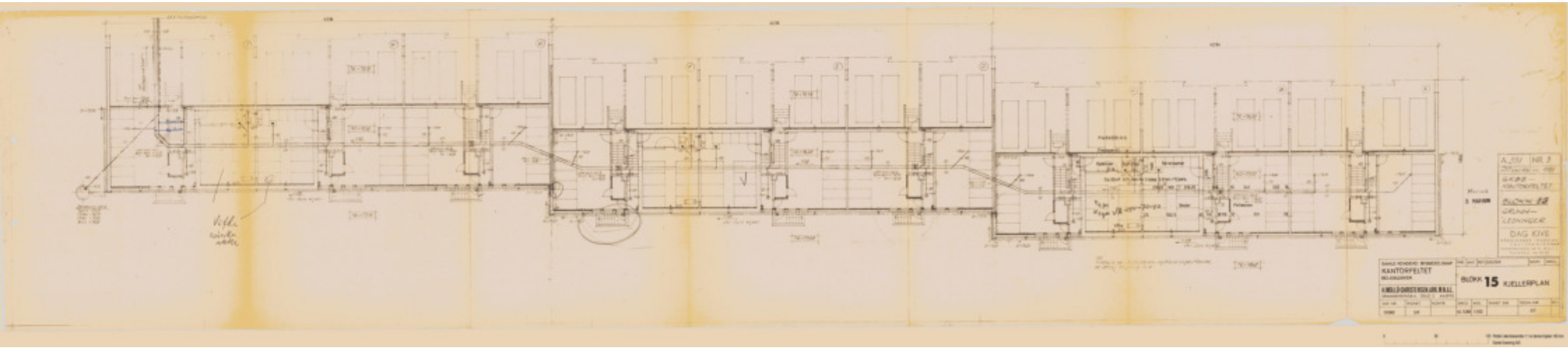
APPROBERT
1 - JUL 1970
Oppgård Byggingsråd

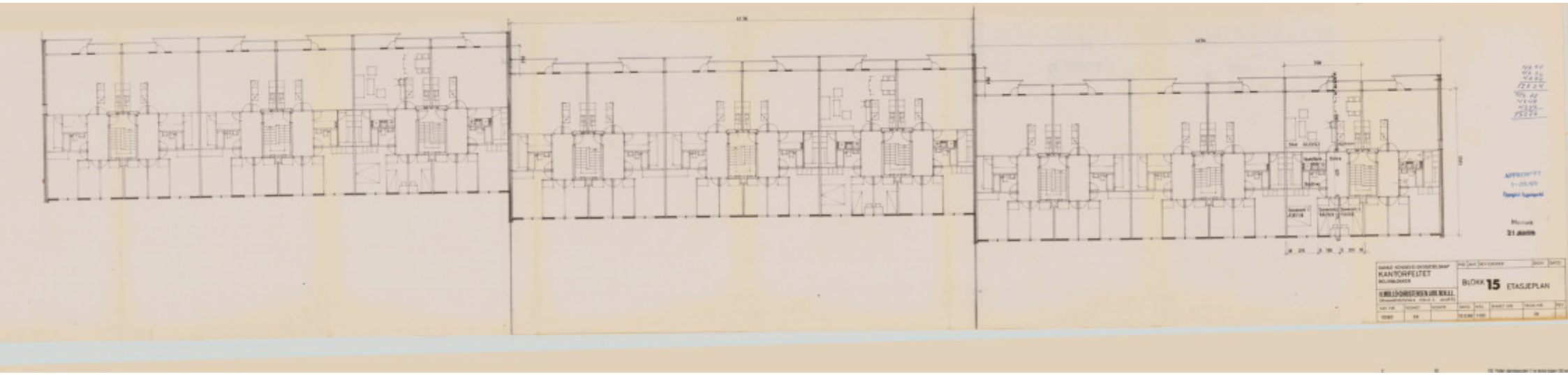
Mottatt
21 JUNI 1970

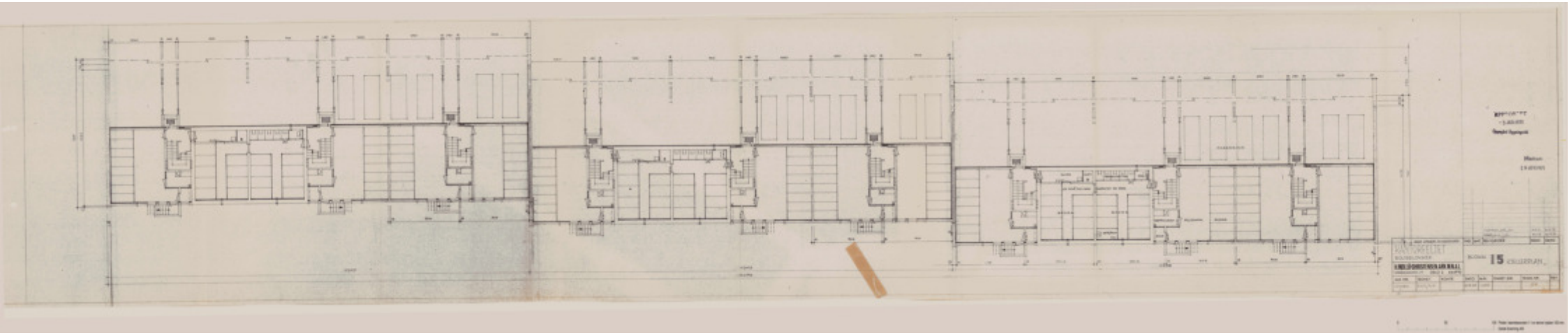
GAMLE KONGEVEI BYGGESELSKAP	IND.	ANT.	REV.GJELDER:	SIGN:	DATO:
KANTORFELTET BOLIGBLOKKER					
H.MOLLÓ-CHRISTENSEN ARK. M.N.A.L. DRAMMENSVN.54 A. OSLO 2. 44 69 92	BLOKK 15 SNITT, GAVLFASADER				

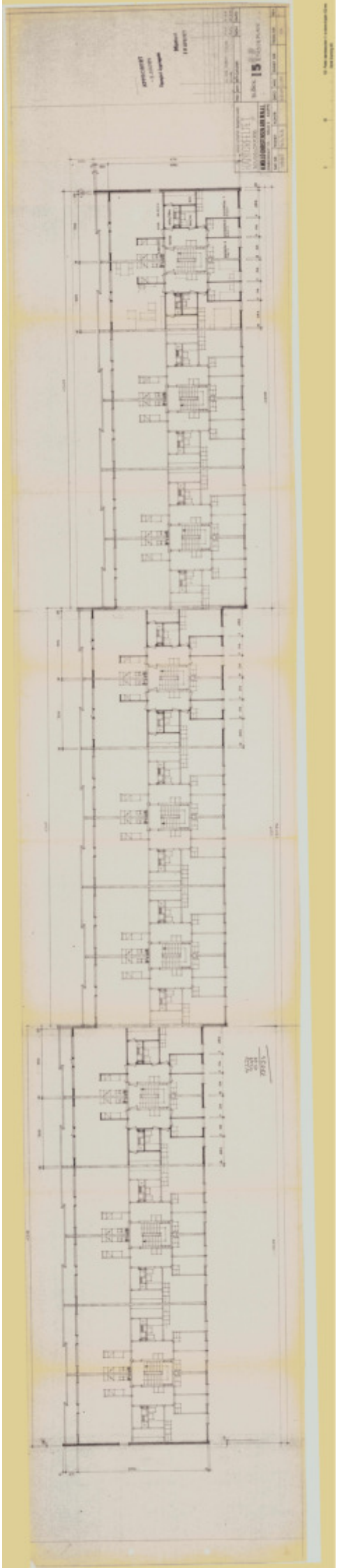
SAK NR:	TEGNET:	KONTR:	DATO:	MÅL:	ENHET SKR.	TEGN. NR:	REV:
10080	SR		10.12.69	1:100			

0 50 100 Postet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


KANTORFELTET
BLOKK 15 KJELLERPLAN


KANTORFELTET
BLOKK 15 ETASJEPLAN





BLOKK 15 KJELLERPLAN

BLOKK 15 ETASJEPLAN

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Bygg 51/70

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slalomveien 3, 1410 Kolbotn		47-	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	17.1.70	dato 1.7.70 sak 95

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gamle Kongevei Byggeselskap A/S,	Grensen 3, Oslo 1	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Mollo Christensen	Sommerogt. 17, Oslo 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Ola Nafstad	Økernveien 9, Oslo 6	

Bygningskontrollens besiktigelse 14.1.74

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn den 18.1.1974

for bygningssjefen
G. Salthaug
bygn.kap.

J. Pettersen
bygn.kontr.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] brannsjef
- [x] feiermester

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunaltekniske Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Utenrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slalåmveien 3, Kolbotn	Blokk 15 - Bygg 51/71		47	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets ~~eller bygningssjefens~~ vedtak
Nybygg	Bolibygg	17/1 1970	dato 1/7 1970 sak 95

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gamle Kongevei Byggeselskap A/S	Grensen 3, OSLO 1	33 35 46

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Holle Christiansen	Sommerogt. 17, OSLO 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Ola Hafstad	Skiernveien 9, OSLO 6	68 69 10

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: 24 leiligheter, oppgang A,B og C.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Hovedinnganger har lysåpning ca. 80 cm. Etter forskriftene kap. 43:21 skal lysåpning være minst 90 cm.
2. Tilfluktsrom besiktiges når anlegget er ferdig.
3. Anleggsområde markeres og avskjermes.
4. Tak blir besiktiget senere.
5. Seksjonering av tak er mutt med 15 cm lecablokker, men er ikke ført ut i gesims. Seksjonsvegg i gesims utføres som foreslått i møte 2. juni 1972 på byggeplassen.

Dette arbeid må være fullført innen 6 måneder.

Kolbotn den 16. juni 1972

Sendes:

- ☒ ☐ byggherren
- ☒ ☐ anmelderen
- ☒ ☐ ansvarshavende
- ☒ ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannsjefen
- ☐ ☒ feiermesteren
- ☐
- ☐

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

for bygningssjef
G. Salthaug
bygn.inspektør
iflg. fullmakt

~~H. Lien~~ f. Pettersen
bygn.kontr.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kch. Andvord. Bl. 679 Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg nr. 51/197o - blokk 15.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slalåmveien 3, 1411o Kolbotn.		47	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	17.1.7o	dato 1.7.7o sak 95

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gamle Kongevei Byggeselskap A/S,	Grensen 3, Oslo 1	33 35 46

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitekt Mollo Christensen,	Sommerogt. 17, Oslo 2.	33 35 46

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Ola Nafstad.	Økernveien 9, Oslo 6.	68 69 1o

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: 24 leiligheter, oppgang D, E og F.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Hovedinngangsdør har lysåpning 8o cm. Etter forskriftens kap. 43:21 skal lysåpning være minst 9o cm.
2. Tilfluktsrom besiktiges når bygget er ferdig.
3. Anleggsområde markeres og avskjermes.
4. Vedr. ventilasjon viser en til vårt brev av 23.3.1972.
5. Brannventilasjon av trapperom (forsk.kap. 55:5225) må ferdigmonteres.
6. Tak blir besiktiget senere.
7. Seksjonering av tak er murt med 15 cm. lecablokker, men er ikke ført ut i gesims. Seksjonsvegg i gesims utføres som foreslått i møte 2.6.1972 på byggeplassen.

Dette arbeid må være fullført innen 6 - seks - måneder.

Kolbotn, den 6. juni 1972.

Sendes:

☒ ☐ byggherren

☒ ☐ anmelderen

☒ ☐ ansvarshavende

☒ ☐ byggeløyvemyndighet

☒ brannvesenet

☒ ☐ feiermester.

☐

☐

Etter fullmakt

G. Salthaug, bygningsinspektør.

bygningssjef

J. Pettersen
bygningskontrollør.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slalåmveien 3 Bygg 51/70			47	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	17.1.70	dato 1.7.70 sak 95

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gamle Kongevei Byggeselskap A/S	v/adv. Hanisch Grensen 3, Oslo 1	333546

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitekt Holle-Christensen	Sommerrogt. 17, Oslo 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Rumeester Ola Hafstad	Ekernveien 9, Oslo 3	606910

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: 24 leiligheter, oppgang G, H og I - (blokk 15).

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Yttervegger har 80 cm lysåpning - etter forskriftene kap. 43:21 skal lysåpning være min. 90 cm.
2. Tilfluktsrom besiktiges når bygget er ferdig.
3. Anleggsområde skal markeres og avskjermes.
4. Ved befaringen ble ventilasjon for vaskerom målt av konsulenten, og prøven viste 25% over min. krav for vaskerom (80 m 3/h + 25%). Avtrekk fra bad/wc lot seg ikke måle da ventilasjonen går via vaskeromet. Det må dokumenteres at ventilasjon av bad/wc tilfredsstiller forskriftenes krav.
5. Tak blir besiktiget senere.

6, 7 og 8. Se neste side.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mndr.

Kolbotn, den 23.3.1972.

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat

for bygningssjef
G. Sørhaug
bygn.insp.
ifg.fullmakt

J.Pettersen
bygn.kontr.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannsjefen
- ☒ feiermester
- ☐

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

Utskriftsdato: 28.03.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	174	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Slalåmveien 3D, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	2 513,68 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**10 349,88 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	736,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	1 172,25 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	-30 %	2 674,00 kr	668,50 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355,00 kr	1/1	0 %	355,20 kr	88,80 kr
				Sum	**10 664,20 kr**	**2 666,05 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Slalåmveien 3 D
Gnr. 247 Bnr. 174 Snr. 31 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0041

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 90 61 93 16

E-post: roger.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater