KOLBOTNVEIEN 19B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Kolbotnveien 19 B, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 240, bnr. 981, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1696 **Referansenummer:** PB1601

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.
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.

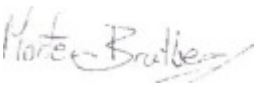
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Norsk takst

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

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.

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 ligger i blokkens øverste etasje og har blitt innvendig oppgradert på flere forhold siste årene.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 40.
- Malt balkongdører med 2- lags glass.

- Utgang til balkong på ca 11 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong hvor gulv er blitt flislagt. Rekkverk i aluminium og glass.
- Utgang til terrasse på ca 12 kvm fra kjøkken. Oppført med tilfaregulv og imp. terrassebord på gulv. Rekkverk i stål/ aluminium.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett og fliser.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Radon : Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

- Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i entre og på ett soverom.
- Innredning i bod.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Dette rommet var opprinnelig et toalett rom som i 2020 ble ombygd og tatt i bruk som et vaskerom. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Gjøres oppmerksom på at rommet ikke har sluk i gulv og tilfredsstiller således ikke forskriftskrav for et våtrom. Dog er det blitt montert en vannstopper med føler på gulv.
Sparklet og malte vegger og tak.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
- Det er montert flere skap og laminert benkeplate hvor vaskemaskin er plassert under benkeplate.
Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i vegg på vaskerom. Se punkt hulltaking i beskrivelsen for hulltaking på bad.

Bad
Bad ble renovert i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, bilder og beskrivelser m.m.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Til info er sluk i gulv i dusjhjørnet av type hjelpesluk.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. 2 stk, skap på vegg.
Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra vaskerom og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert. Dog er kan det ikke garanteres for at det ikke vil kunne være avvik andre steder mot dette badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Barløsning på del av benkeplate. Plater på vegg over kjøkkenbenk ved vask og komfyr.
Integrert : komfyr, micro og induksjonstopp.
Avsatt plass for side by side kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er avtrekk via balansert anlegg. Ventilator montert over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordeling og stoppekran er i himling på bad.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, rom brukt som vaskerom og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Leiligheten har ikke eget aggregat og filter etc har ikke latt seg kontrollere og ventilasjonsanlegget er således ikke vurdert på tilstand.

- leiligheten oppvarmes via varmekabler på bad og rom benyttet som vaskerom. Vannbåren varme til radiatorer plassert i stue. Elektrisk panelovn på ett soverom.

Beskrivelse av eiendommen

- Varmtvann : Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen. Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

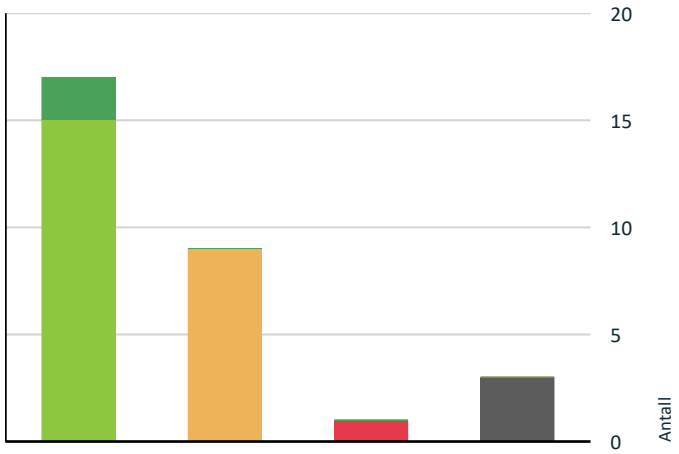
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Toalett rom er blitt endret bruk til vaskerom. Det foreligger ferdigattest på bygget fra 2006.

Sammendrag av boligens tilstand

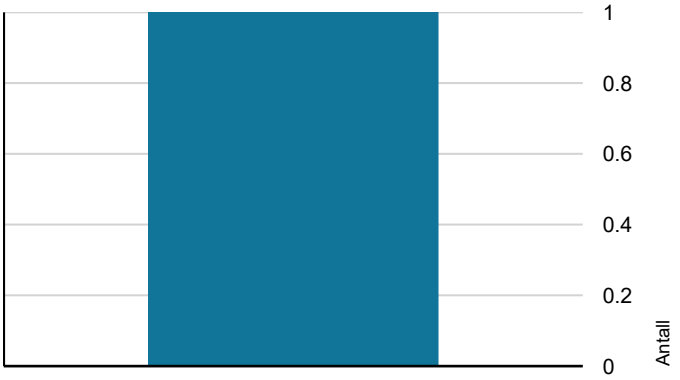
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2019/2020.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at det er lav høyde på brystning som fungerer som rekkverk på vindu i gavlvegg stue. Høyde fra vindusforing til topp kant på brystning er målt til ca 68 cm. Vindusforing er ca 8 cm opp fra gulv.
Noe værpreget treverk på utvendig karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold som vask/maling og smøring av slite mekanismer anbefales.

Generelt om vinduer :
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.







TG 2 Dører

- Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 40.
- Malt balkongdører med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ytre slitasje på balkongdører samt noe slark i dørvrider.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ytre vedlikehold med maling på balkongdører. Vedlikehold og smøring av dørvrider anbefales.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 11 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong hvor gulv er blitt flislagt. Rekkverk i aluminium og glass.

Utgang til terrasse på ca 12 kvm fra kjøkken. Oppført med tilfaregulv og imp. terrassebord på gulv. Rekkverk i stål/ aluminium.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er avvik:

Bom i flere gulvfliser på balkong. En løs flis ved rekkverk.
Høyde til bakken fra balkong er over 10 meter og dagens krav til rekkverkhøyde er minst 120 cm.
Denne balkongen har rekkverkshøyde på ca 110 cm.
Tettesjikt på terrassegulv under terrassebord er ca 20 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Fliser som løsner på gulv må limes på nytt. Vedlikehold av terrassebord etc.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: parkett og fliser.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i leiligheten. De fleste overflater har TG1. Flere rom er blitt malt etter 2020.
Det er enkelte synlig hjørnejern på tak ved enkelte takvinduer. Enkelte merker/ hakk/ riper i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

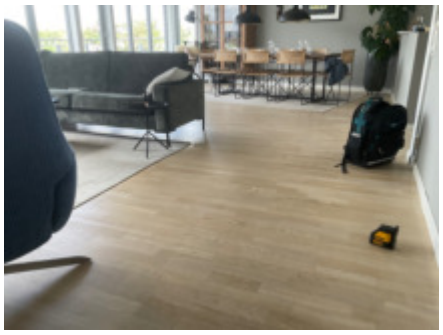
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

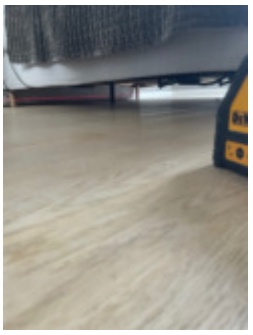
Målt høydeskjell på totalt ca 2 cm i stue. samt målt over 1 cm avvik på lengde under 2 meter. Målt avvik på totalt ca 1,7 cm på soverom gjennom rommet.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og 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).





TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

Enkelte merker/hakk må kunne forventes på dør, karmer og terskel.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i entre og på ett soverom.
- Innredning i bod.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble renovert i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, bilder og beskrivelser m.m.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier






5. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Til info er sluk i gulv i dusjhjørnet av type hjelpesluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. 2 stk, skap på vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

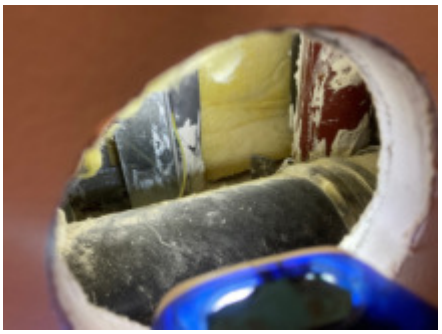
5. ETASJE > BAD

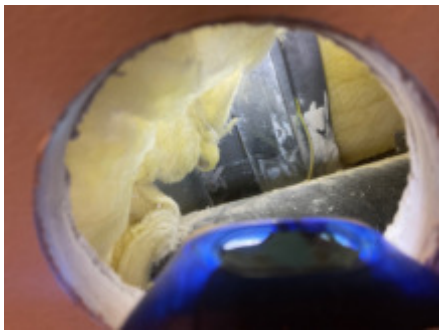
Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra vaskerom og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert. Dog er kan det ikke garanteres for at det ikke vil kunne være avvik andre steder mot dette badet.







5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dette rommet var opprinnelig et toalett rom som i 2020 ble ombygd og tatt i bruk som et vaskerom. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Gjøres oppmerksom på at rommet ikke har sluk i gulv og tilfredsstiller således ikke forskriftskrav for et våtrom. Dog er det blitt montert en vannstopper med føler på gulv.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Sparklet og malte vegger og tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det finnes ikke sluk i rommet og gulv er konstruert uten fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etablere sluk i gulv for å fjerne avviket.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres sluk i rommet for å fjerne avviket. Dette vil være en krevende operasjon og vil kunne utløse en søknadsplikt grunnet brannskille. Det er montert en vannstopper med føler på gulv i dette rommet som er viktig at en hver tid er operativ for at det evt. ikke skal kunne bli vannskader ved en evt. vannlekkasje.
Kostnadsestimat er usikkert vurdert grunnet utløsende søknadsplikt ved etablering av sluk. Rommet kan evt. tilbakeføres til et toalett rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert flere skap og laminert benkeplate hvor vaskemaskin er plassert under benkeplate.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i vegg på vaskerom. Se punkt hulltaking i beskrivelsen for hulltaking på bad.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Barløsning på del av benkeplate. Plater på vegg over kjøkkenbenk ved vask og komfyr.
Integrert : komfyr, micro og induksjonstopp.
Avsatt plass for side by side kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Tilstandsrapport

Til info : eier opplyser at kjøkkenfronter er blitt malt og det er blitt skiftet benkeplater i 2024.



5. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Ventilator montert over koketopp.

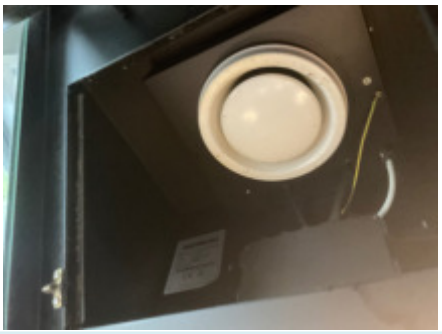
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk fra ventilator fungerer kun på av/på funksjon og har veldig begrenset med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøkelser vedr hastighet på avtrekk er opplyst at styret i sameie vil se på.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordeling og stoppekran er i himling på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vannfordeling er ikke plassert i vannsikret skap slik det er krav til i dag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ved vannlekkasje på ett av rørene vil dette skape vannskade i bl.a tak på bad.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG IU Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, rom brukt som vaskerom og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Leiligheten har ikke eget aggregat og filter etc har ikke latt seg kontrollere og ventilasjonsanlegget er således ikke vurdert på tilstand.

TG 1 Varmesentral

Det er opplyst installert fjernvarme i bebyggelsen.

TG IU Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen.
Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer plassert i stue 3, stk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder for reguleringsventiler.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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?
   Ja

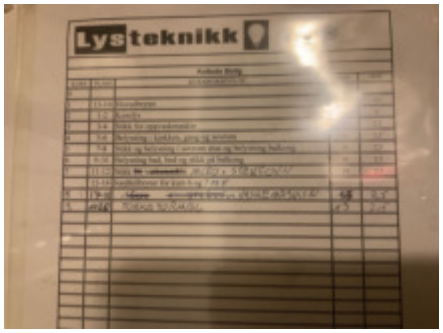
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Ingen synlig avvik ble registrert ved denne befaringen. Elvia har i 2025 hatt en periodisk el-kontroll uten at det ble registrert avvik. Tilsynssak avsluttet den 21.02.2025.





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.

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

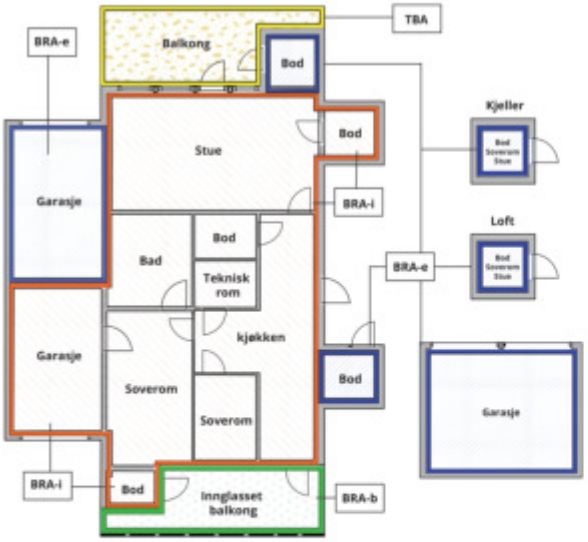
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	108			108	23	9	117
Kjeller		5		5			5
SUM	**108**	**5**			**23**	**9**	**122**
SUM BRA	**113**						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en utforming med skrå yttervegger noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Toalett rom er blitt endret bruk til vaskerom. Det foreligger ferdigattest på bygget fra 2006.

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
Kommentar: Fremkommer av eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Leiligheten har skråtak og varierende innvendig takhøyde målt fra ca 3,06 meter til ca 1,32 meter.

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	102	6

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.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Conny Skogstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	981		48	2163.7 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Kolbotnveien 19 B

Hjemmelshaver
Skogstad Conny

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kolbotn Torg Bs	110 / 3507	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	989988735

Felles formue
Kr. 16 726 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 242 611 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært sentralt og attraktivt boligområde på Kolbotn. Kolbotn sentrum fremstår som allsidig og funksjonelt med god estetikk og moderne arkitektur. Tilbudet av fasiliteter er stort, enten det er butikker, rekreasjonsområder, fritidssysler, kollektivtransport eller skoler. Her finner du også Kolbotnvannet, en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant. Kort avstand til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt ca 15 minutters kjøring til sjøen. Kolbotn togstasjon like i nærheten med god kommunikasjon i retning Ski og Oslo. Ca 12 minutter til Oslo sentrum med tog.

Eiendomsdata.
Adresse : Kolbotnveien 19 B.
Postnummerområde : 1410 KOLBOTN.
Grunnkrets : Kolbotn.
Kirkesogn : Kolbotn.
Valgkrets : Kolbotn krets.
Opptakssone barneskole : Kolbotn skolekrets.
Opptakssone ungdomsskole : Ingieråsen ungdomsskolekrets.

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 i sameie som er opparbeidet med gressplen, lekeapparater, asfalterte adkomstveier og diverse beplantning.

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

Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, og utvendig med teglsteinsforblendning, trepanel og fasadeplater. Yttertak i betongkonstruksjon. Vinduer med isolerglass.

Parkering

Opplyst at det følger med egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 990 000	2020	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	77385991			

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		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/PB1601

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat (WM)

Oppdragsnr.
120250068

Selger 1 navn
Conny Skogstad

Gateadresse
Kolbotnveien 19B

Poststed	Postnr
Kolbotn	1410

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 77385991

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250068

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) NYTT BAD: Helrenovert i 2020. Vegger: Fjernet fliser og veggplater på vegger helt inn til stenderverket. Gulv: Fjernet fliser og betong for å legge ny membran, varmekabler og fliser på gulv Tak: Hevet taket ca. 20 cam samt utvidet dybden i badet med ca. 20 sm mot kjøkkenveggen da det var et ganske stor hulrom der. Layout: Gjorde om hele innredningen som var der da jeg flyttet inn. Flyttet toalettet mot baderomsdøren og flyttet vasken til motsatt side for å få bedre plass og romfølelse. Dusjen ble utvidet i størrelse. (Ref. til FDV dokumentasjon og kviteringer på møbler, armatur etc.) 2) NYTT VASKEROM: Gjorde om toalettet som var der tidligere til et vaskerom. Nye fliser og installert "Water guard".
Arbeid utført av	Goller Byggadministrasjon As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluket er av type "Jotis plastsluk med rustfri stål klemring". (se FDV dokumentasjon).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	For alle 4 punkter nedenfor henvises det også til FDV dokumentasjon og samsvarserklæringer: 1) Elektrikerarbeider på bad og vaskerom 03.12.2020 utført av Ski Elektro (via Goller Byggadministrasjon). 2) Elektrikerarbeid av Fixel 08.04.2020: Soverom1: Montert stikkontakt bak seng Soverom2: Montere stikkontakt bak seng Stue: -Montert zip skinne i stue. -Montert opp 4 veisstikkontakt til TV. -Byttet gammel stikkontakt med ny. Sikringsskap: Bytte gamle automatsikringer med nye jordfeilautomater. Kontor: Montert opp stikkontakt til PC 3) Elektrikerarbeid av Fixel 06.07.2020: StueFjernet et eksisterende lampepunkt og montert opp to nye lamper over spisebord. 4) Tilsyn av elektrisk anlegg utført av Elvia - Omexom Elsikkerhet AS 21.02.2025. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.
Arbeid utført av	Fixel som nå er en del av Boligelektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 120250068

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn av elektrisk anlegg utført av Elvia - Omexom Elsikkerhet AS 21.02.2025. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret i sameiet har inngått avtale med Elaway og styret har bestemt at man må kjøpe ladeboks av type "Zaptec Pro" med ladeabonnement fra Elaway. Jeg valgte å kjøpe ladeboksen og eier den.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kolbotn stasjon skal oppgraderes.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varsel om økning i fellesutgifter er mottatt på "Vibbo" 05.05.2025 om økning av felleskostnader. Bakgrunnen er: høyere kostnader enn forventet i starten av året, kartlegging av vedlikeholdstiltak som bør gjennomføres i nær fremtid for å opprettholde verdien på eiendommen og sikre godt bomiljø og sameiets økonomi.

Document reference: 120250068

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250068

Tilleggskommentar

1) KJØKKEN: Har malt alle fronter og byttet håndtak 16.10.2023 og byttet benkeplater01.07.2024. * Hvitevarer: Gummilist på stekeovnsdøren er litt løs . Ellers er micro, induksjonstopp og oppvaskmaskin blitt noen år, men disse er iorden. Kjøleskapet blir stående og solgt med leiligheten * Kjøkkenviften trelkker litt dårlig da det er balansert avtrekk fra alle leiligheter. Den funger men personlig synes jeg avtrekket er litt mindre enn ønskelig 2) TAK og VEGGER: Alle vegger og tak ble malt påsken 2020 (ikke lister) 3) VINDUER: * De 2 vertikale vinduene på soverom som vender mot Kolbotnveien er trege å få opp - må dytte litt hardt * Nedtrekks-lysskjermingene på takvinduene og de vetikale vinduene på soverom mot Kolbotnveien: Noen av disse må lirkes på plass om man skal åpne for lys 4) LISTER: * Generelt: Disse er ikke malt siden jeg flyttet inn i 2020. *list i gang er litt løs og det mangler en liten bit på venstre side av garderobeskapet 5) BOD: * Vilfa garderobesystem i boden bak garderoben i gangen blir demotert, d.v.s dette følger ikke leiligheten 6) TERASSE (mot jernbanen) * Møbler på terrasse: 2 kasser som utgjør en "day-bed" + spisebord: Disse blir stående og solgt med leiligheten

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: 120250068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Conny Skogstad	28a0a0c86334c9d9ff3d4 5671e5d238573ae857e	20.05.2025 09:46:38 UTC	Signer authenticated by One time code

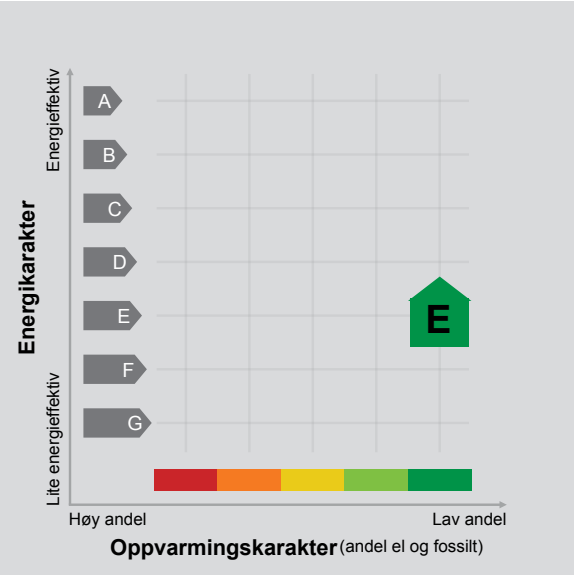
Document reference: 120250068

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kolbotnveien 19B
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	981
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16905410
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-127085
Dato	27.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3003541@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003541/120-25-0068 kolbotnveien 19b . Vår ref.: 4236-1-48 Dato: 14.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kolbotn Torg Bs
Organisasjonsnr:	989988735
Seksjonseier:	Skogstad, Conny
Medeier:	
Leilighetsnummer:	48
Adresse:	Kolbotnveien 19 B, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	240
Bnr.	981

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 77385991.
- 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.
- Fjernvarme er inkl. i felleskostnadene.
- Kommunale abonnementsgebyrer er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert direkte fra Nordre Follo kommune
- Skjema for bestilling av postkasseskilt er vedlagt vedtektene.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207730521
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	7 628 114,00
Innfrielsesdato:	30.01.2049
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: 8 238,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold	166,00	
Heis	249,00	
Garasje	83,00	
Felleskostnader	7 740,00	8 901,00 fra 01.07.2025

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:	1 341,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 250,-
Annen formue:	16 726,-
Gjeld:	242 611,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207730521
Restsaldo:	239 253,43
Kapitalkostnader:	2 266,76

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 239 253,43,-, 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 Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@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/Shahrukh Khan, e-post: kolbotntorg@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

Protokoll til årsmøte 2025 for KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989988735
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Kolben, peisestuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS ble valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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:**
> Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Spm protokollvitne ble Marianne Hove valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Thorsen Helstad

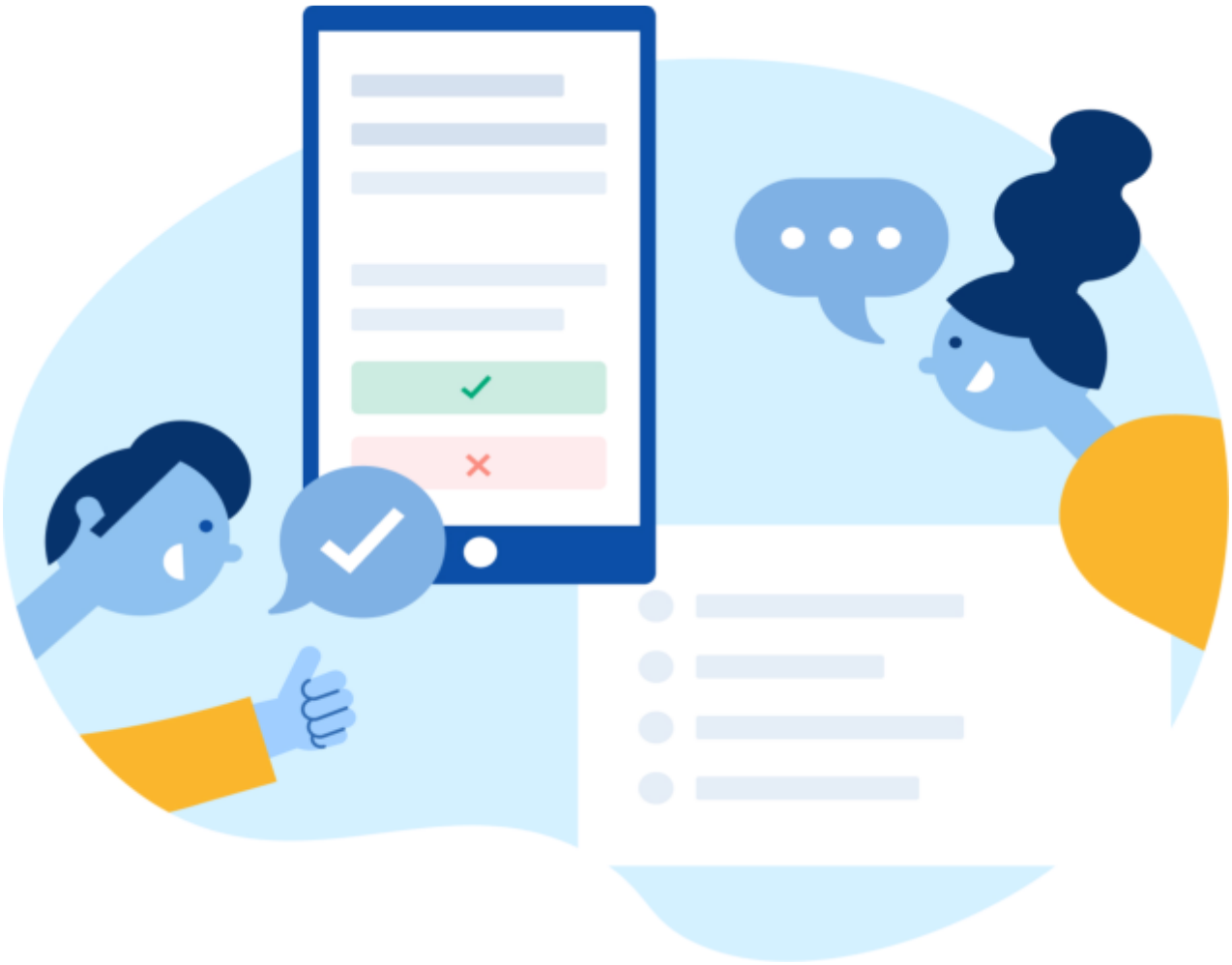
Følgende stilte til valg:
Magnus Thorsen Helstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sonja Elizabeth Nilsen

Følgende stilte til valg:
Sonja Elizabeth Nilsen

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Marianne Hove/s/



Årsmøte 2024

Kolbotn Torg Bs

11. mars 2024

Selskapsnummer: 4236

Velkommen til årsmøte i Kolbotn Torg Bs

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:

11. mars 2024 kl. 18:00, Kolben Kulturhus - Kinoen.

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. Vedtektsendring - Postkasseskilt
8. Vedtektsendring - Punkt 3
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kolbotn Torg Bs

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

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt

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

Fører av protokoll og protokollvitne 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4236 Kolbotn Torg 2023 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Vedtektsendring - Postkasseskilt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektene er det et utarbeidet et bestillingsskjema for postkasseskilt. Dette bestillingsskjema er foreldet, og det foreslåes at dette tas ut av vedtektene. Styret har allerede utarbeidet et nytt skjema, digitalisert og tilgjengeliggjort dette for beboerne via Vibbo.
Det foreslåes at det legges inn følgende i punkt 3-3 Postkasseskilt:

"Beboere plikter seg til å bestille postkasseskilt gjennom sameiets bestemte kanaler, fastsatt av styret".

Forslag til vedtak
Punkt 3-3, "Beboere plikter seg til å bestille postkasseskilt gjennom sameiets bestemte kanaler, fastsatt av styret.". Foreslåes lagt til.

Sak 8

Vedtektsendring - Punkt 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med nytt låsesystem i fellesområdene går sameiet over til et nytt låsesystem med digitale brikker i stedet for tradisjonelle nøkler. Styret vil i enkelte situasjoner, eksempelvis ved (men ikke begrenset til) innbrudd, kunne hente ut informasjon fra låsene på hvilke brikker som har blitt brukt til å få tilgang til bygget.

Det foreslåes derfor at det legges til følgende punkter til vedtektene.

Punkt 3-4, Nøkler

Punkt 3-4 (1), Styret har til enhver tid tillatelse til å innhente informasjon om hvem som har aksessert fellesområdene via leverandør. Styret skal ikke misbruke denne tillatelsen og skal kun innhente informasjon i nødvendige situasjoner, eksempelvis ved (men ikke begrenset til) innbrudd.

Punkt 3-4 (2), Beboerne har til enhver tid ansvar for egne brikker. Beboer skal umiddelbart melde inn til leverandør ved tap av brikke og vil stå økonomisk ansvarlig ved evt. misbruk, eksempelvis innbrudd, hvis dette ikke har blitt gjort.

Forslag til vedtak 1

Punkt 3-4 (1), Styret har til enhver tid tillatelse til å innhente informasjon om hvem som har aksessert fellesområdene via leverandør. Styret skal ikke misbruke denne tillatelsen og skal kun innhente informasjon i nødvendige situasjoner, eksempelvis ved (men ikke begrenset til) innbrudd. Legges til

Forslag til vedtak 2

Punkt 3-4 (2), Beboerne har til enhver tid ansvar for egne brikker. Beboer skal umiddelbart melde inn til leverandør ved tap av brikke og vil stå økonomisk ansvarlig ved evt. misbruk, eksempelvis innbrudd, hvis dette ikke har blitt gjort.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Shahrukh Khan	Kolbotnveien 19 B
Styremedlem	Geir Aage Amundsen	Konglestien 56
Styremedlem	Stig Amundsen	Kolbotnveien 19 E
Varamedlem	John Stephen Neller	Kolbotnveien 21 G
Varamedlem	Sonja Elizabeth Nilsen	Kolbotnveien 19 B

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 Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Kolbotn Torg Boligsameie
Sameiet består av 53 seksjoner.
Kolbotn Torg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989988735, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
240 981

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

Kolbotn Torg Boligsameie har ingen 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 2023/2024
Hei alle sammen!

Da har vi lagt bak oss enda et år, og det er på tide å oppsummere årets styrearbeid. I årsberetningen i fjor så skrev vi noe om samfunnsutfordringer, som inflasjon og prisvekst; energikrise; og krig og sykdom, som preget fjorårets arbeid, noe vi i høyeste grad fortsatt vil si har vært relevant for årets arbeid. Styrets arbeid har selvfølgelig, på tross av dette, vært å sørge for god styring, drift og vedlikehold av sameiet, slik at beboernes behov og rettigheter er ivaretatt.
I perioden har styret avholdt ni offisielle styremøter, hvor styrets ordinære medlemmer har vært til stede ved samtlige møter. Samtidig som at den daglige driften og samhandlingen i styret har fortsatte å foregå på mail, sms, telefon, samt ved fysiske befaringer og arbeid på lokasjon.
Styret har i perioden brukt mye tid på å besvare henvendelser fra beboere, både store og små spørsmål, på Vibbo. Det gjør oss glad å se at det er så mange som har begynt å ta i bruk løsningen og at det fungerer så fint. Vi håper dere er like fornøyde som det vi er. Vi har startet å utvide bruken av Vibbo, så beboere enklere klarer å finne frem til informasjon og bestille eksempelvis postkasselapper og nøkler.
Det har på godt og vondt vært et begivenhetsrikt år i Kolbotnveien. På den gode siden har vi fått gjennomført en fin dugnad på våren i fjor. Vi har fått på plass ladeløsning for elbiler. Vi har gjennomført større vedlikeholdsarbeid på heisene. Vi har fått på plass ny kameraløsning i søppelrom, teknisk rom og i garasjeområdet. Vi har også fornyet og reforhandlet eksisterende avtaler med ulike leverandører, og fått på plass nye avtaler, blant annet på elektrisk internkontroll, som vi har manglet. I skrivende stund jobber vi stadig med å ytterligere bedre brannrutiner, energiøkonomien og sikkerheten i sameiet.
På den mer vonde siden så mistet vi i sommer tre veldig kjære naboer, som hadde vært hos oss i mange år. Styret har i løpet av året måtte håndtere vanskelige beboere. Etterfulgt av en serie med innbrudd på høsten og vinteren og til slutt ble det på nytt oppdaget én ny og én gammel lekkasje i garasjen. Når det gjelder innbruddene, så har dette medført et større prosjekt i utskiftning av låsesystemet til fellesarealene. Grunnen til dette har vært en mistanke om nøkler på avveie, som har forsterket usikkerheten og ønske om kontroll på antall nøkler til sameiet som er i omløp.
Med andre ord så har det vært et turbulent år, hvor vi har fått gjennomført mye, selv om vi til tider har hatt en del motgang. Vi håper at årsmøte finner vår håndtering av de ulike situasjonene akseptabel. Vi takker nok en gang for tilliten dere har gitt oss, og det gode samarbeidet vi har hatt.
På vegne av styret,
Shahrukh Khan
Styreleder KTBS

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 note 15 for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak litt lavere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettert se note.

Resultat
Årets resultat på kr 224 861,-vises i resultatregnskapet 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 669 337,-.
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 kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

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
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbotn Torg Boligsameie.

Lån
Kolbotn Torg Boligsameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 de ordinære felleskostnadene samt økning av Heis med 61,94% fra 1.1.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Kolbotn Torg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolbotn Torg Boligsameie 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 12.02.2024

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
12.02.2024

KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 988 735, KUNDENR. 4236

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 952 353	2 826 348	3 005 000	3 131 000
Ladeinntekter EL-bil		4 360	0	0	10 000
Andre inntekter	3	1 000	1 000	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 957 713**	**2 827 348**	**3 006 000**	**3 142 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-14 100	-21 200	-21 200
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 688	-7 250	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-106 480	-102 385	-108 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-14 629	-5 767	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-433 580	-624 728	-552 300	-537 500
Forsikringer		-314 788	-295 008	-325 000	-345 000
Kommunale avgifter	9	-210 723	-177 752	-200 000	-240 000
Energi/fyring	10	-685 598	-692 838	-750 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 765	-206 811	-76 200	-20 000
Andre driftskostnader	11	-205 110	-184 195	-200 000	-213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 246 330**	**-2 410 834**	**-2 400 700**	**-2 206 700**
DRIFTSRESULTAT		**711 383**	**416 514**	**605 300**	**935 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 153	36 644	41 000	45 000
Finanskostnader	13	-529 676	-364 909	-441 000	-570 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-486 523**	**-328 265**	**-400 000**	**-525 600**
ÅRSRESULTAT		**224 861**	**88 249**	**205 300**	**409 700**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		224 861	88 249		

KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 988 735, KUNDENR. 4236

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		84	84
Forskuddsbetalte kostnader		347 191	118 757
Andre kortsiktige fordringer	14	8 500	0
Driftskonto OBOS-banken		392 504	94 205
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 400	0
Sparekonto OBOS-banken		550 968	447 726
SUM OMLØPSMIDLER		**1 307 647**	**660 772**
SUM EIENDELER		**1 307 647**	**660 772**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 399 033	-7 623 893
SUM EGENKAPITAL		**-7 399 033**	**-7 623 893**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 056 370	8 377 562
Annen langsiktig gjeld	17	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 068 370**	**8 389 562**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 280	40 569
Leverandørgjeld		514 031	-148 035
Skyldige offentlige avgifter	18	11 220	0
Påløpte renter		51 013	2 570
Påløpte avdrag		26 766	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**638 310**	**-104 896**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 307 647**	**660 772**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo,5.2.2024
Styret i Kolbotn Torg Boligsameie

Shahrukh Khan/s/ Geir Aage Amundsen/s/ Stig Amundsen/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	2 776 816
Vaskeripenger	49 800
Tillegg	46 356
Garasjeleie	45 792
Kabel-tv	43 089
Strøm motorvarmere	6 300
Drift og vedlikehold ladestasjoner	-15 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 952 353**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

BOD	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 688.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 629
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 629**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-17 120
Drift/vedlikehold VVS	-31 891
Drift/vedlikehold elektro	-64 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 326
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 883
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 669
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 342
Kostnader dugnader	-3 598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-433 580**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-210 723
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-210 723**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-103 328
Fjernvarme	-582 269
SUM ENERGI / FYRING	**-685 598**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-3 000
Container	-4 552
Verktøy og redskaper	-4 482
Driftsmateriell	-2 235
Vaktmestertjenester	-159 249
Vakthold	-2 949
Renhold ved firmaer	-11 320
Snørydding	-1 605
Andre fremmede tjenester	-1 130
Trykksaker	-2 020
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-4 550
Porto	-1 020
Bank- og kortgebyr	-3 188
Velferdskostnader	-1 310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-205 110**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 913
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 242
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 712
SUM FINANSINNTEKTER	**43 153**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-528 739
Renter på leverandørgjeld	-937
SUM FINANSKOSTNADER	**-529 676**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Utlegg skadesaker	8 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 500**

NOTE: 15

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 låne-opptaket 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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-9 365 883	
Nedbetalt tidligere	988 321	
Nedbetalt i år	321 192	
		-8 056 370
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 056 370**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-12 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-12 000**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 220**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77385991. 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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24
Selskapsnummer: 4236 **Selskapsnavn:** Kolbotn Torg Bs

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 til ekstraordinært årsmøte 2024 for Kolbotn Torg Bs

Organisasjonsnummer: 989988735
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. juni kl. 09:00 til 22. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettesren er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Shahrukh Khan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Magnus Helstad fra K21B

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Helstad (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Helstad

Protokollen ble signert av protokollfører og møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Shahrukh Khan/s/

VEDTEKTER
for
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
org. 989 988 735

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 06.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.12.05.Siste endring 21.03.2023 og 11.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kolbotn Torg Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.12.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 53 boligseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 981 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.

Alle boligseksjonene skal ha enerett til bruk av hver sin bod slik dette er fordelt på vedlagte tegning (bilag 1). Videre har mange av eierne av boligseksjoner ved kjøp av boligseksjonen betalt for bruksrett til parkeringsplass. Parkeringsplassene er for disse boligseksjonene knyttet opp mot boligen og kan kun avhendes sammen med boligen. Fremleie av parkeringsplass er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet. Øvrige parkeringsplasser i parkeringskjelleren eies av Oppegård Kommune.

(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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(3)1.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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.
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) Alle seksjoner har enerett til bruk av en bod og en del seksjoner har enerett til bruk av parkeringsplass.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av Bilag 1.
Eneretten 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.

3-3 Postkasseskilt.
(1) Beboere plikter seg til å bestille postkasseskilt gjennom sameiets bestemte kanaler, fastsatt av styret.

3-4 Nøkkelbrikker
(1) Styret har til enhver tid tillatelse til å innhente informasjon om hvem som har aksessert fellesområdene via leverandør. Styret skal ikke misbruke denne tillatelsen og skal kun innhente informasjon i nødvendige situasjoner, eksempelvis ved (men ikke begrenset til) innbrudd.

(2), Beboerne har til enhver tid ansvar for egne brikker. Beboer skal umiddelbart melde inn til leverandør ved tap av brikke og vil stå økonomisk ansvarlig ved evt. misbruk, eksempelvis innbrudd, hvis dette ikke har blitt gjort.

4. Sameiets parkeringsplasser
Mange av seksjonseierne har ved kjøp av boligseksjonen betalt for bruksrett til parkeringsplass. Parkeringsplassene er for disse boligseksjonene knyttet opp mot boligen og kan kun avhendes sammen med boligen. Fremleie av parkeringsplass er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet. Øvrige parkeringsplasser i parkeringskjelleren eies av Oppegård Kommune.

En foreløpig fordeling av parkeringsplassene fremgår på bilag 1. På saklig grunnlag kan styret beslutte en annen plassering av parkeringsplasser enn den som er inntatt i bilag 1, likevel slik at alle seksjoner som er angitt som rettighetshavere til parkeringsplass i bilag 1 har krav på en parkeringsplass. Det skal alltid regnes som saklig grunn at en bruker som allerede har en parkeringsplass, har behov for ladeplass for elbil og at det er mer økonomisk

å installere ladestasjon et annet sted. Det skal også regnes som saklig grunn at en beboer, som følge av bevegelseshemning har behov for en annen parkeringsplass.

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 tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ved oppgraderinger av anlegget som følge av installasjon av ladeanlegg eller annen infrastruktur som er nødvendig for en fremtidig bilpark, skal kostnader knyttet til en forholdsmessig andel av fellesanlegg samt alle kostnader knyttet til annen individuell infrastruktur dekkes av den enkelte bruker med enerett til parkeringsplassen.

Ved installasjon av ladepunkt for elbil skal det skrives en avtale mellom sameiet og seksjonseieren. Denne avtale skal minst regulere:

1. Forutsetning
2. Kostnader til oppgradering av anlegg og drift
3. Varighet

(2) Installasjon skal gjøres av autorisert installatør utpekt av styret, og bekostes i det fulle av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen. Det skrives avtale med seksjonseier før installasjonen kan tas i bruk.

(3) Ved salg av seksjon har seksjonseier kun tillatelse til å oppgi at mulighet for ladning finnes. Kjøper av seksjon settes bakerst i ventelisten av seksjonseiere som ønsker ladeplass

(4) Dersom sameiet blir nødt til å skifte ut hele ladesystemet grunnet utdatert ladesystem som ikke lenger vedlikeholdes, eller andre uforutsette grunner, dekker sameiet demontering av samtlige ladebokser. Så fremt det er mulig vil seksjonseier ha mulighet til å fortsette å bruke det gamle ladesystemet i 1 år fra varslet dato.

(5) Dersom leverandør av ladeabonnement sier opp kontrakt med sameiet, eller sameiet av gode grunner sier opp ladeabonnementet med leverandør, har styret et ansvar for å finne den best egnede leverandøren av nytt ladeabonnement. Seksjonseieren plikter seg til å hele tiden tegne abonnement med aktuell leverandør.

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) innsiden av 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, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller 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. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Særskilte felleskostnader tilknyttet drift av heisene og renhold skal kun belastes berørte seksjonseierne i bygg 19 i henhold til brøk. Kostnadene tilknyttet kabel TV likeledes mellom samtlige seksjonseiere.

Tilsvarende skal også alle kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplasser likedeles de seksjonseierne som har enerett til bruk av parkeringsplasser.

(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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

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 to til fire andre medlemmer. Det skal velges 1-2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(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 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.

Bilag 1.


Kolbotn Torg AS
Oppdragsgiver
PEAB
10.07.2006
Plan k.1
1:200
Tilleggsdel - bod
Tilleggsdel - parkering
Fellesareal
Fellesareal teknisk rom
Fellesareal renovasjonsrom
Felix Arkitekter AS

HUSORDENSREGLER
For Kolbotn Torg Boligsameie
Vedtatt på ordinært årsmøte 02.03.2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.
Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.12.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	110/3507	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	240/981, 240/981/0/1, 240/981/0/2, 240/981/0/3, 240/981/0/4, 240/981/0/5, 240/981/0/6, 240/981/0/7, 240/981/0/8, 240/981/0/9, 240/981/0/10, 240/981/0/11, 240/981/0/12, 240/981/0/13, 240/981/0/14, 240/981/0/15, 240/981/0/16, 240/981/0/17, 240/981/0/18, 240/981/0/19, 240/981/0/20, 240/981/0/21, 240/981/0/22, 240/981/0/23, 240/981/0/24, 240/981/0/25, 240/981/0/26, 240/981/0/27, 240/981/0/28, 240/981/0/29, 240/981/0/30, 240/981/0/31, 240/981/0/32, 240/981/0/33, 240/981/0/34, 240/981/0/35, 240/981/0/36, 240/981/0/37, 240/981/0/38, 240/981/0/39, 240/981/0/40, 240/981/0/41, 240/981/0/42, 240/981/0/43, 240/981/0/44, 240/981/0/45, 240/981/0/46, 240/981/0/47, 240/981/0/48, 240/981/0/49, 240/981/0/50, 240/981/0/51, 240/981/0/52, 240/981/0/53
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/981, 240/981/0/1, 240/981/0/2, 240/981/0/3, 240/981/0/4, 240/981/0/5, 240/981/0/6, 240/981/0/7, 240/981/0/8, 240/981/0/9, 240/981/0/10, 240/981/0/11, 240/981/0/12, 240/981/0/13, 240/981/0/14, 240/981/0/15, 240/981/0/16, 240/981/0/17, 240/981/0/18, 240/981/0/19, 240/981/0/20, 240/981/0/21, 240/981/0/22, 240/981/0/23, 240/981/0/24, 240/981/0/25, 240/981/0/26, 240/981/0/27, 240/981/0/28, 240/981/0/29, 240/981/0/30, 240/981/0/31, 240/981/0/32, 240/981/0/33, 240/981/0/34, 240/981/0/35, 240/981/0/36, 240/981/0/37, 240/981/0/38, 240/981/0/39, 240/981/0/40, 240/981/0/41, 240/981/0/42, 240/981/0/43, 240/981/0/44, 240/981/0/45, 240/981/0/46, 240/981/0/47, 240/981/0/48, 240/981/0/49, 240/981/0/50, 240/981/0/51, 240/981/0/52, 240/981/0/53
Seksjonering Seksjonering	28.12.2005			240/981, 240/981/0/48

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGSTAD CONNY F060560*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kolbotnveien 19B 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolbotnveien 19B	H0503	240/981/0/48	108	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kolbotnveien 19 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16905410		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	21.02.2006

1: Bygning 16905410: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 21.02.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2978
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2978
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	39

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.06.2001	27.03.2006
Igangsettingstillatelse	09.11.2004	27.03.2006
Tatt i bruk	21.02.2006	27.03.2006
Endre bygningsdata	28.09.2023	28.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolbotnveien 19B	H0503	240/981/0/48	108	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	6	549	0	549	0	0	0
H04	8	636	0	636	0	0	0
H03	8	636	0	636	0	0	0
H02	8	636	0	636	0	0	0
H01	9	521	0	521	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/981

Bruksnavn		Beregnet areal	2163.7
Etablert dato	10.11.2004	Historisk oppgitt areal	2164

Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631817.54	600912.32		Ja	2163.7	

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	981	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Kolbotnveien 19B, 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
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner over 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** 2 164 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Kolbotn **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 164 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 831 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	67 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	221 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	2 164 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn	Kolbotn

Delareal	2 164 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R404800 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R404800)
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.04.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5214/R404800_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 163 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** E

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B404801 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B404801)
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8378/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 164 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** FO6
	Delareal 2 000 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** E **Utdyp.** Bolig, forretning, kontor, parkering og bevertning

Bebyggelsesplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B404801 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B404801)

Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8378/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 198 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FO7
	Delareal 661 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FO8
	Delareal 1 141 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** E9 **Utdyp.** Forretning og parkering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

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

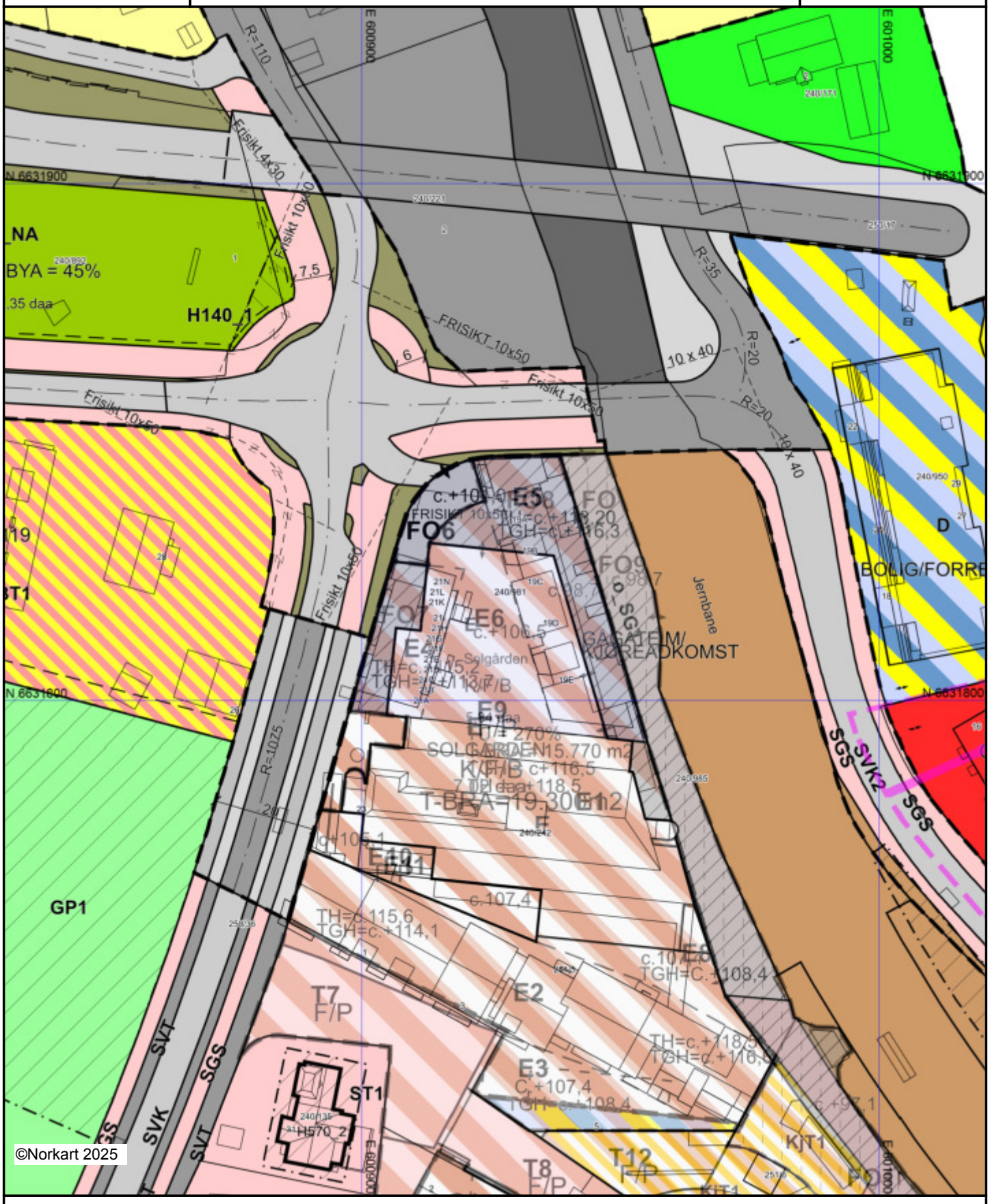
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/981/0/48
Adresse: Kolbotnveien 19B
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Nærmiljøanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase forjernbane
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t
- Park
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense

- Avkjørsel

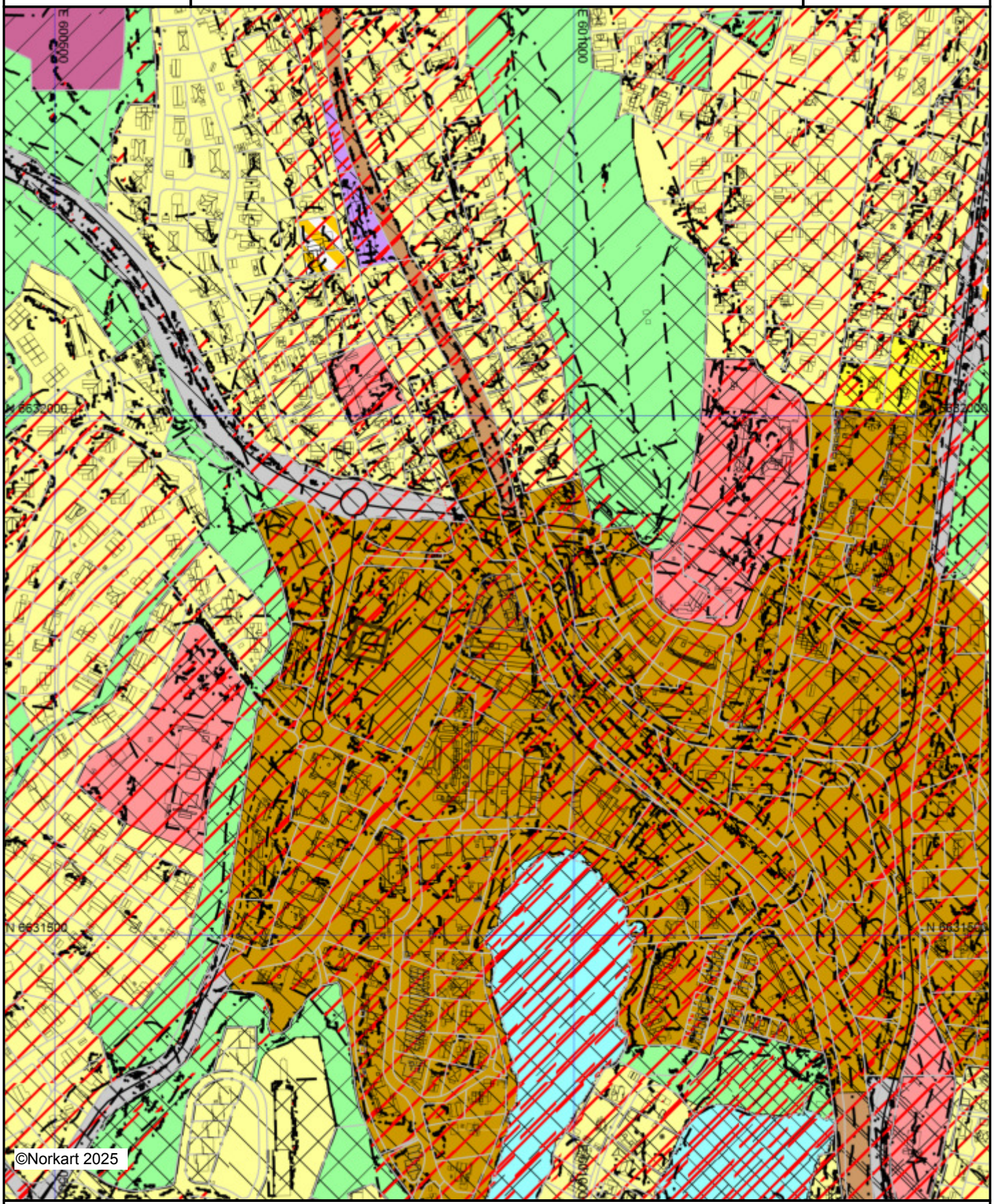
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/981/0/48
Adresse: Kolbotnveien 19B
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

Reguleringsbestemmelser for revidert bebyggelsesplan for del av reguleringsplan R 40 48 00 for Kolbotn sentrum vest- felt E, G, H, T1–T4, T6, F05–F06.

Plan-ID: **3020_**B 40 48 01 01
Plantype: Bebyggelsesplan
Datert: 11.05.05, vedtatt 07.06.05
Arkivsak: [nummer]
Lovverk: Pbl. av 1985

Mindre endring: nr. 1
Datert: 08.03.2022
Arkivsak: PLAN-21/01605

Endring vedtatt av utvalg for areal, klima og byggesak: 29.03.2022
Sak: 35/22

§ 1 Avgrensning

"Bebyggelsesplanen er vist på plankartet med plangrense, feltinndeling, formål, byggegrenser, byggelinjer, tillatte høyder og T-BRA for hvert felt over fremtidig terreng.

Bestemmelsene i denne planen erstatter deler av eller supplerer gjeldende reguleringsbestemmelser for R 40 48 00.

Bebyggelsesplanen er delt i to vertikalnivåer, på bakken og under bakken, og vises i to delplankart som til sammen utgjør plankartet. Som følge av dette er disse planbestemmelser redigert tilsvarende.

§ 2 Felt E, Solgården/ Kreditkassegården. Kombinerte formål, annet.

Vist på bakken:

Delfelt E1, forretning, kontor og tjenesteyting
Delfelt E3, forretning, bevertning og utadrettet tjenesteyting
Delfelt E2, bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Bolig tillates fra andre etasje og opp.
Delfelt E4–E6,- bolig, forretning, tjenesteyting, bevertning og parkering. Bolig tillates fra første etasje og opp.
Delfelt E7, betegnelsen utgår. Området inngår i E3 og T1C
Delfelt E8 - bolig, forretning, tjenesteyting og bevertning. Bolig tillates fra tredje etasje og opp.

Delfelt E11, (ny betegnelse for FO5) - bolig, forretning, tjenesteyting og bevertning. Området som ligger på c+105,1 til c+107,4 danner felles adkomst for delfelt E1 og E2 fra torg T1A (gjennom 1.etg. i bygning på E2) og Kolbotnveien

Vist under bakken:
Delfelt E9 –**E10,** -forretning, kontor, tjenesteyting og parkering.

Tjenesteyting begrenses til kultur, opplevelse, helsetjenester, treningssenter, velvære, lekeland og tilsvarende publikumsrettede virksomheter, verksteder for reparasjon og renseri, småskala produksjon og samfunnsnyttig formål.

Treningssenter skal ikke lokaliseres slik at lyd og vibrasjoner kan forplante seg inn i boligkonstruksjoner.

Denne § erstatter § 6 i planbestemmelser til R 40 48 00.
Beregning av tillatt tomteutnyttelse, TU i %, er erstattet med T-BRA.

a. Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overskride 19 300 m2. Angitt gesimshøyde (TGH) på c. +116,6 skal ikke overskrides. Øvrige angitte mønehøyder/ totalhøyder (TH) og gesimshøyder (TGH) på plankartet skal ikke overskrides. Det skal i hovedsak benyttes saltak. Andre løsninger kan benyttes der det medvirker til å bryte ned bebyggelsens dimensjoner. Loftsvolum kan innredes til boligformål. Der det er angitt forskjellige høyder skal høydesprang fordeles jevnt mellom laveste og største høyde. Der det bidrar til en samlet positiv løsning kan høydesprangene fordeles ujevnt. Mønehøyde eller totalhøyde (TH) for mindre rom og tekniske installasjoner over tak kan gå opp til maksimalt c. +118,5, såfremt dette bidrar til en samlet, positiv løsning.

b. 1. etasje mot felt T1A, T1B og T1C kan bare benyttes til forretninger eller publikumsrelaterte virksomheter.
Publikumsintensiv virksomhet, forretninger og lignende skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg. Vindusflater skal brukes til å skape et attraktivt torg. Det tillates ikke elementer eller tildekking som hindrer innsyn på mer enn 1/3 av vindusflaten.

c. Parkering skal løses på eiendommene i planen sett under ett fortrinnsvis i underetasjer, i lukket anlegg, eller p-hus etter angitt norm.
Sykkelparkering skal fortrinnsvis løses på egen tomt eller kan anordnes på off. trafikkområde etter godkjent utomhusplan. For parkering og sykkelparkering kfr. § 7.

d. Arealet under offentlig trafikkområde, felt T1A, T1B, T1C og T2D (dvs. T7, T8, T11 og T12) tillates innredet til tekniske rom, parkering, forretning og lignende med forbindelse til naboområdet felt G.

e. Bebygd areal for de enkelte delfeltene er fastsatt til:

E2 - maksimalt BYA = 1700 m^2
E3 - maksimalt BYA = 455 m^2
E4 -maksimalt BYA = 310 m^2
E5- maksimalt BYA=780 m^2
E8- maksimalt BYA = 150 m^2

§ 3 Felt G, Samfunnshuset/ Nytt handelshus Kombinerte formål, annet

Vist på bakken:

Vist på bakken:
Delfelt G1–G2, bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Bolig tillates fra andre etasje og opp.
Delfelt G3, bolig, forretninger, kontor og tjenesteyting. Bolig tillates fra første etasje (sørlig del) og bolig fra andre etasje (nordlig del).
Delfelt G4, bolig, forretninger, bevertning, kontor og tjenesteyting.
Delfelt G5, bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Bolig tillates fra andre etasje og opp. Det tillates off. trafikkområde, torg/festplass anlagt under G5 på c +99,4.

Vist under bakken:
Delfelt G6, forretning, parkering og tjenesteyting.

Tjenesteyting begrenses til kultur, opplevelse, helsetjenester, treningssenter, velvære, lekeland og tilsvarende publikumsrettede virksomheter, verksteder for reparasjon og renseri, småskala produksjon og samfunnsnyttig formål.

Treningssenter skal ikke lokaliseres slik at lyd og vibrasjoner kan forplante seg inn i boligkonstruksjoner.

Denne § erstatter § 7 i planbestemmelser til R 40 48 00.
Beregning av tillatt tomteutnyttelse, TU i %, er erstattet med T-BRA.

a. Tillatt bruksareal (T- BRA) skal ikke overskride 14 700 m^2. Angitt gesimshøyde (TGH) på c. +116,6 skal ikke overskrides. Øvrige angitte mønehøyder/ totalhøyder (TH) og gesimshøyder (TGH) på plankartet skal ikke overskrides. Det skal i hovedsak benyttes saltak. Andre løsninger kan benyttes der det medvirker til å bryte ned bebyggelsens dimensjoner. Loftsvolum kan innredes til boligformål. Der det er angitt forskjellige høyder skal høydesprang fordeles jevnt mellom laveste og største høyde. Der det bidrar til en samlet positiv løsning kan høydesprangene fordeles ujevnt. Mønehøyde eller totalhøyde (TH) for mindre rom og tekniske installasjoner over tak kan gå opp til maksimalt c.+118,5, såfremt dette bidrar til en samlet, positiv løsning.

b. 1. etasje med atkomst fra felt T1A (via G4 til vestre ende av G1), T1B, T2D og T2B skal inneholde forretninger og bevertning. Publikumsintensiv virksomhet, forretninger og lignende skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg. Vindusflater skal brukes til å skape et attraktivt torg. Det tillates ikke elementer eller tildekking som hindrer innsyn på mer enn 1/3 av vindusflaten.

c. Parkering skal løses i felles parkeringskjellere for eiendommene i planen sett under ett. For parkering kfr. § 7.

d. Sykkelparkering skal fortrinnsvis løses på egen tomt eller kan anordnes for handelshus på felt T2B og/ eller i tilknytning til felt T6 - Strandliveien. Sykkelparkering skal fortrinnsvis være på terreng og etter godkjent utomhusplan for tilstøtende områder T1B, T2D, T2B og T6. For sykkelparkering kfr. § 7.

e. Arealet under offentlig trafikkområde, felt T1A, T1B, T1C og T2D (dvs. T7, T8, T11 og T12) tillates innredet til tekniske rom, parkering, forretning og lignende med forbindelse til naboområdet felt E.

f. Bebygd areal for de enkelte delfeltene er fastsatt til:

G1- maksimalt BYA = 730 m^2
G2- maksimalt BYA = 1140 m^2
G3- maksimalt BYA = 1200 m^2
G5- inngår i maksimalt BYA for G2

§ 4 Felt H, kulturhus og aktivitetssenter Område for offentlige bygninger

Det tillates bevertning, forretning (inkluderer kino), kontorer og bibliotek. Vist på bakken:

Delfelt H1

Vist under bakken:

Delfelt H2, inkluderer parkering og arkiv.

Det vises til § 9 i planbestemmelser til R 40 48 00. Denne § angir ny totalhøyde og erstatter § 9c) annet ledd.

a) Angitt totalhøyde (TH) for tårn skal ikke overstige c. +123,5.

b) Parkering skal løses i felles parkeringskjellere for eiendommene i planen sett underett. For parkering kfr. § 7.

c) Sykkelparkering anordnes på eget felt, på T2A og/ eller T4 etter godkjent utomhusplan for tilstøtende områder. For sykkelparkering kfr. § 7.

§ 5 Felt T, Offentlige trafikkområder og kombinerte formål- annet

Vist på bakken:

Delfelt T1 (T1A, T1B og T1 C)- T2 (T2A, T2B, T2C og T2D) og T6, Offentlige trafikkområder- torg/ festplass.

Delfelt T3- T4, Offentlige trafikkområder- gågate m/ kjøreatkomst

Vist under bakken:

Delfelt T7- T12, Kombinerte formål, annet- forretning og parkering med forbindelse til naboområdene felt E, G og H. Innredning av tekniske rom og lignende tillates. I tillegg tillates arkiver på delfelt T9. Det skal være forbindelse til underetasjer i felt D som ligger utenfor bebyggelsesplanen.

Det vises til § 10 i planbestemmelser til R 40 48 00. Denne § supplerer blant annet § 10c - 10d.

a) I delfelt T1A skal det tas særlige bevaringsmessige hensyn i forbindelse med tilpassing av utomhusarealet i felt S1 -Villa Holstad (utenfor bebyggelses- planen).

b) Delfelt T3 skal bygges fram til tilstøtende eiendomsgrense (dagens sporområde for jernbanen) med varierende cotehøyde fra ca. c. +103,3 i nord til c. + 100,9 i syd, når en utbygging på naboområdet (Jernbaneverkets eiendom) blir gjennomført.

Delfelt F09, felles avkjørsel fra hhv. Kolbotnveien og Solbråtanveien ligger bl.a. under T3. Det skal ha min. 4,1 m fri høyde.

c) Delfelt T4 skal bygges ferdig østover fram til tilstøtende eiendomsgrense (dagens Solbråtanvei) med cotehøyde c. +99,4 fram til KUA's nordøstre hjørne, når en utbygging på naboområdet (Jernbaneverkets eiendom) blir gjennomført. Det etableres en midlertidig kjørerampe fra T4 på c. +99,4 østover og ned til Solbråtanveien. T4 er atkomst til festplass.

Delfelt FO11, felles avkjørsel med tekniske rom og atkomst til kjeller/ parkering, ligger under T4.

d) Delfelt T2C skal bygges fram til tilstøtende eiendomsgrense (dagens sporområde for jernbanen) med varierende cotehøyde fra ca. c. +100,9 til c. +99,4, når en utbygging på naboområdet (Jernbaneverkets eiendom) blir gjennomført.

Delfelt FO10, felles avkjørsel, skal i cotehøyde korrespondere (via rampe) med planlagt P-anlegg (c. +95,8) og forbinde fellesatkomstene fra Kolbotnveien og Solbråtanveien med hverandre, og/ eller benyttes til tekniske rom og atkomst til kjeller/ parkering. Det etableres eventuelt en midlertidig gangrampe fra T2A på c.+99,4 langs Solbråtanveien til dagens fotgjengerundergang til NSB stasjon.

e) T6 skal opparbeides som torg, men være kjørbar for atkomst til torg/ festplass fra Strandliveien. Ved kjøring til og fra varemottak og avfallsrom i felt G kan felt T6 benyttes som manøvreringsareal bortsett fra areal som er opparbeidet til gang/sykkelvei eller fortau. Det skal ikke anlegges noe under T6.

f) Innenfor T2B kan det etableres snuplass for biler av størrelse til og med maxi- taxi.

g) Innenfor felt T2A og T2D skal det opparbeides heis og trapp samt rampe opp til offentlig trafikkområde, torg i felt T1C. Innenfor felt T2D skal det opparbeides fotgjengerundergang under rampe. Det kan dessuten anlegges tekniske rom under rampe.

§ 6 Felt FO, Fellesområder -felles avkjørsel/ felles gangareal/ felles parkering

Denne § supplerer § 14 i planbestemmelser til R 40 48 00.

Vist på bakken:

Betegnelsen **Delfelt FO5** erstattes av E 11, se § 2.

a) **Delfelt FO6**, felles avkjørsel. Området skal være felles atkomst for eiendommene på felt E, G og H til felles p-anlegg og T1A og T1B under bakken (T7 og T8). Fri høyde min 4,1 m. Det skal ikke anlegges noe under F06.

Vist under bakken:

b) **Delfelt FO7**, felles parkering. Området skal være del av felles p-anlegg for eiendommene på delfelt E1, E4- E6.

c) **Delfelt FO8- FO10**, felles avkjørsel. Området skal være felles atkomst for eiendommene på felt E, G og H til felles p-anlegg og delfelt T7 – T11 under bakken. I delfeltene F08 og F09 tillates parkering. Fri høyde min. 4,1m. Atkomsten vil delvis ligge under T3.

d) **Delfelt FO11**, felles avkjørsel med tillatelse til anlegg av arkiv og tekniske rom. Området skal være felles atkomst for eiendommene på felt E, G og H til felles p- anlegg og T7 -T11 under bakken. Fri høyde min 4,1m.

§ 7 Parkering

Det vises til § 15 i planbestemmelser til R 40 48 00.
Denne § gjelder krav til antall parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser og erstatter delvis § 15a og § 15b i planbestemmelsene for R 40 48 00.

a) Besøksparkering inngår i den ordinære parkeringsdekningen. Besøks- og korttidsparkering kan eventuelt anlegges på terreng etter godkjent utomhusplan.

b) Parkering for øvrig skal løses på eiendommene i planområdet sett under ett i underetasjer, i lukket anlegg etter følgende norm: Bolig: 1,1 plasser pr. leilighet i gjennomsnitt. Innpasses andre funksjoner enn boliger gjelder § 15a.

c) Sykkelparkering

Bestemmelsene i reguleringsplanen sammenføyes til følgende: forretning, kontor og kultur: 1,0 plass pr 100 m^2 BRA inklusiv besøksparkering.
For boliger gjelder § 15b

§ 8 Utforming og hovedakser

Det vises til § 16 i planbestemmelser til R 40 48 00. Denne § erstatter § 16b.

a) Det skal være fri sikt og fotgjengerforbindelse fra området foran Rådhuset i hovedgangaksen T1A og T1B mot Kulturhuset, og mellom Kolbotnvannet over torget (T2) mot stasjonsbygningen. Sistnevnte siktlinje skal ivaretas i en minimum 30 m bred sone.

§ 9 Arealberegning

Bebyggelse under terreng regnes ikke med i T-BRA. Beregningsmåte skal være i

h.h.t. "Veileder fra Miljøverndepartementet", "Grad av utnytting", 1997, bruksareal under terreng fig. 71.

T-BRA beregnes ut fra definert cotenivå på plankartet og i bestemmelsene. Terrasser uten overdekking skal ikke regnes inn i T-BRA.

Bebygd areal (BYA) for delfeltene i områdene E og G beregnes i hht. NS 3940. Som grunnlag for å beregne behov/ krav til parkering og sykkelparkering regnes BRA som 70% av BTA for handelshus (forretning), 80% av BTA for Kulturhus og 85% av BTA for kontor/ forretninger. Innenfor delfeltene i område E og G som er avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting, kan arealene nyttes slik:

- Kontor maksimalt 15 % av regulert areal.
- Handel og bevertning minimum 70 % av regulert areal.
- Tjenesteyting maksimalt 30 % av regulert areal.»

Felt E1 inngår ikke i beregningen av prosentandeler.

§ 10 Uteoppholdsareal og fellesarealer

a) Lekearealer opparbeides i hht NBI 312.210 "Lekearealer i boligområder", tabell 321, lekeplass ved inngang.

Behovet for nærlekeplass og strøkslekeplass dekkes innenfor F1, F2 og F3 (utenfor bebyggelsesplanen), og ved andre, offentlige tiltak.

b) Delfelt E6, E8, E11 og G4 er gårdsrom for tilliggende boliger.

c) T1C mot torgaksen og festplass opparbeides til felles bruk for handelsvirksomhet på samme plan.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

Det vises til § 20 i planbestemmelser til R 40 48 00. Denne § erstatter § 20b.

a) Felt E, bebyggelsen syd for Solgården (E1).

Utomhusarbeider på fellesarealer, i tilslutning til Solgården og torvet på T1A skal være utført/ opparbeidet før brukstillatelse gis for boliger og forretninger over c.+103,4.

Utomhusarbeider og fellesarealer på torvet T1B og T1C skal være utført/ opparbeidet før brukstillatelse gis for forretninger og parkering under c.+ 103,4.

b) Felt G, Samfunnshuset, nytt handelshus.

Utomhusarbeider på fellesarealer og atkomstplan for boligene, samt torv T2B skal være utført/ opparbeidet før brukstillatelse gis for boliger og forretninger over c.+103,4.

Utomhusarbeider og torv på T1B, T1C, T2B, T2D og T6 skal være utført/ opparbeidet før brukstillatelse gis for forretninger og parkering i felt G under c.+103,4.

c) Felt H, Kultur- og aktivitetssenter.

Utomhusarbeider på feltet og deler av torg T2A skal være utført/ opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 12 Støy og vibrasjoner

Det vises til § 18 i planbestemmelser til R 40 48 00. Denne § supplerer § 18.

a) For støy, inklusive støy fra jernbane og refleksjonsstøy, gjelder teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Strukturlyd fra jernbane skal ha de samme grenseverdier som A-veid maksimalt lydtrykknivå for tekniske installasjoner, NS 8175 eller tilsvarende. Dimensjonering av bygninger i forhold til vibrasjoner fra jernbane skal tilfredsstille kravene i NS 8176, klasse C eller tilsvarende.

b) Boliger som grenser mot næringslokaler skal tilfredsstille lydklasse B iNS 8175 Lydforhold i bygninger. Støy fra næringsvirksomhet skal tilfredsstille lydkrav til tekniske installasjoner i teknisk forskrift (tabell 4 NS 8175).

§ 13 Anleggsperioden

Det vises til § 19 i planbestemmelsene til R 40 48 00. Denne § supplere § 19.

a) Miljøoppfølgingsplanen må i tillegg beskrive avrenningstiltak mot Kolbotnvannet. Den må særlig ta sikte på å bevare mest mulig av eksisterende kantvegetasjon langs Kolbotnvannet i anleggsperioden for å hindre uønsket avrenning.

b) Miljøoppfølgingsplanen må også redegjøre for hvordan støy og støvplager kan forebygges i anleggsperioden. Oslo' s støyforskrifter har særbestemmelser om støy fra bygge- og anleggsvirksomhet og bør brukes som retningslinjer

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **KOLBOTN SENTRUM VEST** **Oppegård kommune**		Plan nr. **R 40 48 00**	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	**98/02322-171**	**21.04.99**	
2. gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker (FUP)	98/02322-171	14.04.99	
Offentlig ettersyn fra 28.10.98 til 12.12.98	98/02322-056	26.10.98	
1. gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker (FUP)	98/02322-053	21.10.98	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	98/02322-010	29.05.98	

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2
Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger (felt B)
- Byggeområde for kontorer (felt C)
- Byggeområde for blandet formål - forretninger/ kontorer/ boliger (felt D-G)
- Byggeområde for offentlig bygning - rådhus/ forretninger/ kontorer (felt A)
- Byggeområde for offentlig bygning - kulturhus/ offentlige institusjoner (felt H)
- Offentlige trafikkområder - vei, fortau, gang-/sykkelvei, annet veiareal
- Offentlige trafikkområder - fortau, gang-/sykkelvei, torg/plass (felt T1-T4)
- Offentlige friområder - park mm. (felt F1-F4)
- Spesialområde bevaring – forretninger (felt S1)
- Spesialområde – friluftsområde/vann (felt S2)
- Fellesområde - felles avkjørsel (felt FO1-FO4)

§3
Byggeområde for boliger

Felt B, LIAVEIEN 17-21

a) Tillatt tomteutnyttelse (TU) skal ikke overstige 135%.

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +121.
Loftsvolumet eller markert tilbaketrukket taketasje kan innredes til bolig.

Angitt totalhøyde for markert tilbaketrukket taketasje med bolig, mindre rom og tekniske installasjoner over gesims/tak kan gå opp til maksimalt c +123 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.
Områdets strategiske beliggenhet mot Mastemyrveien krever at det må tas spesielle støymessige og arkitektoniske hensyn ved utforming av fasaden mot veien.

Tillatt bruksareal (T-BRA) =7490m2.

Minste uteoppholdsareal skal være MUA=2000m2.

b) Underetasje og 1. etasje tillates innredet til kontorer.

c) Parkering skal løses på egen tomt i underetasjer, i lukket anlegg, etter angitt norm (kfr.§15a).
Besøksparkering kan anlegges på terreng.
Parkering for Liaveien 11 (felt C) skal etter ovennevnte norm innpasses i tillegg.

Sykkelparkering skal anordnes på egen tomt og fortrinnsvis på terreng for kunder og besøkende (kfr. §15b).

§4
Byggeområde for kontorer

Felt C, LIAVEIEN 11-13

a) Tillatt tomteutnyttelse (TU) skal ikke overstige 105%.

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +114,0.

Angitt mønehøyde eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims/tak tillates innenfor et samlet areale BRA=150m2, og kan gå opp til maksimalt c +117,0 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.

Tillatt bruksareal (T-BRA) =3320m2.

b) Parkering skal fortrinnsvis løses på eiendommene sett under ett i underetasje og på terreng etter angitt norm (kfr. §15a)
Besøksparkering kan anlegges på terreng
Parkeringsplassene inklusive forstøtningsmurer/kantavgrensninger og beplantning skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
Parkering for Liaveien 11 skal etter ovennevnte norm etableres i felt B.

Sykkelparkering skal anordnes på egen tomt og fortrinnsvis på terreng for kunder og besøkende (kfr. §15b).

§5
Byggeområde for blandet formål - forretninger/ kontorer/ boliger

Felt D, TÅRNHUSET / Mega

a) Tillatt tomteutnyttelse (TU) skal ikke overstige 150%.

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +114,5.
Bebyggelsen skal ha saltak. Loftsvolumet kan innredes til boligformål.

Angitt mønehøyde eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims/tak kan gå opp til maksimalt c +118,0 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.

Tillatt bruksareal (T-BRA)=7750m2.

b) 1. etasje skal bare benyttes til forretninger. Boliger tillates bare innpasset fra og med 2. etasje.

Publikumsintensiv virksomhet, forretninger o.l. skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg.

c) Parkering skal løses på egen tomt etter angitt norm, - på terreng eller i underetasjer. I tillegg skal parkering for felt H kunne tilvises i garasjeanlegg med inntil 96 plasser.

Sykkelparkering skal anordnes på egen tomt og fortrinnsvis på terreng for kunder og besøkende (kfr. §15b).

§6
Byggeområde for blandet formål - forretninger/ kontorer/ boliger

Felt E, SOLGÅRDEN / Kreditkassegården

a) Tillatt tomteutnyttelse (TU) skal ikke overstige 270%.

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +116,5.
Ny bebyggelse skal ha saltak. Loftsvolumet kan innredes til boligformål.

Angitt mønehøyde eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims/tak kan gå opp til maksimalt c +118,5 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.

Tillatt bruksareal (T-BRA)=15770m2.

b) 1. etasje skal bare benyttes til forretninger. Boliger tillates bare innpasset fra og med 3. etasje.

Publikumsintensiv virksomhet, forretninger o.l. skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg.

c) Parkering skal løses på egen tomt fortrinnsvis i underetasjer, i lukket anlegg, etter angitt norm (kfr. §15a).

Sykkelparkering skal anordnes på egen tomt og fortrinnsvis på terreng for kunder og besøkende (kfr. §15b)

d) Arealet under offentlig trafikkområde -T1 tillates innredet til tekniske rom, parkering, forretning o.l. med forbindelse til naboområde felt G.

§7
Byggeområde for blandet formål - forretninger/ kontorer/ boliger

Felt G, SAMFUNNSHUSET / Nytt handelshus

a) Tillatt tomteutnyttelse (TU) skal ikke overstige 265%.

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +115,0.
Bebyggelsen skal ha saltak. Loftsvolumet kan innredes til boligformål.

Angitt mønehøyde eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims/tak kan gå opp til maksimalt c +118,5 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.

Tillatt bruksareal (T-BRA)=17360m2.

b) 1. etasje skal bare benyttes til forretninger. Boliger tillates bare innpasset fra og med 2. etasje.

Publikumsintensiv virksomhet, forretninger o.l. skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg.

c) Parkering skal løses på egen tomt fortrinnsvis i underetasjer, i lukket anlegg, etter angitt norm (kfr. §15a).

Sykkelparkering skal anordnes på egen tomt og fortrinnsvis på terreng for kunder og besøkende (kfr. §15b).

d) Arealet under offentlig trafikkområde - T1 tillates innredet til tekniske rom, parkering, forretning o.l. med forbindelse til naboområde felt E.

§ 8
Byggeområde for offentlig bygning (rådhus/forretning/kontor)

Felt A, RÅDHUSET

a) Tillatt tomteutnyttelse (%TU) skal ikke overstige 150%.

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +120.

Angitt mønehøyde eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims/tak kan gå opp til maksimalt c +125 (Rådhuset c +122,5) såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.

Tillatt bruksareal (T-BRA) = 24000m2.

b) Publikumsintensiv virksomhet, forretninger o.l. skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg.

c) Parkering skal løses på egen tomt, eventueltt i lukket anlegg etter angitt norm (kfr.§15a) Besøksparkering kan anlegges på terreng.

Sykkelparkering skal anordnes på egen tomt og fortrinnsvis på terreng for kunder og besøkende (kfr. §15b)

§9
Byggeområde for offentlig bygning - kulturhus/ offentlige institusjoner

Felt H, KULTURHUS OG AKTIVITETSSENTER

a) Tillatt tomteutnyttelse (TU) skal ikke overstige 285%.

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +115.
Loftsvolumet eller tilbaketrukket etasje kan innredes til oppholdsareale.

Angitt mønehøyde eller totalhøyde for tilbaketrukket innredet taketasje, mindre rom og tekniske installasjoner over gesims/tak kan gå opp til maksimalt c +118,5 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.

Tillatt bruksareal (T-BRA)=12500m2.

b) Det tillates forretninger i 1. etasje, og bevertningssteder.

Publikumsintensiv virksomhet, forretninger o.l. skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg.

c) Parkering skal primært løses på egen tomt fortrinnsvis i underetasjer, i lukket anlegg etter angitt norm (kfr.§15a). Det kan tilvises inntil 96 plasser i garasjeanlegg i felt D.

Sykkelparkering skal anordnes på egen tomt og fortrinnsvis på terreng for kunder og besøkende (kfr. §15b).

§10
Offentlige trafikkområder - vei, fortau, gang-/sykkelvei, annet veiareal, torg/plass

Felt T1-T5

a) Kolbotnveien (fra Edv. Griegs vei til Kapellveien) skal utføres som en MPG-gate (**m**iljø**p**rioritert **g**jennomkjøring) som ivaretar hensynet til de myke trafikkanter. Gaten skal utformes med miljømessige tiltak.

b) Torg og plasser (T1 og T2) skal opparbeides etter godkjente utomhusplaner som skal vise:
- Disponering og materialbruk av alle arealer med avgrensing av grøntarealer og forskjellige typer gangarealer.
- Parkmessig opparbeiding av alle arealer som ikke benyttes til gangarealer.

c) I Felt T1 kan det under terreng tillates innpasset arealer i tilknytning til forretningsvirksomheten i feltene E og G.

d) Felt T3 og T4 skal opparbeides som gågater, men kjørbare for adkomst og varelevering.

e) Felt T5 skal opparbeides som atkomstgate til friområdet og atkomst til Kulturhuset (felt H) for varelevering, som sceneinngang, som personalinngang mv.

§11
Offentlige friområder

Felt F1-F4

a) Felt F1 skal parkmessig opparbeides. Gang- og sykkelvei mellom torget (T2) og T5 / Solbråtanveien kan anlegges.

b) Felt F2 skal delvis kunne opparbeides med kjørbart belegg og danne en overgangssone mellom et eventuelt bryggeanlegg og kulturtorget (T2).

c) Felt F3 skal ha en naturlig parkmessig opparbeidelse**.** Det tillates anlagt tursti langs vannet.

d) Felt F4 skal parkmessig opparbeides, men skal ikke tilrettelegges for opphold.

e) Grøntplaner skal framlegges for Det faste utvalg for plansaker til godkjenning før opparbeidelse. En plan for feltene F1, F2 og F3 skal framlegges samlet.

§12
Spesialområde bevaring – forretning

Felt S1, VILLA HOLSTAD / Gamle Tårnhuset

a) Eksisterende bebyggelse skal bevares og tilbakeføres/rehabiliteres til tidligere uttrykk og standard. Utvendige bygningsmessige endringer skal forelegges antikvariske myndigheter

v/fylkeskultursjefen for uttalelse, før godkjenning.

b) Bygningen kan bare benyttes til publikumsrettet forretningsformål som f.eks. kafé, utstillingslokaler/galleri o.l.

c) Parkering (inkl. sykkel) skal løses i sammenheng med tilgrensende forretninger/kontorer (kfr. §15a og b).

§13
Spesialområde - friluftsområde / vann

Felt S2, KOLBOTNVANNET / nordre del av Veslebukta

a) Det tillates utbygget bryggeanlegg.

b) Det tillates anlagt fontene.

§14
Fellesområder - felles avkjørsel

Felt FO1-FO4

a) FO1 skal være felles adkomst for eiendommene i felt B og C, Liaveien 13 - 21.

b) FO2 skal være felles adkomst for eiendommene i Liaveien 11 - 13.

c) FO3 skal være felles adkomst for eiendommene i felt D og G.

d) FO4 skal være felles adkomst for eiendommene Strandliveien 7A - 13

§15
Parkering

a) Parkeringsplasser skal ordnes etter følgende norm:

Boliger - beboere	1,5 plass / leilighet >/= 3 rom
	1,0 plass / leilighet < 3 rom
- besøkende	1 plass / 10 boenheter
Forretninger	3 plasser/ 100 m^2 BRA
Kontorer	1,5 plasser/ 100 m^2 BRA
Kulturhus	1,0 plasser/ 100 m^2 BRA
Eldresenter	0,5 plasser / ansatt

Parkering skal ordnes på egen tomt. I ny bebyggelse skal parkering anlegges i lukket anlegg og/eller som parkeringskjeller under terreng.
Besøks- og korttidsparkering kan anlegges på terreng.

b) Sykkelparkeringsplasser skal ordnes etter følgende norm:

Boliger - besøkende		0,2 plasser / leilighet
Bedrifter		1 plass / registrert foretag
	og	0,1 plass / ansatt
I tillegg for kunder / besøkende til		
Forretninger og kulturhus		1,5 plasser / 100m2 BRA

Sambruk bolig, forretning, kontor mv. bør vurderes. Besøksparkering skal anlegges på terreng.

§16
Utforming og hovedakser

a) Bebyggelsen skal som hovedregel ha saltak.

b) Det skal være fri sikt og fotgjengerforbindelse fra området foran Rådhuset i hovedgangaksen (T1) mot stasjonsbygningen, og mellom Kolbotnvannet over torget (T2) og mot stasjonsbygningen. Sistnevnte siktlinjene skal ivaretas i en bred sone på minimum 30 m.

§17
Krav om bebyggelsesplan

a) Før det kan gis rammetillatelse innen feltene A, E, G og H skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for vedkommende felt. Bebyggelsesplanen for feltene E, G og H skal omfatte disse feltene samlet.

§18
Støy og luftforurensning

a) Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste grenseverdiene gitt i Miljøvern-departementets rundskriv T - 8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rundskriv. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal balkonger, fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Grenseverdiene utendørs kan fravikes så fremt et flertall av soverommene i hver boenhet og et bolignært utendørs oppholdsareale kan legges på rolig side av bygningen.

b) Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til helsetilsynets rundskriv IK-39/91 (rev.97) "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, normer eller retningslinjer som erstatter någjeldende rundskriv.

§19
Anleggsperioden - transport/trafikksikkerhet/overskuddsmasse - deponi/forurensning

a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en godkjent miljøoppfølgingsplan som redegjør for aktuelle transportveier i anleggsperioden, iverksetting av

trafikksikkerhetstiltak, om utbyggingen medfører masseoverskudd med behov for midlertidig deponering, og behandling av eventuelle forurensede masser med forslag til avbøtende tiltak. Ved masseoverskudd skal det foreligge godkjent plan for deponering av disse massene før arbeidet igangsettes. Ved forurensede masser skal faren for forurensing vurderes og evt. avbøtende tiltak iverksettes.

§20
Rekkefølgebestemmelser

a) Nye og utbedrede veier, og parkeringsanlegg skal være opparbeidet i samsvar med planen før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

b) Opparbeidelse av Kulturtorget (T2) skal være sluttført før tilliggende bebyggelse tas i bruk

Nordre Follo kommune

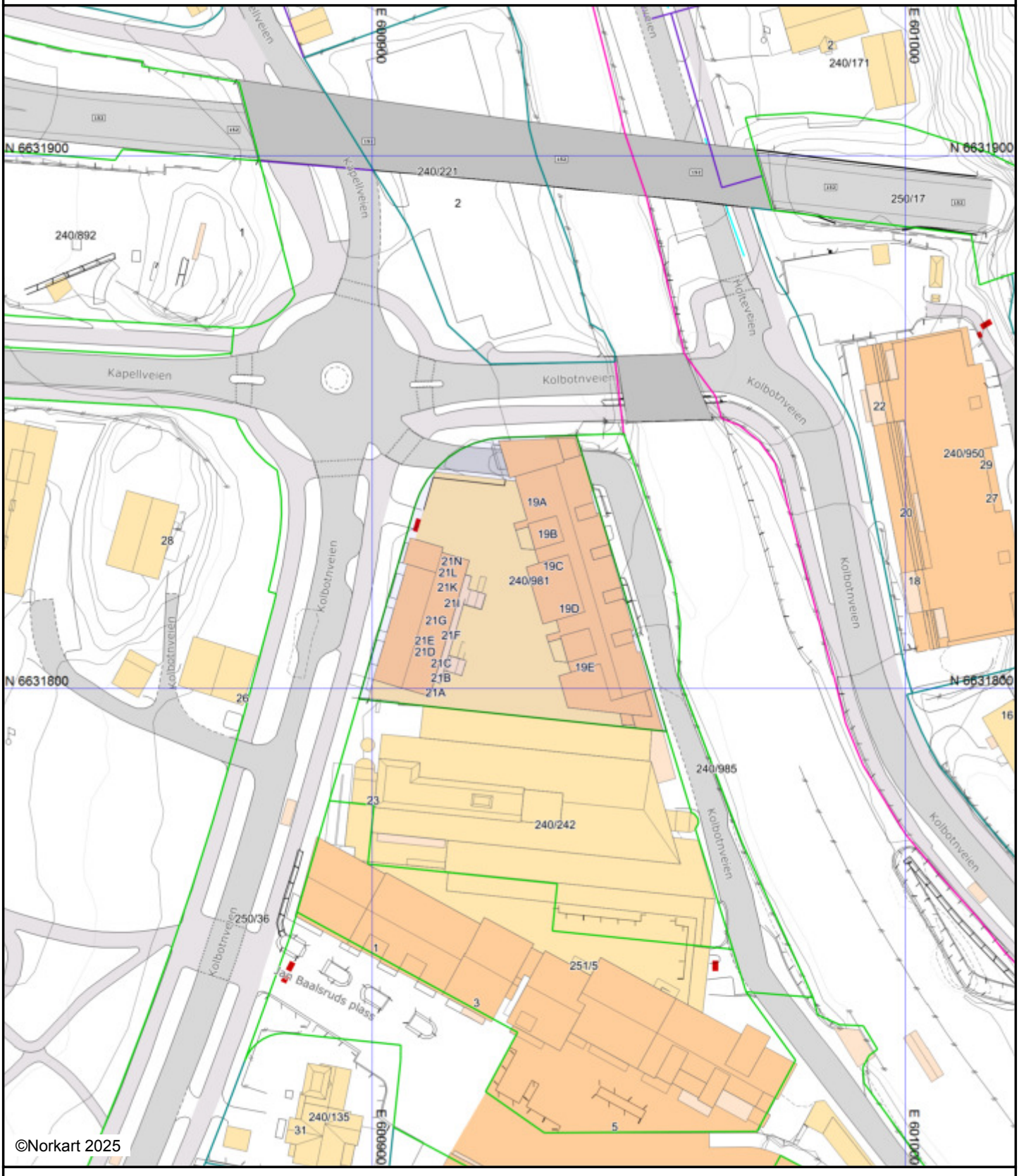
Grunnkart

Eiendom: 240/981/0/48
Adresse: Kolbotnveien 19B
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Vedlegg E1

KOLBOTN TORG AS

PEAB AS

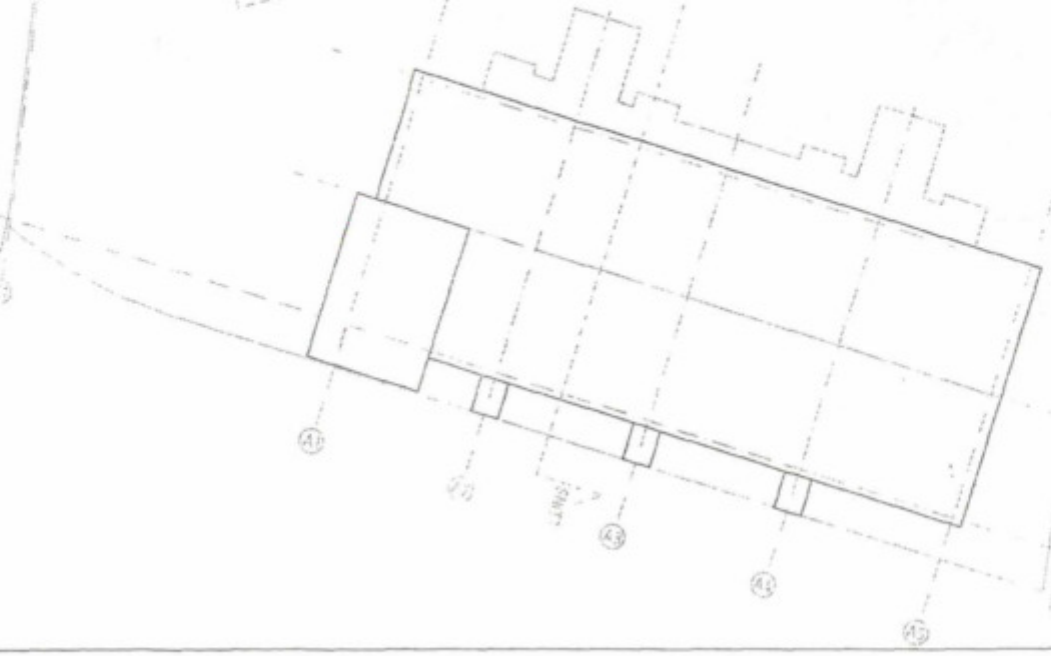
PLAN 5. etg

AA20 95 k 01

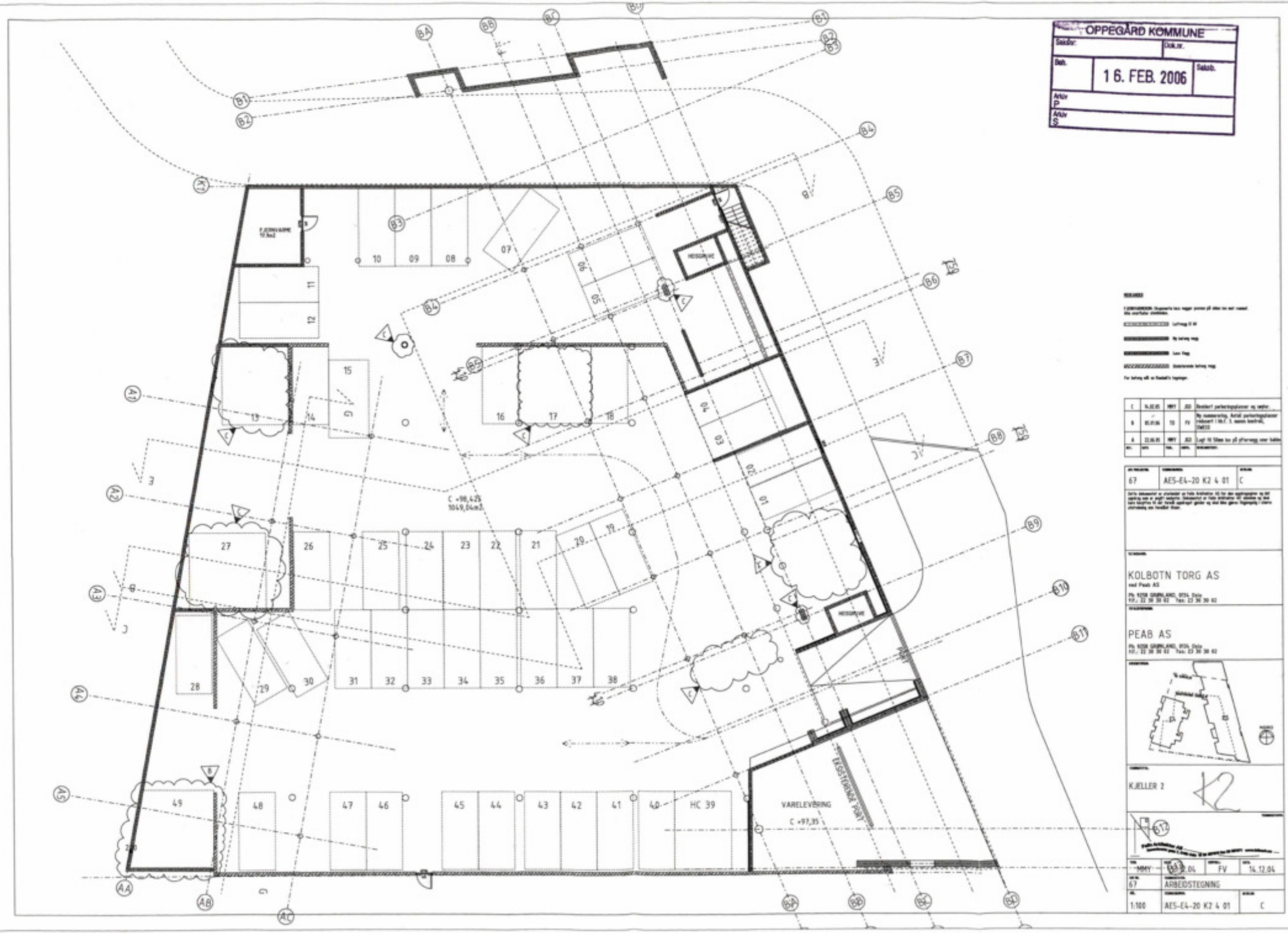
1:100

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksfnr: Dok.nr.
Beh. 10. FEB. 2006 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S






OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Bilk.
10. FEB. 2005
Saksh.
Aktiv nr.
Aktiv gr.
KOLBOTN TORG AS
PEAB AS
PLAN 1. etg
AA20 01 4 01
1:100
08.02.05
PROSJEKTERINGSGRUPPEN AS


OPPEGÅRD KOMMUNE
16. FEB. 2006
KOLBOTN TORG AS
PEAB AS
KJELLER 2
ARBEIDSTEGNING
AES-E4-20 K2 4 01
1:100
VARELEVERING
C +97,35
C +98,425
1049,04m2
HC 39



ÅPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.: Dok.nr.
Beh. 10. FEB. 2005 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

AA20 02 4 01

KOLBOTN TORG AS
v/c Peab AS

PEAB AS

PLAN 2. etg

JG	07.02.05	MMY	08.02.05

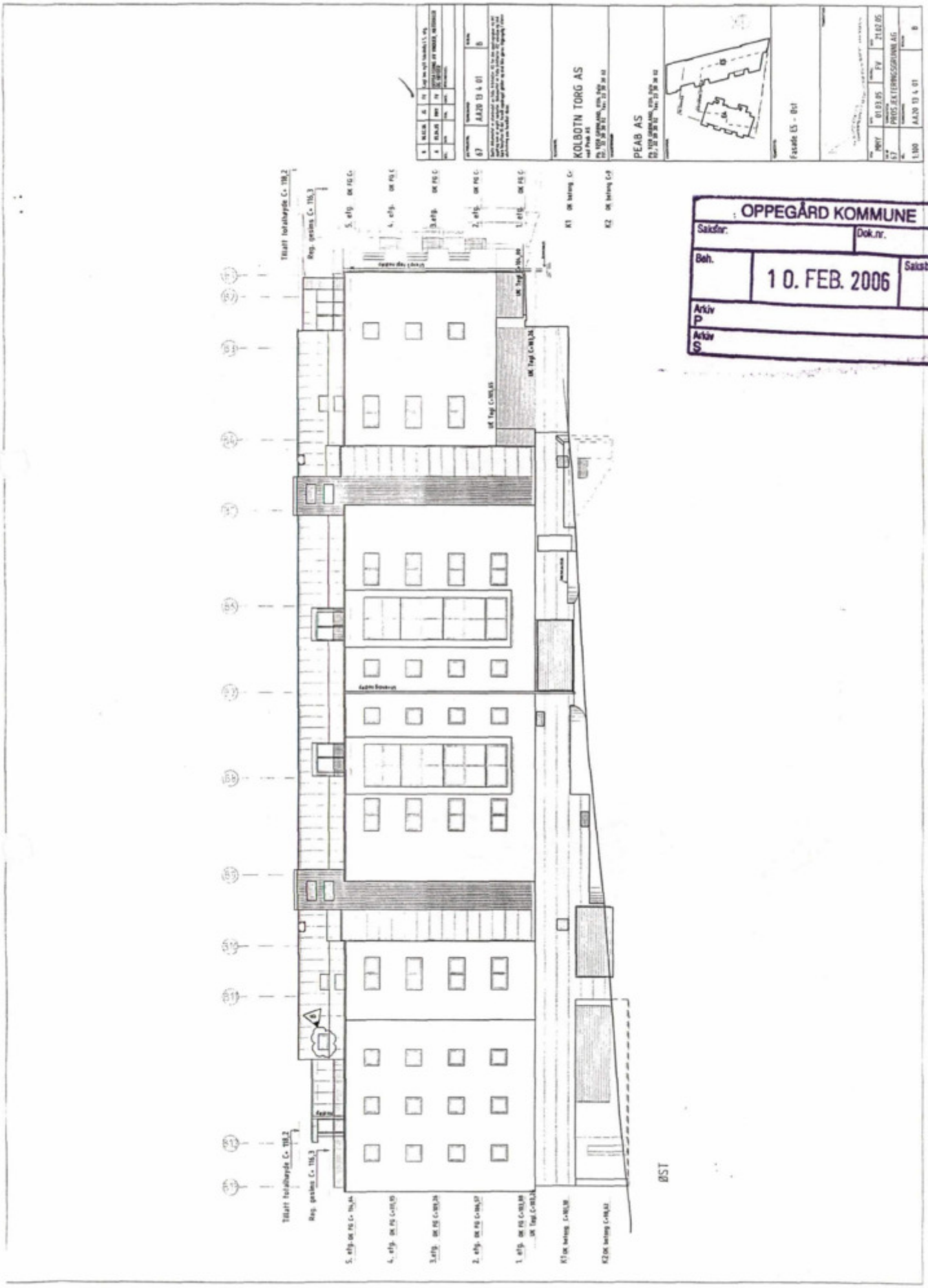
PROSJEKTERINGSGRUPPEN AS

1:100 AA20 02 4 01

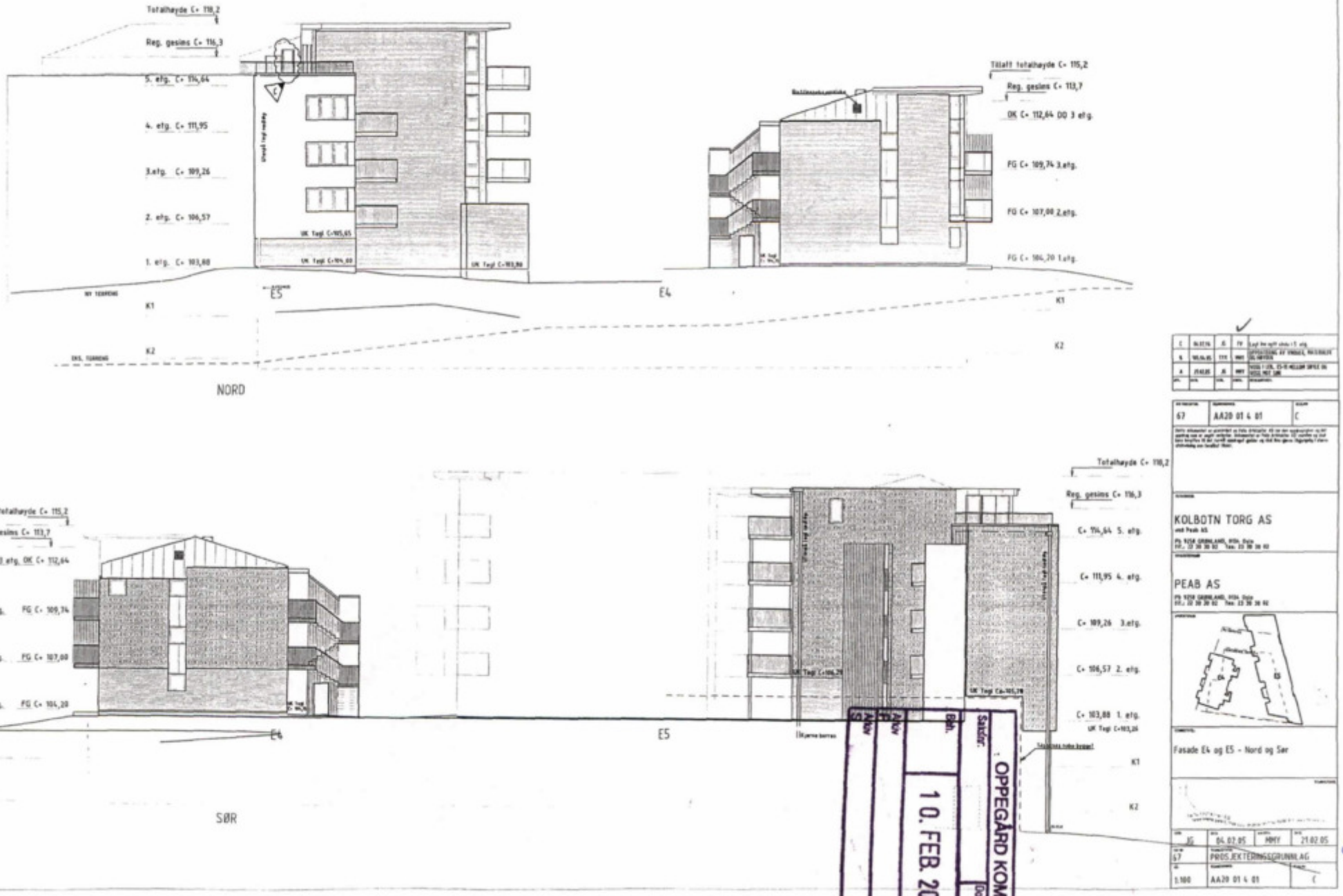

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
10. FEB. 2005
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S
AA20 03 4 01
KOLBOTN TORG AS
PEAB AS
PLAN 3. etg
JG
07.02.05
MMY
08.02.05
PROSJEKTERINGSGRUNNLAG
1:100
AA20 03 4 01


OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Saksb.
Bib.
10. FEB. 2005
Arkiv
Arkivnr.
KOLBOTN TORG AS
PEAB AS
PLAN 4. etg
AA20 04 4 01
1:100
PROSJEKTERINGSGRUNNLAG
07.02.05
08.02.05

Vedlegg E2



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.: Dok.nr.:
Beh.
10. FEB. 2006
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



C	06.07.05	JG	MMY	Lagt inn ny gavl ved 1. etg
B	30.06.05	TTT	MMY	OPPDATERING AV TEGNING, MATERIALER OG FARGER
A	27.04.05	JG	MMY	NYTEGNET. ES-E-MELLOM GRUNNLAG OG NYTEGNET. SØR

67	AA20 01 4 01	C

KOLBOTN TORG AS
v/c/ Peab AS

PEAB AS

Fasade E4 og E5 - Nord og Sør

JG	04.07.05	MMY	21.02.05
67	PROSJEKTERINGSGRUNNLAG		
1:100	AA20 01 4 01		C

10. FEB. 2006

OPPEGÅRD KOMMUNE

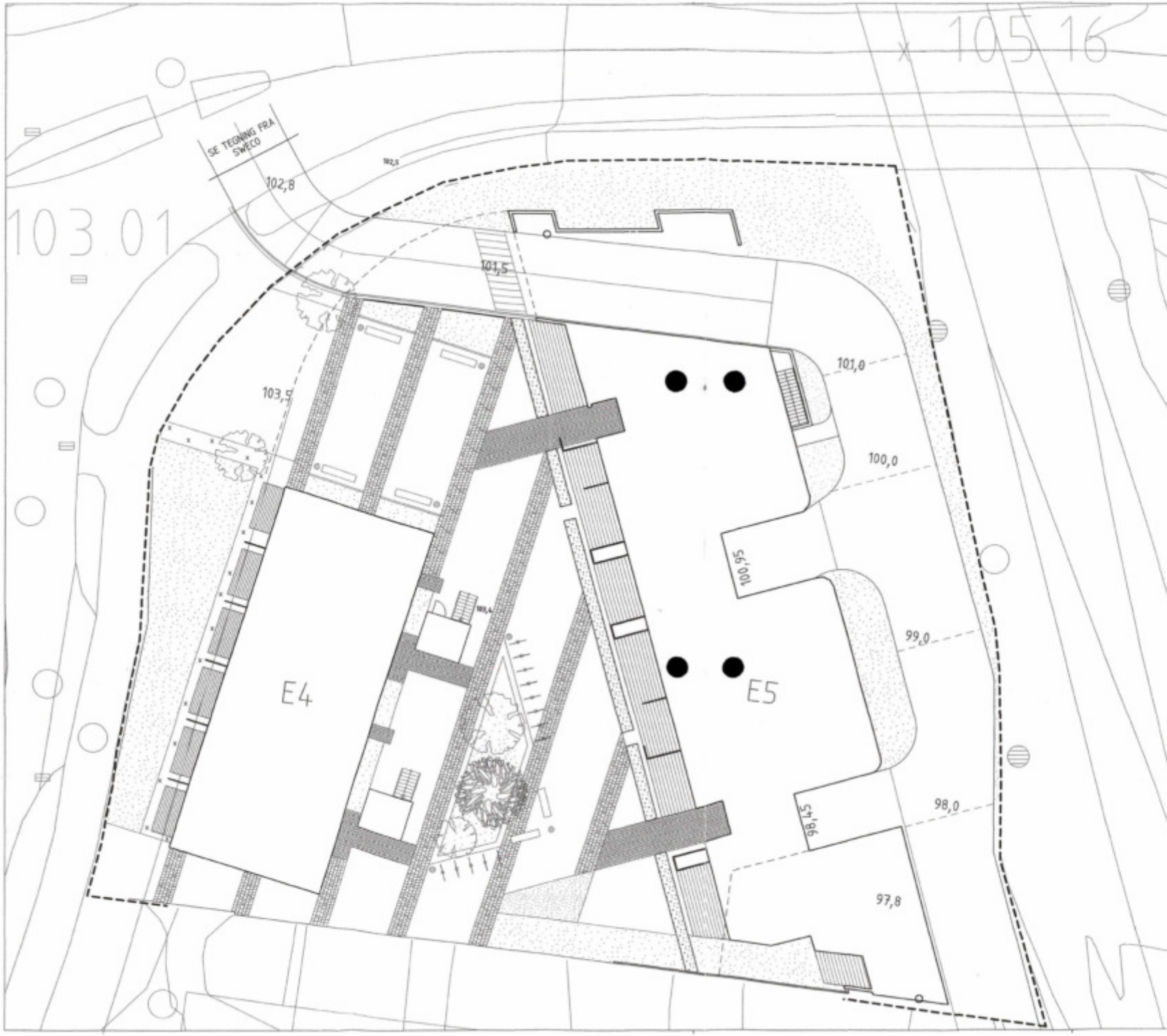
Vedlegg E3

OPPEGÅRD KOMMUNE
17. JUN. 2004





OPPEGÅRD KOMMUNE
Gnr/Bnr. Dok.nr.
Dato. 17. JUN. 2004 Saksb.
Ansv
Ansv



TEGNFORKLARING:

- Lyssøyle
- Opphevet ramme/betong/busker/trær/planter
- Belegningstegl – to typer
- Asfalt
- Trær
- Lavt hekkrad
- Horisontalt skjermstativ (stål) over kjørebane
- Tilsås/ lavt gress
- Sand
- Trelemmer
- Blomsterkasser
- Entreprisegrense
- Skjerm 1,8m høy
- Sykkel stativ

PEAB AS
24 SEPT 2004

C	22.04.04	SL	FU	MÅLSAC IKT.INNRET. REPOSISJONERT (KOORDINATFEIL)
B	15.03.04	MAB	FU	TEKST
A	12.03.04	SL	FU	E4, E5 TORSKJERMET. INNKOR BYGGEGRENSER, M/ AVKJØRSEL
INDEX	DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST

OPPEGÅRD KOMMUNE
01 10. 2004

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

UTOMHUSPLAN/midlertidig

MÅLESTOKK	TEGN. STADIE		
1:250	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG0000301	24.02.04	C


OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Bilk.
Saksb.
10. FEB. 2005
Aktiv
P
Aktiv
S
KOLBOTN TORG AS
PEAB AS
PLAN 5. etg
JG
07.02.05
PMYY
08.02.05
PROSJEKTERINGSGRUNNLAG
1:100
AA20 05 4 01



OPPEGÅRD KOMMUNE

01 10. 2004

PEAB AS

24 SEPT 2004

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
F	22.06.04	SL	TV	ENDRET BETONGVEGGER
E	14.06.04	SL	TV	RENOVASJONSROM/TRAPPEROM ENDRET
D	02.06.04	SL	TV	MINDRE FASADEENDRINGER, ENDRET VENTILASJONSROM, NYE VINDUER
C	27.05.04	SL	TV	MINDRE ENDRINGER I LEILIGHETER, ENDRET VENTILASJONSROM
B	05.05.04	SL	TV	ENDRET BOD, TRAPP PÅ 1. ETASJE, NY TRAPP TIL 2. ETASJE
A	23.04.04	SL	TV	1. ETASJE ENDRET, KJELLER UTVIDET, NY INNKJØRSEL

KOLBOTNVEIEN 25,

40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:

Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

PB 8258 DRONNING EUN OSLO TEL: 22 30 30 00, FAX: 22 30 30 02

PROSJEKTERENDE:

FELIX ARKITEKTER AS

ROSENKRANTZGT 7, 0159 OSLO TEL: 23 35 79 70 FAX: 23 35 79 71

KJELLER1

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG20K1301	24.02.04	F



OPPEGÅRD KOMMUNE
Gnr/Bnr
Dok.nr.
Saksh.
01 10. 2004
Arkiv
Arkiv
PEAB AS
24 SEPT 2004

INDEX	DATO	SIGN	KONTR	TEKST
D	22.06.04	SL	FV	ENDRET I HENHOLD TIL BETEMMELSER
C	14.06.04	SL	FV	SLYDEGJERDET, HOVEDTRAPPESYSTEMET
B	17.05.04	SL	FV	NYTT BADESYSTEM
A	22.04.04	SL	FV	EN EI PLYTTET, KJELLER UTVIDET, NY AVKJØRSEL

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS
PB 8158 DRONNING EIDH OSLO TEL: 22 30 30 00 FAX 22 30 30 02

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS
RISEVANNVEIEN 7, 0104 OSLO TEL: 22 35 79 70 FAX 22 35 79 71

KJELLER2

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJ.ERT AV	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG20K2301	24.02.04	D



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Dato 01 10. 2004
Arkiv
Arkivdel
Arkivdel

PEAB AS
24 SEPT 2004

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	BESKRIVELSE
1	14.06.04	IS	FV	BESTEGJENNET TAKOMRÅDE/TAKVINKLER
2	18.08.04	IS	FV	ES SKAP, SKARNESTEIN, GARTNERVEIEN
3	04.08.04	IS	FV	ENTYT. BESTEGJENNET, MYE. GARTNER
4	16.09.04	IS	FV	TEKST
A	17.09.04	IS	FV	ENDRET FORSKJØVET VINDUER (FYSISKE/MEDIA, MT. AVSLØPSRØR)

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS
PB 8258 GRØNLAND, 0104 OSLO TEL: 22 30 30 00, FAX: 22 30 30 02

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS
ROSENKRANTZGT 7, 0160 OSLO TEL: 22 20 78 70 FAX: 22 20 78 71

PLAN 2.ETG

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJ. GRUPPE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG2002301	24.02.04	E



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dokumnr.
Dato. 01 10. 2004
Arkiv
Saksbeh.
PEAB AS
24 SEPT 2004
AB AS
SEPT 2004

INDEX	DATO	SIGN	KONTR	TEKST
C	16.09.04	SL	FX	BOYGD-GRENSE, EIGNINGER HOVEDMATTSTEM
B	15.09.04	ANB	FX	GARASJE OG BYGGHØYDER
A	13.09.04	SL	FX	1:500, C1 FORGÅRUET MANGLER BYGGGRENSA, NY AVKJØRSEL

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

FELIX ARKITEKTER AS

SITUASJONSPLAN

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:500	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTERING	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG0000201	24.02.04	C



OPPEGÅRD KOMMUNE
Gjelder: Dato:
Dok.nr.: 01 10. 2004 Løpenr.:
Arkiv nr.:
Arkiv kl.:

PEAB AS
24 SEPT 2004

1	16.09.04	SL	FS	
2	21.09.04	SL	FS	
3	04.10.04	SL	FS	
4	15.10.04	SL	FS	
5	22.04.04	SL	FS	
INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS
PB. 6558 ORDENLAND, 0504 OSLO TEL: 23 38 30 00, FAX 23 30 30 02

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS
ROSENKRANTZ 7, 0159 OSLO TEL: 23 25 79 70 FAX 23 25 79 71

PLAN 3.ETG

MÅLESTOKK	RAM STATUS			
1:200	RAMMESØKNAD			
PROSJEKTERT AV:	TEGN NR.	DATO	INDEX	
ARK	AG2003301	24.02.04	E	



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.dato
Dato 01 10. 2004 Arkiv
Arkiv P
Arkiv B

PEAB AS
2 → SEPT 2004



OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggesak | Dok.nr.

Saksb. | Gnr/Bnr

Dato: 01 10. 2004

Adr. p

Adr. b

PEAB AS
24 SEPT 2004

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
I	14.09.04	TL	FV	REVIDERT ETTER KOMMENTARER
H	03.09.04	TL	FV	TL SKAP. UNIVERSITETET, ENDRING SJAKTER
G	24.08.04	TL	FV	MYTT BEREGNINGSGRUNNLAG
F	12.08.04	TL	FV	UTSTØRING AV RAMMESØKNAD
E	02.06.04	TL	FV	MYTT TAK PÅ TIL STUDENT BOLIGER
D	27.04.04	TL	FV	TA, TIL TOMTEUTTET, ENDRET OPPDELINGEN AV ARKLØRGEL

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

PLAN 5.ETG

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJ. NR.	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG2005301	24.02.04	F

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dokum.
Beh.
12. MAI 2005
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



TEGL TYPE 1 LYS
TEGL TYPE 2 MØRK
STÅLSPILE REKKEVERK
STÅLPLATE REKKEVERK
BÅNDTEKKING TAK
ÅPEN TRE-SPILEVERK VEGG
LUKKET TRE-SPILEVERK VEGG
TRE PLATER

B	09.05.05	MMY	FV	Endret flatt tak
A	04.05.05	MMY	FV	Endret møne og takoppbygning
REV.	DATO	TEGN	KONTR.	ENDRINGER

67	AA20 14 4 01	B

Dette tegningsmateriale er utarbeidet av Felix Arkitekter AS for den opplysningsverdi det måtte ha, og er opphavsrettslig beskyttet. Tegningsmaterialet er Felix Arkitekter AS eiendom og skal kun benyttes til det formål opplysningen gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn forutsatt i loven.

OPPDRAGSGIVER
KOLBOTN TORG AS
ved Peab AS
Pb. 6250 GRØNLAND, 0134 Oslo
Tlf.: 22 30 30 00 Fax: 22 30 30 02

UTARBEIDET AV
PEAB AS
Pb. 6250 GRØNLAND, 0134 Oslo
Tlf.: 22 30 30 00 Fax: 22 30 30 02

LOKALISERING



TEGNINGSTYPE
Fasade ES - Vest

Felix Arkitekter AS
Arkitektur og byutvikling
Tlf. 23 11 11 00 Fax 23 11 11 01 www.felixarkitekter.no

TEGN	DATO	KONTR.	DATO
MMY	01.03.05	FV	21.02.05
JOB NR.	TEGNINGSTYPE		
67	PROSJEKTERINGSGRUNNLAG		
MÅL	TEGNINGSNR.		REVISJON
1:100	AA20 14 4 01		B



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dokumnr.
Bnr. 01 10. 2004 Gnr.
Adresse
Arkiv

PEAB AS
4 + SEPT 2004

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	ENDRET
E	24.02.04	S.	FF	BYGGESØKNAD - GJENNOMSYNSKAVE
D	19.09.03	S.	FF	TILTAKSHAVER, GJENNOMSYNSKAVE
C	04.08.03	S.	FF	MINT SKISSEFORSLAG MED SNITT
B	15.06.03	S.	FF	SNITT
A	23.04.03	S.	FF	1:1.TS TILPASNET MENEVEIEN, MF ARKIVPEL

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS
PB 6258 ØRENLAND, 0214 OSLO TEL: 23 30 30 00, FAX 23 30 30 02

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS
ROSENKRANTZGT 7, 0159 OSLO TEL: 23 35 79 70 FAX 23 35 79 71

PLAN 1.ETG

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJ.NR. (BRAK)	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG2001301	24.02.04	E

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
13. APR. 2005
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



VEST



ØST

TEGL TYPE 1
LYS

TEGL TYPE 2
MØRK

STÅLSPILE
REKKEVERK

STÅLPLATE
REKKVERK

BÅNDTEKKING
TAK

ÅPEN TRE-
SPILEVERK VEGG

LUKKET TRE-
SPILEVERK VEGG

A	05.04.05	MMY	FV	OPPLASTING AV VINDUER, MATERIALER OG METTEST

67	AA20 E4 4 01	A

KOLBOTN TORG AS
ved Peab AS

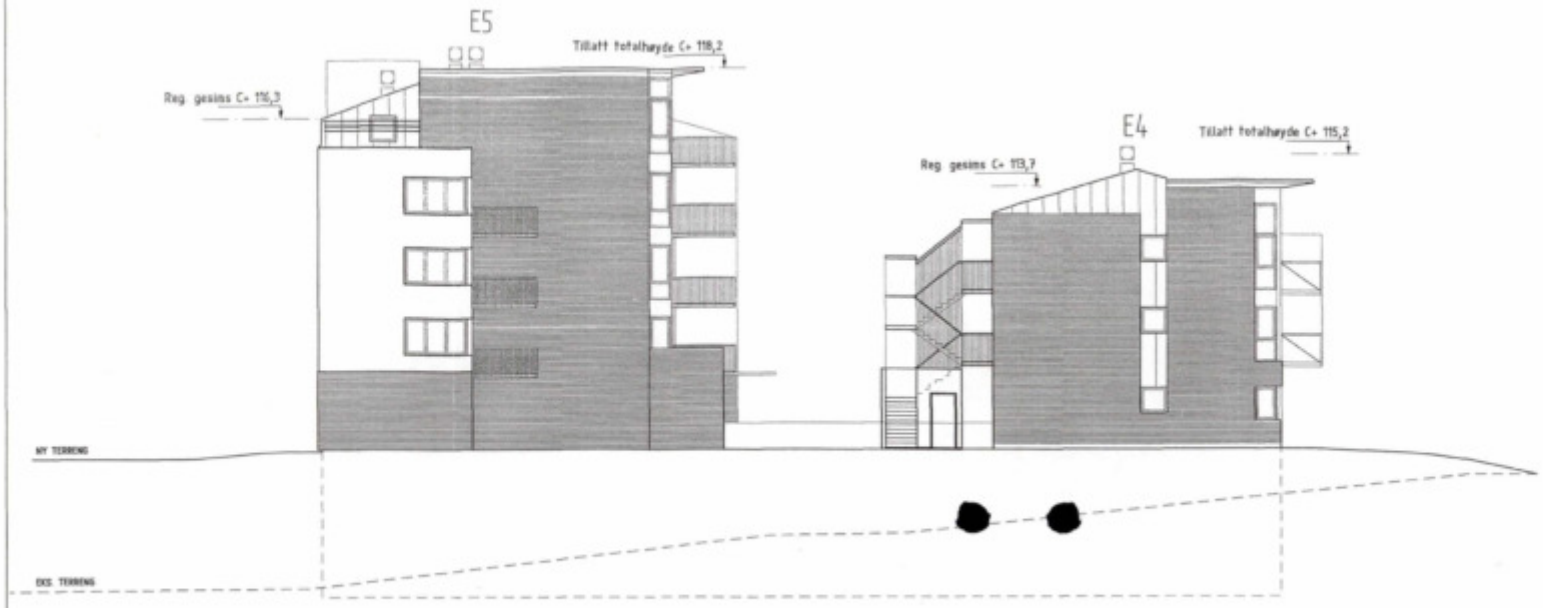
PEAB AS

Fasade E4 - Vest og Øst

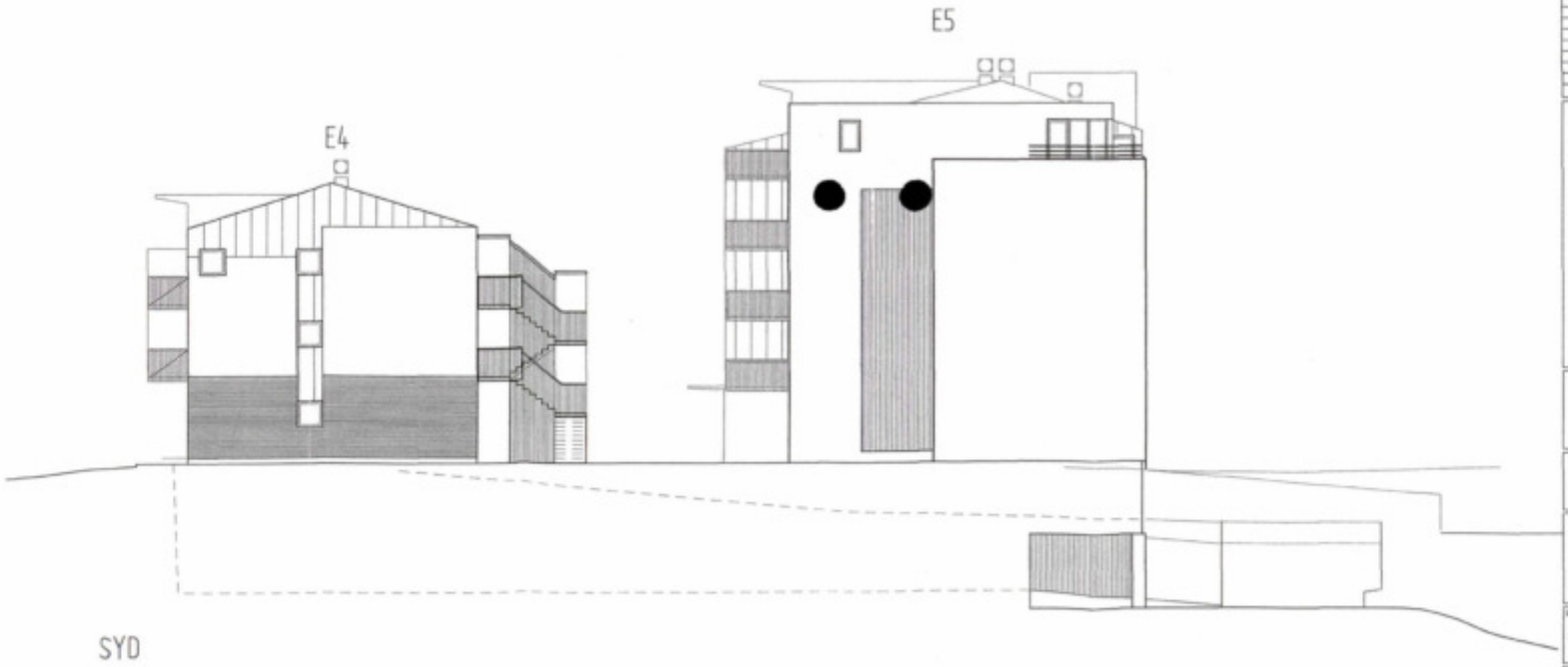
MMY	01.03.05	FV	21.02.05

67	PROSJEKTERINGSGRUNNLAG

1:200	AA20 E4 4 01	A



NORD



SYD

OPPEGÅRD KOMMUNE
01 10. 2004

PEAB AS
24 SEPT 2004

1	22.09.04	IL	TV	GITTER PÅ TAKET
A	04.08.04	IL	TV	ENDRINGER UTSTYRSPP. INNSEKK PÅ E4
6	23.06.04	IL	TV	ENDRET DIV TEKST. INNSKRIVE SENKET VEG 30cm. LAVERE ENN NØRVEIER P
5	15.06.04	IL	TV	TEKSPP. MTT TAK, NY KOTEHØYDE
4	02.06.04	IL	TV	MTT TAK PÅ E5
3	10.05.04	IL	TV	ENDRET FASADE
2	26.04.04	IL	TV	ENDRET FASADE
1	16.03.04	IL	TV	ENDRET FASADE
A	27.02.04	IL	TV	E4 OG E5 FORSKJØVET MHT.OVERSIKTSKRAV MV. KRYSSPOL
INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

FASADE NORD
FASADE SYD

1:200	RAMMESØKNAD

ARK	AG2300301	24.02.04	I



ØST

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Beh. 24. 06. 2004 Saksb.
Endr.
1)
2)
3)

INDEX	DATO	SIGN	KONTR.	TEKST
F	11.06.04		FY	ENDRE 2D 727 I HENHOLD TIL SMIT MEK. Snu, LADE E.T.: HEVE
E	10.06.04		FY	RYTT TIL 97 FJERDE DELING AV TOMME
D	31.05.04		FY	YTTT TIL 15,15
C	03.05.04		FY	ENDRET FASADE
B	19.03.04		FY	ENDRET FASADE
A	11.03.04		FY	ENDRET ADGANG TIL BOTTOLAGEN

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

FASADE ØST

MÅLESTOKK	FELIX STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJEKTERENDE	FELIX NR	DATO	REV.
ARK	AG2300303	24.02.04	F



VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dokumnr.
Dato. 24. 06. 2004 Gnr/b
Arkiv
D
Arkiv
B

F	22.06.04	SL	FV	GESIMS, EL. SOL TAKHØYDE REDUSERT MED 20cm, LAVERE TILLATHØYDE
E	15.06.04	SL	FV	BYTT I NR. 401 BODER MOT BALKONGER
D	03.06.04	SL	FV	BYTT I NR 74-75
C	10.05.04	SL	FV	ENDRET FASADE
B	30.03.04	SL	FV	ENDRET FASADE
A	27.04.04	SL	FV	ENDRET FASADE
INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

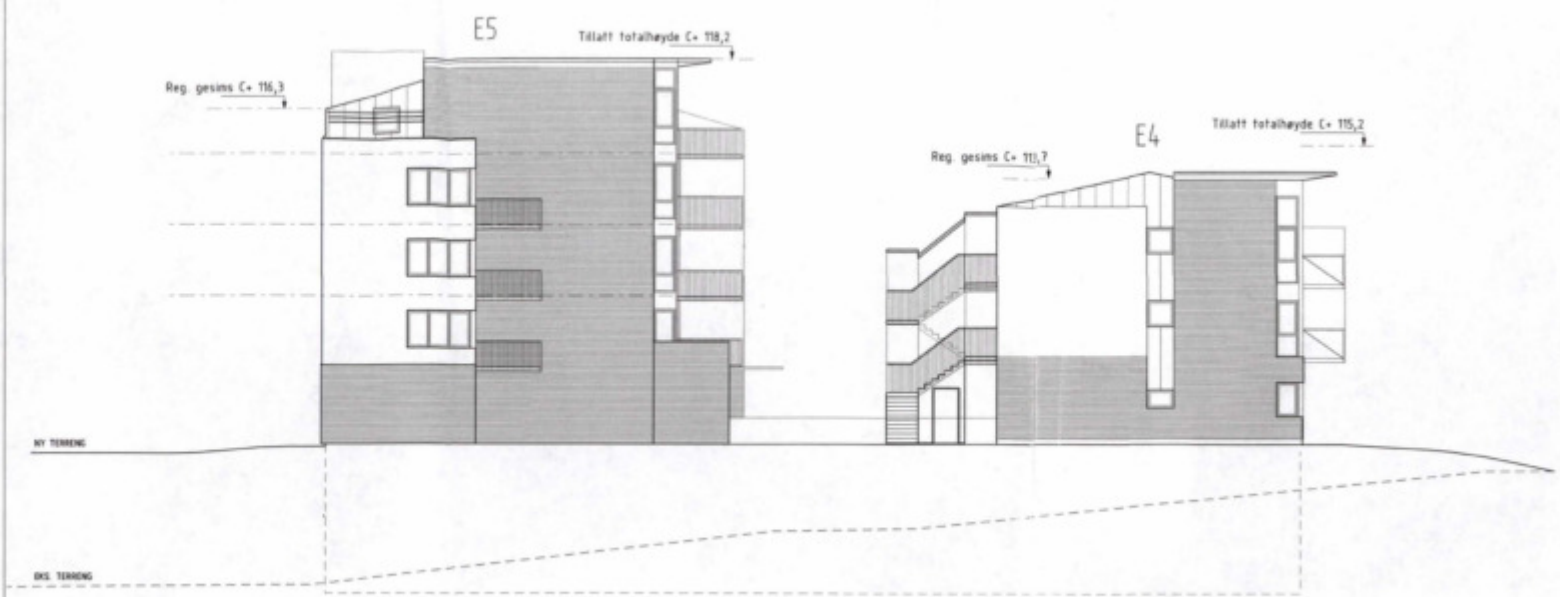
TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS
PB 8208 ORDENLAND, 0104 OSLO TEL: 22 30 30 00, FAX 22 30 30 02

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS
ROSENHAVNSGT. 7, 0356 OSLO TEL: 22 35 79 70 FAX 22 35 79 71

FASADE VEST

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG2300302	24.02.04	F



NORD



SYD

1	11.06.04		TS	[illegible]
2	11.06.04		TS	[illegible]
3	11.06.04		TS	[illegible]
4	11.06.04		TS	[illegible]
5	16.06.04		TS	[illegible]
6	16.06.04		TS	[illegible]
REV.	DATO	SIGN.	KONTR.	[illegible]

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

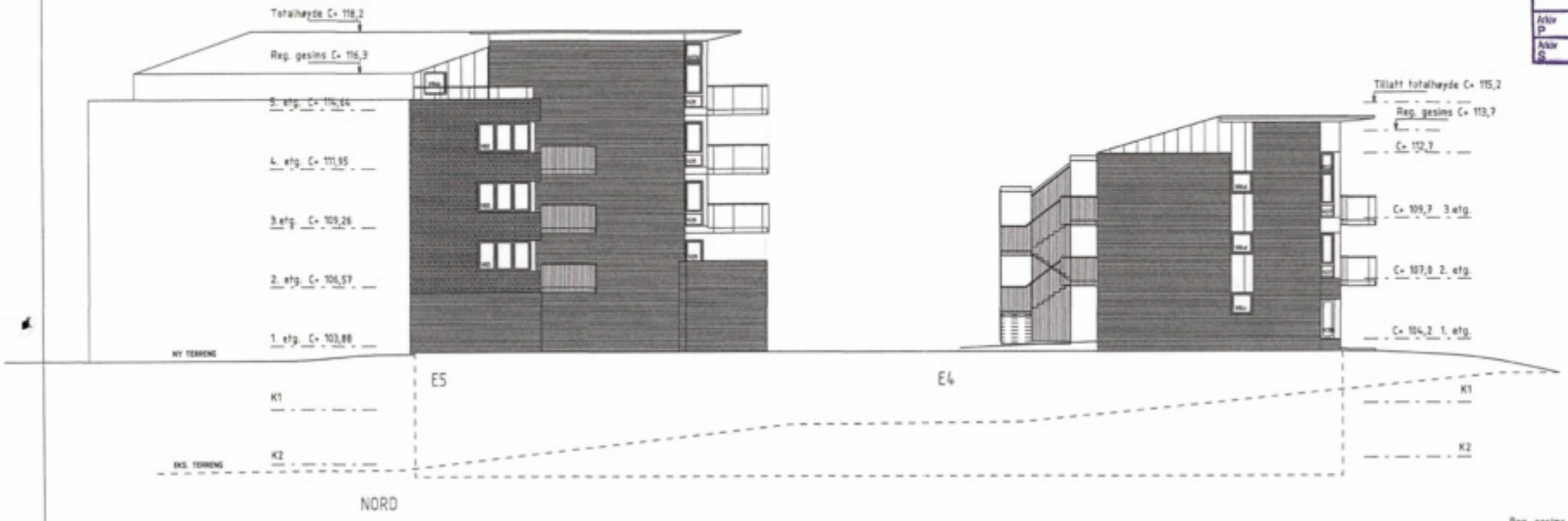
PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

FASADE NORD
FASADE SYD

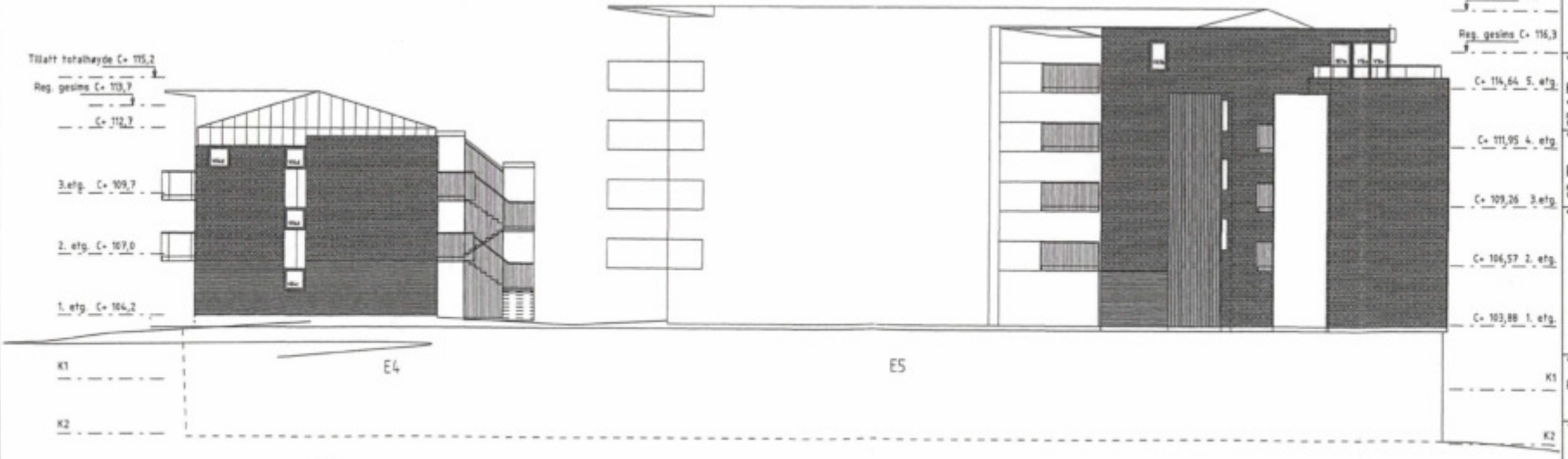
MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJEKTERENDE	TEGN. NR	DATO	REV.
ARK	AG2300301	24.02.04	G

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 13. APR. 2005 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



NORD



SØR

B	18.04.05	???	MMY	OPPDATERING AV VINDUES, MATERIALER OG METODE
A	21.02.05	JG	MMY	VEGG I LEIL. ES-11 MELLOM GAVLE OG VEGG MOT GAR
REV.	DATO	TEGN.	GODK.	ENDRINGSNOTAT

Reg. gesims C+ 116,3

Totalhøyde

Reg. gesims C+ 116,3

C+ 114,64 5. etg.

C+ 111,95 4. etg.

C+ 109,26 3.etg.

C+ 106,57 2. etg.

C+ 103,88 1. etg.

K1

K2

TEGL TYPE 1 LYS

TEGL TYPE 2 MØRK

STÅLSPILE RENKEVERK

STÅLPLATE RENKEVERK

BÅNDTEKKING TAK

ÅPEN TRE-SPILEVERK VEGG

LUKKET TRE-SPILEVERK VEGG

ARK PROSJEKTNR.	BENEVNELSE	REVISJON
67	AA20 01 4 01	B

Dette dokumentet er utarbeidet av Felix Arkitektur AS for den opplysningen og det opphavsrett som er angitt nedenfor. Dokumentet er Felix Arkitektur AS' eiendom og skal kun kunne benyttes til det formål opphavsrett gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i videre utstrekning uten tillatelse i skade.

BYGGHERRE

KOLBOTN TORG AS

v/ Peab AS

Pb. 9258 GRØNLAND, 0134 Oslo
Tel.: 22 59 30 00 Fax: 23 59 30 02

TILLEGGSADRESSE

PEAB AS

Pb. 9258 GRØNLAND, 0134 Oslo
Tel.: 22 59 30 00 Fax: 23 59 30 02

SITUASJON



TEGNINGSTITTEL

Fasade E4 og E5 - Nord og Sør

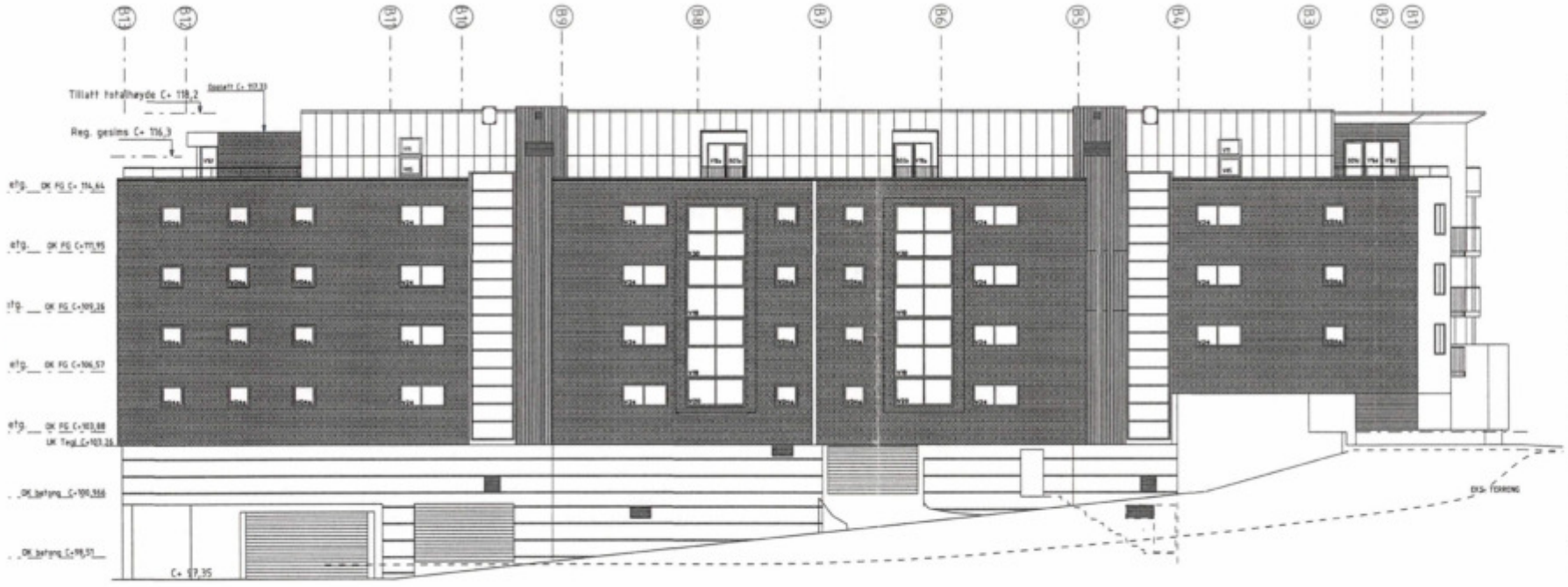


TEGN.	DATO	KONTR.	DATO
JG	04.02.05	MMY	21.02.05

ARK PROSJEKTNR.	BENEVNELSE
67	PROSJEKTERINGSGRUNNLAG

M.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	AA20 01 4 01	B

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
13. APR. 2005
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



ØST

TEGL TYPE 1 LYS
TEGL TYPE 2 MØRK
STÅLSPILE REKKVERK
STÅLPLATE REKKVERK
BÅNDTEKKING TAK
ÅPEN TRE-SPILEVERK VEGG
LUKKET TRE-SPILEVERK VEGG

A	01.03.05	MMY	FV	OPPDATERING AV FARGER, MATERIALER OG FASADER

67 | AA20 13 4 01 | A

KOLBOTN TORG AS
ved Peab AS

PEAB AS

Fasade ES - Øst

MMY	01.03.05	FV	21.02.05

67 | PROSJEKTERINGSGRUNNLAG

1:200 | AA20 13 4 01 | A

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
12. MAI 2005
Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
S



TEGL TYPE 1
LYS
TEGL TYPE 2
MØRK
STÅLSPILE
REKKVERK
STÅLPLATE
REKKVERK
BÅNDTEKKING
TAK
ÅPEN TRE-
SPILEVERK VEGG
LUKKET TRE-
SPILEVERK VEGG
TRE PLATER

B	01.03.05	MMY	FV	Endret flatt tak
A	04.01.05	MMY	FV	Endret møne og takoppbygning
REV.	DATO	TEGN.	GODKJ.	ENDRINGSBESKRIVELSE

67	AA20 14 4 01	B

Dette tegningsmateriale er utarbeidet av Peab Boligutvikling AS for den opplysningsplikt og den opplysning som er angitt i avtalen. Tegningsmaterialet er Peab Boligutvikling AS eiendom og skal bare benyttes til det formål opplysningen gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn forutsatt i avtalen.

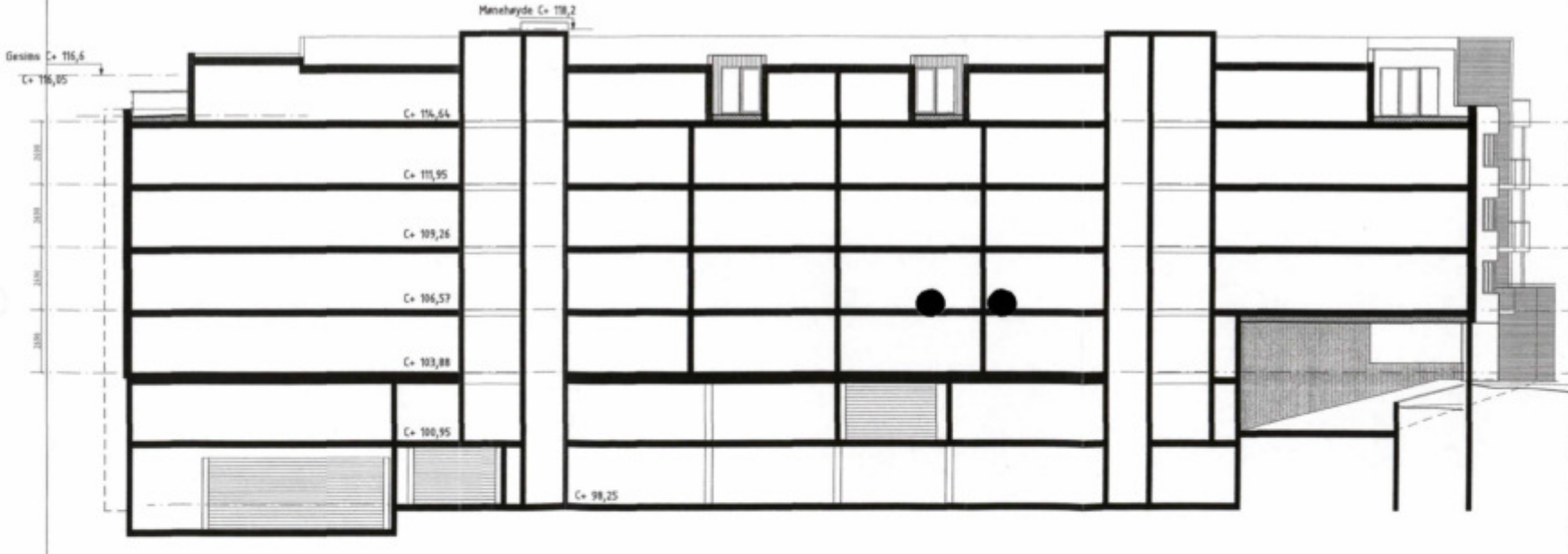
KOLBOTN TORG AS
ved Peab AS
Pb 9258 GRØNLAND, 0134 Oslo
Kr.: 22 59 30 02 Fax: 23 50 30 02

PEAB AS
Pb 9258 GRØNLAND, 0134 Oslo
Kr.: 22 59 30 02 Fax: 23 50 30 02



Fasade E5 - Vest

TEGN. MMY	DATO 01.03.05	KONTR. FV	DATO 21.02.05
LAG NR. 67	UNDERSKRIFT PROSJEKTERINGSGRUNNLAG		
M. 1:100	TEGNINGSNR. AA20 14 4 01		REVISJON B



PEAB AS
24 SEPT 2004

A	23.09.04	SL	FV	ARKIVER FAKTISK
B	23.09.04	SL	FV	HØYDE TAK OG GESIMSMÅL TILFØLGES
C	23.09.04	SL	FV	24.SEPT.04 TILPASSET VANNFOR SPESIALBEHANDLET VINDUSPUSS
INDEX	DATO	SIGN	KONTR.	TEKST

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

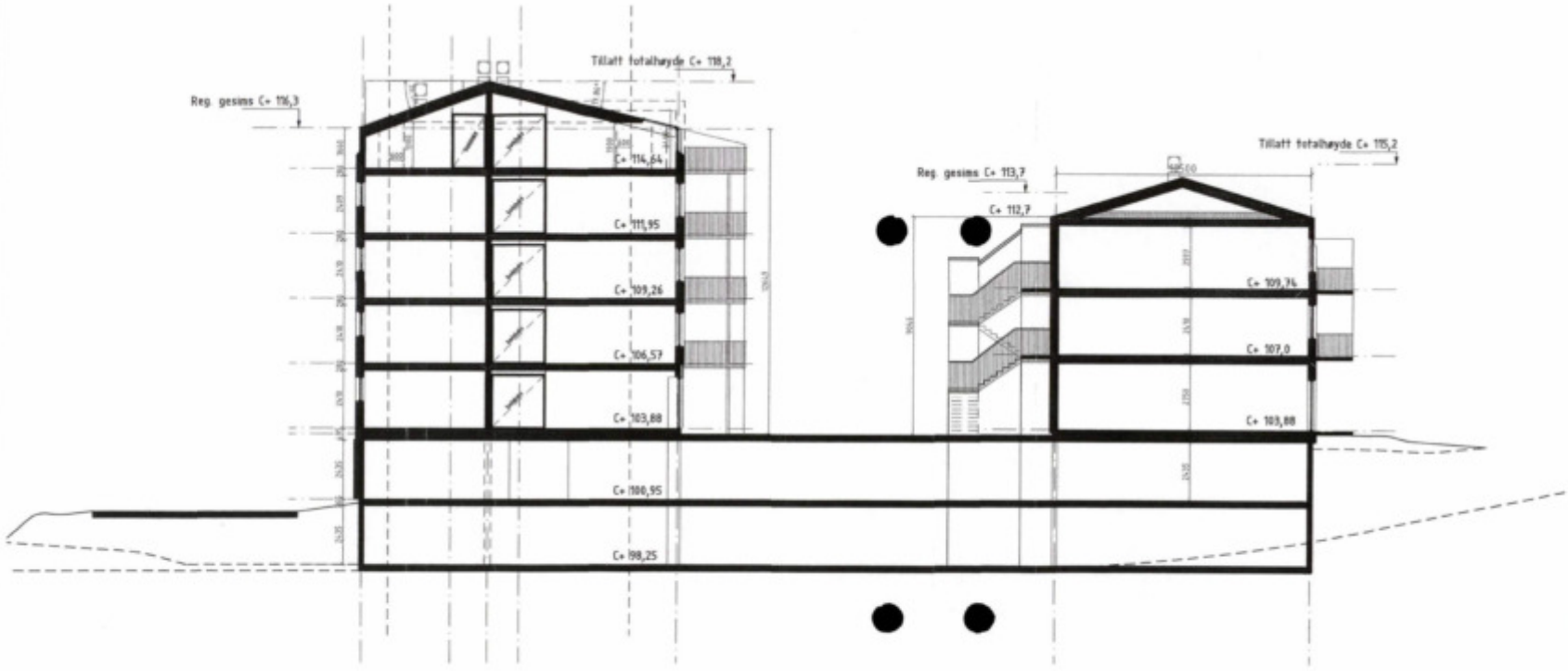
NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS
PB 6258 ETTERSTAD, 0604 OSLO TEL: 22 30 30 00, FAX: 22 30 30 02

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS
ROSENKRANTZGT. 7, 0160 OSLO TEL: 23 35 79 70 FAX: 23 35 79 71

SNITT A-A

ARK/1:500	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJ.ERENDE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG2100301	24.02.04	C



PEAB AS
2 4 SEPT 2004

INDEX	DATO	SIGN.	KOMM.	TEKST
A	22.06.04	SL	FX	ØVRIGE PA TAKET
B	23.06.04	SL	FX	UTSMG. AV TOT TAK MØYDE SENKET MED 70cm, LAVERE TYLLHØYDER
C	9.08.04	SL	FX	ØVRIGE TAK MV. ELDERHØYDE
D	30.05.04	SL	FX	ØVRIGE TAK PA FL

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

NORD

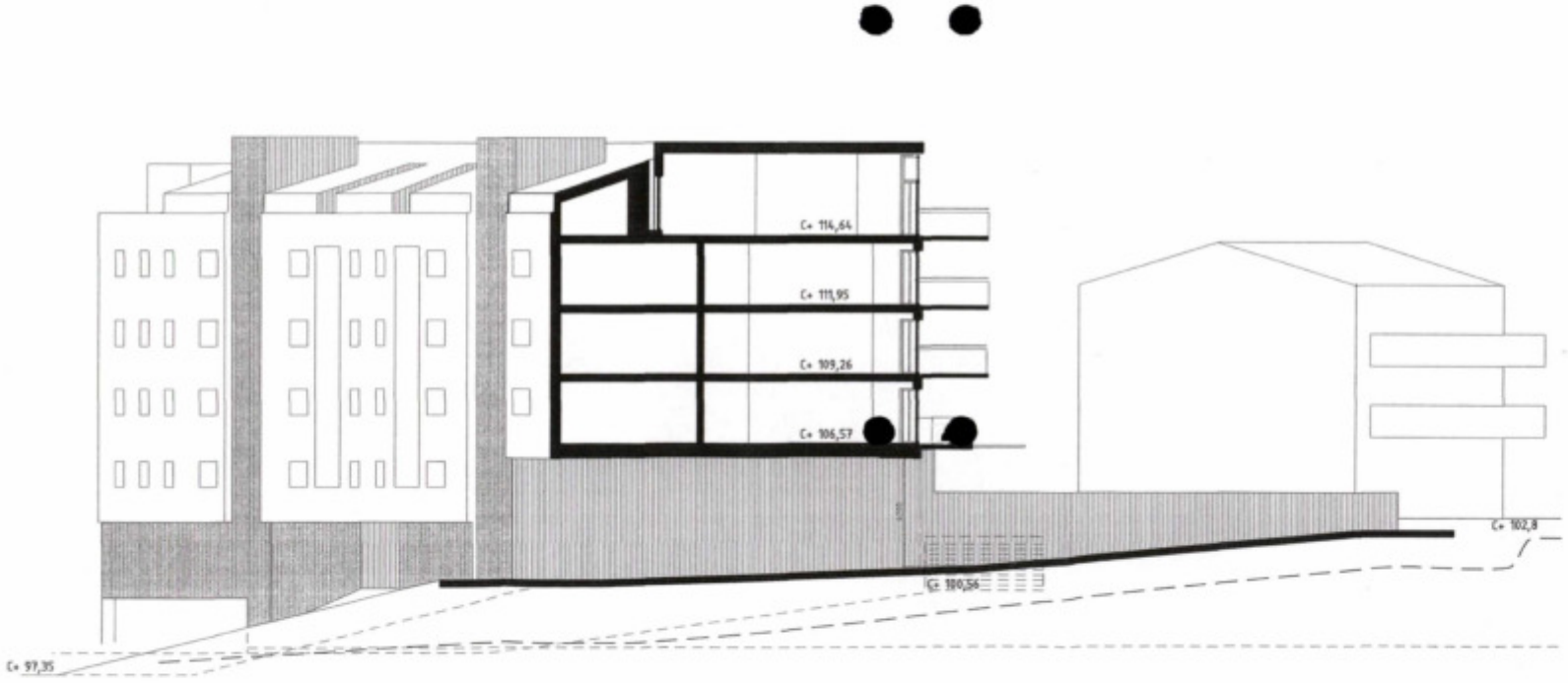
FELTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

SNITT B-B

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG2100303	30.05.04	D



SNITT C-C

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr:
Dato: 01 10. 2004
Arkiv
Arkiv
PEAB AS
24 SEPT 2004

REV	DATO	SIGN	KONTR	TEKST
C	22.06.04	SL		FASADER ENDRET
B	27.05.04	SL		MYTT TAK OG SNØSKJERM FJERNET
A	11.04.04	SL		EK OG C1 FORSKJØVET ØNSKET BYGGEGRENSE, MF AVKLARES

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

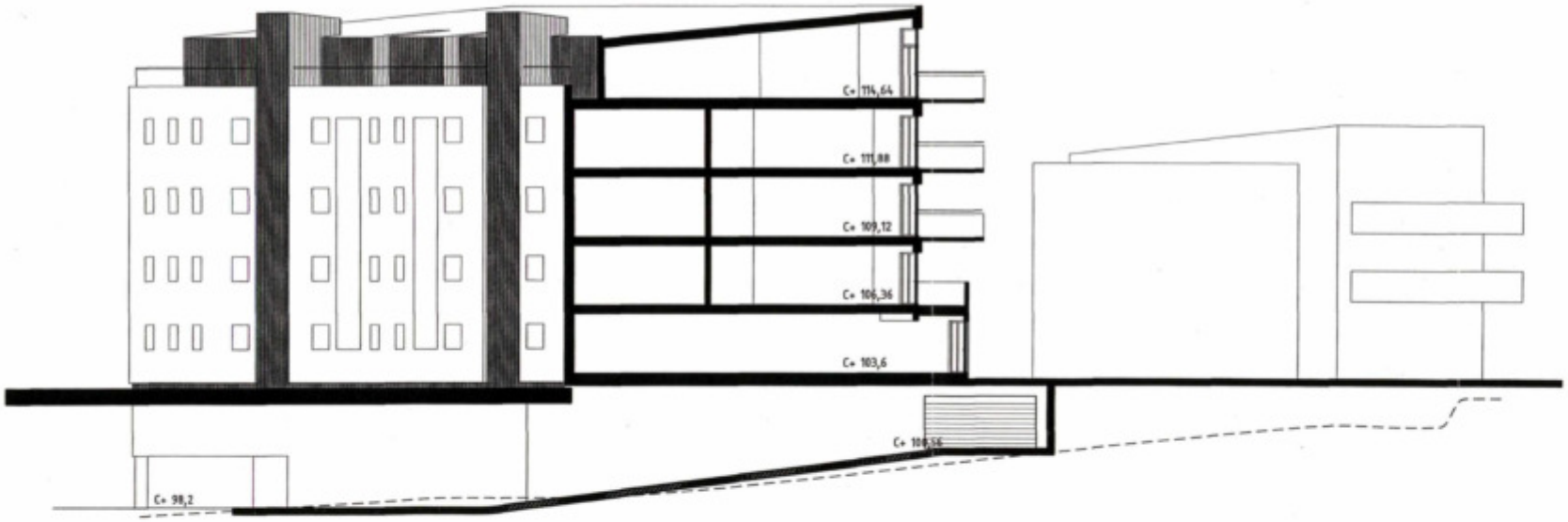
NORD

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

SNITT C-C

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG2100302	24.02.04	C



SNITT C-C m/lokk

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Dato 28. APR. 2004 Vedlegg
Arkiv P

KOLBOTNVEIEN 25,
40/242 Felt E4, E5 m fl.

TILTAKSHAVER:
Kolbotn Torg AS v/ Peab AS

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

SNITT C-C m/lokk

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD
PROSJEKTKODE	TEGN. NR. / DATO / INDEX
ARK	AG8000302 / 23.04.04 /

KOPI

Arkiv: TB 40/981
Saksnr: 03/2560-142

PEAB AS
Postboks 2909 Solli

Saksbeh.: HV
Dato: 19.05.2009

0230 OSLO

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

Gjelder:	*NYBYGG - 2 BOLIGBLOKKER MED PARKERINGSKJELLER*
Byggested:	*Kolbotnveien 19 og 21*
Tiltakshaver:	
Ansvarlig søker:	*PEAB AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Elevator as, Østfold Rør A/S, Åkrene Mekaniske Verksted A/S, Asker Oppmåling AS, Gunnar Karlsen AS, Lysteknikk El. entreprenør AS, PEAB AS*
Rammetillatelse:	*3.8.2004*
Igangsettingstillatelse	*9.11.2004*
Midl. brukstillatelse:	*14.2.2006 og 21.2.2006*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 12.5.2009.

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

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

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

Behandlingsgebyr for ferdigattest etter frist, kr. 2.040,-. Faktura sendes tiltakshaver.

Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

Hans Vestre
Overingeniør

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata

Utskriftsdato: 13.05.2025

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.**	240	**Bruksnr.**	981	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Kolbotnveien 19B, 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
Renovasjon	2 513,68 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**9 994,68 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
				Sum	**10 309,00 kr**	**2 577,25 kr**

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

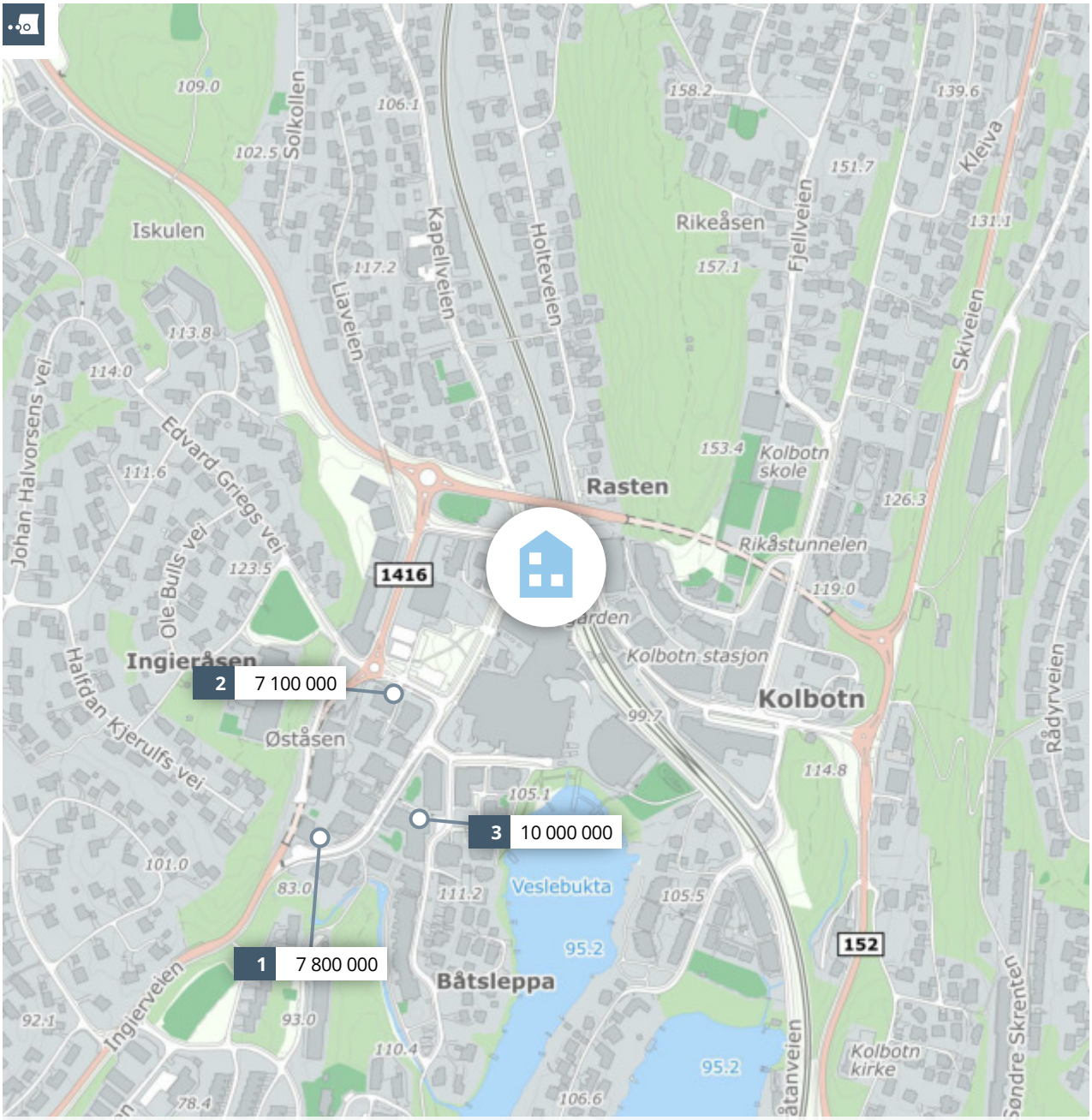
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KOLBOTNVEIEN 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 30.05.2025

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kolbotnveien 19 B, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 240 BNR 981 FNR 0 SNR 48 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kolbotn

Verdivurdert til

7 860 000

239 253	8 099 253	75 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	5 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	9 399
Formue	16 726
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kolbotnveien 46 103 m² 2013	3. etg	3 sov	13.05.2025	7 450 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**75 728**
2	Edvard Griegs vei 3 96 m² 2007	1. etg	3 sov	14.05.2025	6 950 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**73 958**
3	Kantorveien 4 B 96 m² 2018	3. etg	2 sov	04.03.2025	8 750 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**104 167**

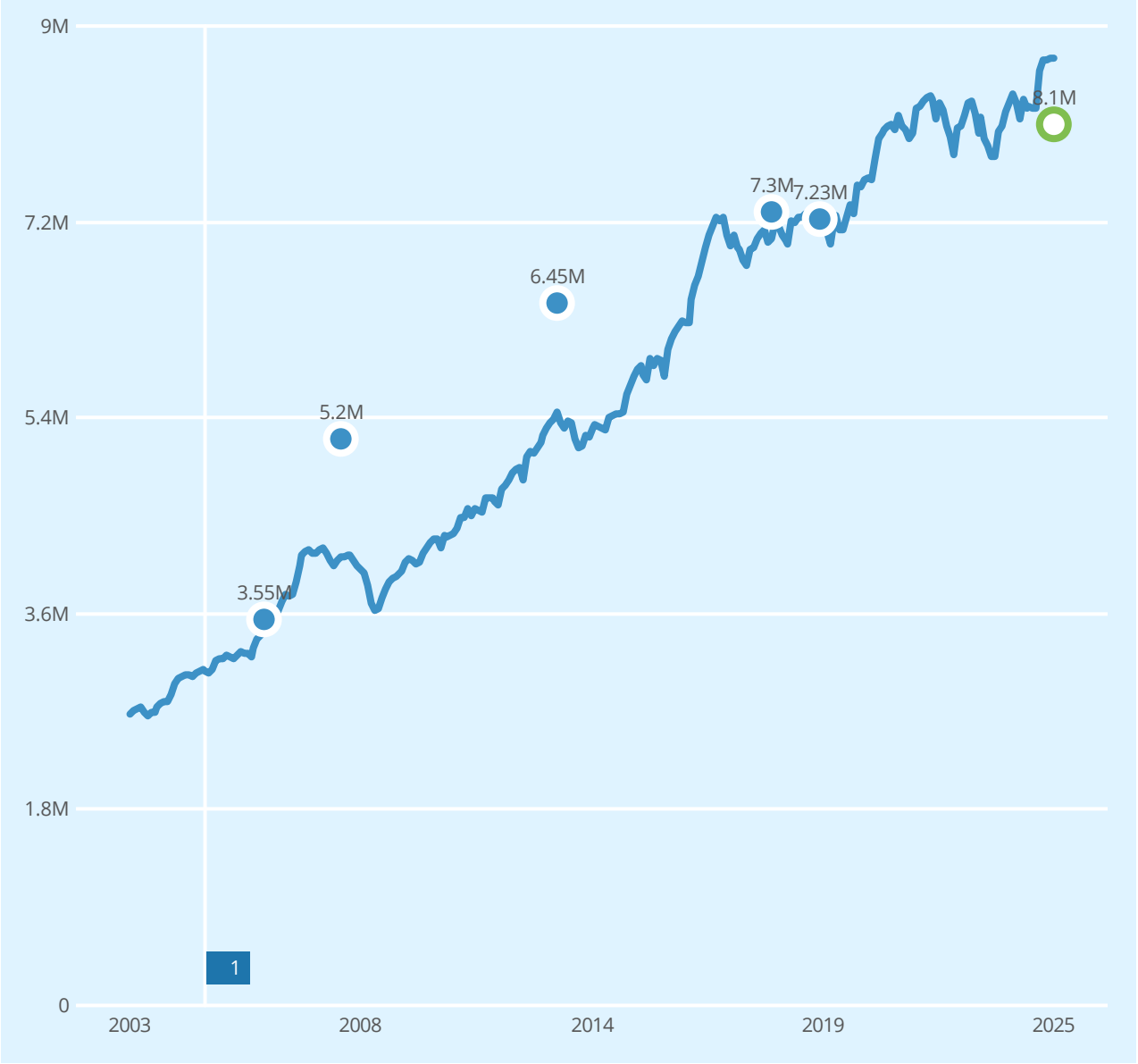
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.09.2019	30.09.2019	18.03.2020	6 990 000	6 990 000	238 357	7 228 357
09.03.2018	04.07.2018	03.08.2018	7 490 000	7 300 000	0	7 300 000
26.04.2013	08.05.2013	02.08.2013	6 980 000	6 450 000	0	6 450 000
04.02.2008	28.02.2008	04.06.2008	5 400 000	5 200 000	-	5 200 000
20.03.2006	03.04.2006	24.08.2006	3 990 000	3 550 000	-	3 550 000

Leiligheter til salgs i Kolbotn grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Leiligheter solgt i Kolbotn grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

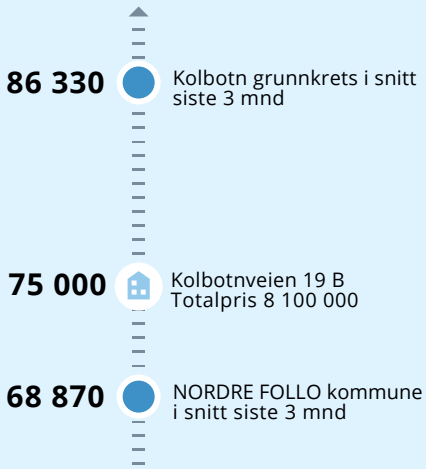


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



NABOLAGSPROFIL

Kolbotnveien 19B

Nabolaget Kolbotn - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	7 min 0.5 km
Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 12.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	2 min 0.1 km
Kolbotn stasjon Linje 81X, 83, 83N, 87, 580, 585	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.6 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.3 km
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 42 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	4 min
Coop Mega Kolbotn	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	4 min
Boots apotek Kolbotn	1 min
Kolbotn Vinmonopol	4 min

SPORT

Holteveien ballplass	5 min
Kolbotn skole	7 min
SATS Kolbotn	3 min
Puls Kantor	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Kolbotnveien 19B
Gnr. 240 Bnr. 981 Snr. 48 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0068

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 99 35 60 97
E-post: thomas.sorlie@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

Notater