PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

KOLBOTNVEIEN 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kolbotnveien 42 , 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 284, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1825 **Eiendomsverdi ref nr:** RT8326

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret og ligger i 4.etasje med adkomst via utvendig svalgang.

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.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig rammer og karmer kledd i aluminium.

- Ytterdør : Malt hovedytterdør med kikkhull.
- Malt Balkongdør i tre med 2- lags glass. Utvendig rammer kledd med aluminium.

- Utgang til innglasset balkong på ca 15 kvm. Oppført i betongkonstruksjon innkledd vegger i treverk og malt trekledning med glassfelter. Teppe på gulv.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs eikeparkett på alle rom. Fliser på bad og toalett rom og laminat på ett soverom.
Vegg: malte slette flater. Fliser på bad og toalett rom.
Himling: malte betongelementer og sparket og malte flater.
- Etasjeskiller er av betongelementer.
Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).
Skyvedør til kjøkken fra stue og glassfelt i dør mellom gang og stue.

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i entre/ gang.
- Garderobeskap på soverom og hylleseksjon på bod.
- Dørcalling med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, laminert benkeplate med nedfelt servant speil og overskap på vegg over servant. Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Ett høyskap og overskap på vegg.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken og mot bad. Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt visuell kontroll i borehullet og det ble ikke avdekket synlig skadesymptomer eller andre avvik i dette aktuelle område samt ved inspeksjon via luke mot bad fra gangen. .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i hvit høyglans. Ett høyskap med laminert trefarget front. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for : oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Anbefaler montering av komfyrvakt og vanstopper med føler på gulv ved vanninstallasjoner. Dette kom som ett teknisk krav i TEK-10.

SPESIALROM Gå til side

WC rom :
Overflate vegg : fliser.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ja.
Overflate himling : sparklet og malt flate.

Beskrivelse av eiendommen

Innredninger : vegghengt toalett, servant og ett overskap på vegg. Innmurt speil på vegg over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på vegg i gangen.

- Det er avløpsrør av plast.

- Leiligheten har type balansert ventilasjon. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Aggregat er ikke plassert internt i leiligheten og er ikke inspisert eller blitt vurdert.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler på bad og trolig vannbåren varme på toalett rom.
Vannbåren varme til radiator plassert i spisestue, stue, entre og begge soverom.

- Det er sentralanlegg for varmt vann.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i boden.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

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

Anbefaler å lese dette punktet bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

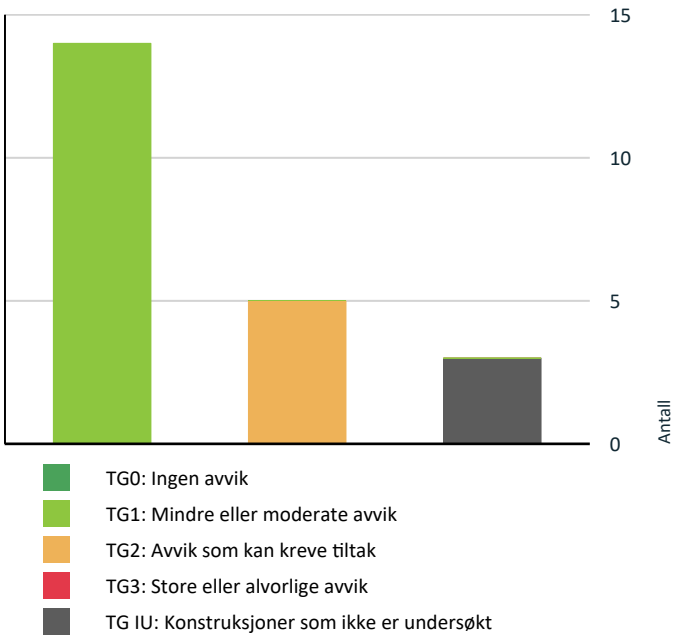
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Eid av nåværende eier siden 2022. Leiligheten er i dag ikke bebodd.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig rammer og karmer kledd i aluminium.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Kommentar

- Bygningen har malt hovedytterdør med kikkhull.

- Malt Balkongdør i tre med 2- lags glass. Utvendig rammer kledd med aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang til innglasset balkong på ca 15 kvm. Oppført i betongkonstruksjon innkledd vegger i treverk og malt trekledning med glassfelter. Teppe på gulv.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

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

Gulv: 3- stavs eikeparkett på alle rom. Fliser på bad og toalett rom og laminat på ett soverom.
Vegg: malte slette flater. Fliser på bad og toalett rom.
Himling: malte betongelementer og sparket og malte flater.

Til info er det lagt ny laminat på ett soverom i 2022. Rekvirent har kvittering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte hakk/ riper på enkelte overflater. Dette sees på som normal slitasje. Bom i enkelte gulvfliser på toalett rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Skjønnhetsfeil, mindre overflateavvik og normal bruksslitasje kommenteres normalt ikke i rapporten. Interessenter som legger vekt på dette anbefales å selv foreta en vurdering av overflatene, både med hensyn til type, kvalitet og slitasjegrad.

Parkettgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongelementer.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Skyvedør til kjøkken fra stue og glassfelt i dør mellom gang og stue.

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

TG IU Andre innvendige forhold

Kommentar

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i entre/ gang.
- Garderobeskap på soverom og hylleseksjon på bod.
- Dørcalling med åpner.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Kommentar

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 2,8 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe løs/fraværende flisfuge mellom flis og slukrist.
Observert bom/hulrom i flere gulvfliser.

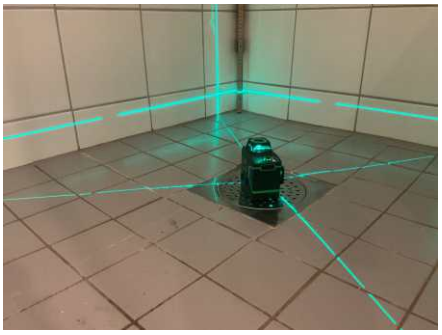
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mangelfull fuge i overgangen mellom flis og slukrist kan føre til at bevegelse i flisene ikke tas opp som tiltenkt. Dette øker risikoen for at fuger sprekker ytterligere, at fliser beveger seg over tid og at overflaten deformeres i området rundt sluket. Overgangen er en belastet sone, og manglende fuge kan redusere gulvets robusthet og levetid.

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.









4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentert utførelse på membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan membranen er etablert, hvilke produkter som er brukt eller om utførelsen er i tråd med gjeldende krav på installasjonstidspunktet. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om løsningen er korrekt oppbygget, spesielt i kritiske soner som overgang mellom gulv og sluk.
Innhent dokumentasjon om mulig.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kommentar

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, laminert benkeplate med nedfelt servant speil og overskap på vegg over servant. Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Ett høyskap og overskap på vegg.

Til info : det er blitt montert ett høyskap ett overskap i Desember 2024. Rekvirent har kvittering.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

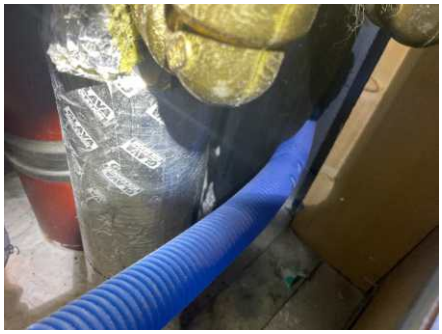
4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken og mot bad. Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt visuell kontroll i borehullet og det ble ikke avdekket synlig skadesymptomer eller andre avvik i dette aktuelle område samt ved inspeksjon via luke mot bad fra gangen. .

Tilstandsrapport







KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med slette fronter i hvit høyglans. Ett høyskap med laminert trefarget front. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for : oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Anbefaler montering av komfyrvakt og vanstopper med føler på gulv ved vanninstallasjoner. Dette kom som ett teknisk krav i TEK-10.

Montert ett høyskap fra Ikea i Desember 2024. Rekvirent har kvittering.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

WC rom :
Overflate vegg : fliser.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ja.

Tilstandsrapport

Overflate himling : sparklet og malt flate.

Innredninger : vegghengt toalett, servant og ett overskap på vegg. Inn,urt speil på vegg over servant.

Til info er det blitt montert skap på vegg i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registret bom/hulrom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på vegg i gangen.

Til info er ikke vannrør merket i vannskap. Dette anbefales.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rør i rør systemet mangler merking av de enkelte rørkursene i fordelerskapet. Dette innebærer at det ikke fremgår hvilke rør som forsyner hvilke tappesteder. Merking er en del av standard krav til funksjonell og sikker installasjon, og skal sikre sporbarhet, enkel avstenging og oversikt ved service, lekkasjesøk eller vedlikehold.

Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere riktig kurs ved behov for stenging, og kan føre til unødvendig tidsbruk eller feil håndtering ved en eventuell lekkasje eller reparasjon.





TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Leiligheten har type balansert ventilasjon. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Aggregat er ikke plassert internt i leiligheten og er ikke inspisert eller blitt vurdert.

Tilstandsrapport

TG IU Varme generelt

Kommentar

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler på bad og trolig vannbåren varme på toalett rom.
Vannbåren varme til radiator plassert i spisestue, stue, entre og begge soverom.

TG IU Varmtvannstank

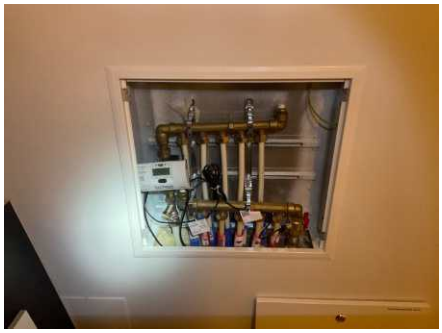
Kommentar

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Vannbåren varme i leiligheten med radiatorer plassert under vindu i stue, spisestue og begge soverom. Samt en radiator i entre.





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Kommentar

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i boden.
Hovedsikring: 63 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Rekvirent opplyser at alt av elektrisk arbeid på leiligheten fra 2022 og frem til i dag er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som er utført før eier overtok leiligheten kan ikke rekvirent svare for.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger en samsvarserklæring fra 2025 i boligmappa. Denne beskriver : Ny stikk og dimmer bad. Ny stikk til kjøl og frys. Bytte utelampe og styring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

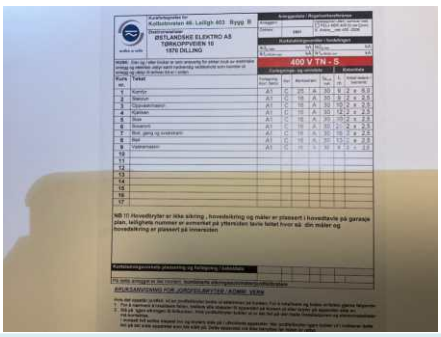
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.





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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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

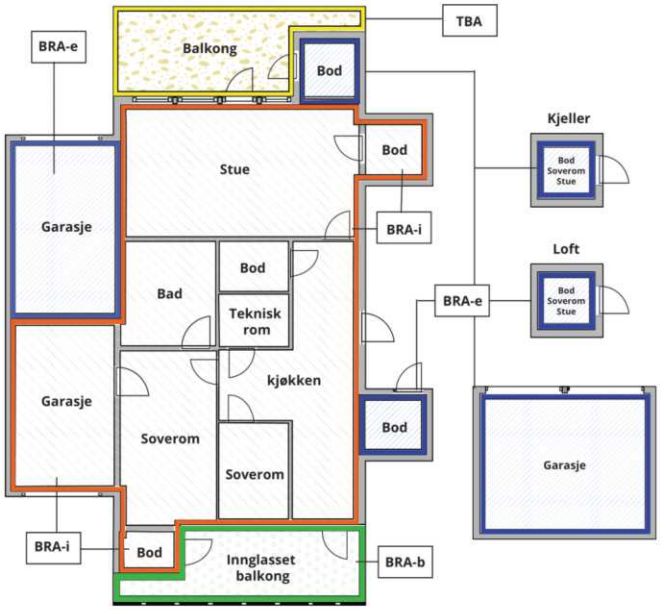
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	82		15	97	
2. etasje		5		5	
SUM	**82**	**5**	**15**		
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.3.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Thomas Nicolai Sørlie	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	284		16	3251.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Kolbotnveien 42

Hjemmelshaver
Bjørke Dag

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44	83 / 4125	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	998437431

Felles formue
Kr. 13 196 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 20 102 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett ved Kolbotn sentrum. Kolbotn sentrum har et rikt tilbud av diverse forretninger, restauranter, apotek, tannlege, kirke, kaféer, kulturhus, vinmonopol, legesenter og andre servicetilbud. Grøntareal, gågaten, torget og strandsonen mot Kolbotnvannet skaper en lun, hyggelig atmosfære og gir rom for et levende miljø. Flotte turstier langs Kolbotnvannet. Kollektivtransport: Den sentrale beliggenheten har gode tog- og bussforbindelser som gjør det lett å komme til og fra Oslo og Ski. Kolbotn togstasjon i nærhet med hyppige avganger til Oslo og Ski. Med direktetoget tar det kun 12 minutter til Oslo slik at du kun bruker 15 min fra du går ut døren til du står på Oslo S. Barnehager- og skoler: Barnehager og skoler i kort gangavstand fra leiligheten. I nærområdet er det gode rekreasjonsmuligheter som marka, Kolbotnvannet, Gjersjøen, populær 18-hulls golfbane, tennisbaner, slalåmbakke m.m. Det er sykkelavstand til flere badestrender på Svartskog og Hvervenbukta. Svært godt og variert idrettsmiljø i kommunen.

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

Felles eiet tomt som er opparbeidet med bl.a asfalterte/steinlagt adkomst/internveier, terrengtilpassede murer/trapper samt hyggelige grøntområder. Tilgang også til sittegrupper og lekeapparater på tomten.

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.

Parkering

Opplyst at det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller på bebyggelsen. Ellers parkering etter områdets bestemmelser. Garasjeplassene er organisert som et eget sameie og heter Kolbotn Garasje Sameie, org. nr. 999 539 432.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Blokkbebyggelse med garasjeanlegg i kjelleretasje. Gulv på grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Fasader utført i teglstein samt liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon med ukjent taktekking. Leiligheten har slett entrédør av tre med kikkhull. Balkongdør og vinduer med karmer av tre samt utvendig beslag med to-lags glass fra byggeåret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 825 000	2022	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	13508068			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260030

Selger 1 navn
May Cathrine Arntsen

Gateadresse
Kolbotnveien 42

Poststed	Postnr
KOLBOTN	1410

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Dag Bjørke

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Dag Bjørke

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260030

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Cathrine Arntsen	7bbdcd6beb348c23e0b2335ddbcc94b8e9823dfb	13.03.2026 11:48:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260030

- 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Kolbotnveien 42, 1410 KOLBOTN**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270368**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300212997**
Gårdsnummer **240**	Bruksnummer **284**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **110,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 190 kWh**



Kolbotnveien 42, 1410 KOLBOTN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kolbotnveien 42, 1410 KOLBOTN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260030 . Vår ref.: 4331-1-16 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kolbotnveien 42-44
Organisasjonsnr:	998437431
Seksjonseier:	Bjørke (bo), Dag
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Kolbotnveien 42, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	240
Bnr.	284

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 13508068.
- 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.

Sameiet er en del av Kolbotnveien Garasjesameie. Dette er et realsameie mellom samtlige seksjonseiere i Sameiet Kolbotnveien 36-38-40, Sameiet Kolbotnveien 42-44 og Sameiet Kolbotnveien 46. Garasjeplassen følger seksjonen ved salg og er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen i garasjesameiet. Hver garasjeplass er 1/138 del av Gnr. 40, bnr. 1019. Felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjekjelleren betales til sameiet. Sameiene ivaretar driften av garasjen. (Hvor mange plasser den enkelte seksjon har kan variere, og må eventuelt verifiseres ved utskrift fra grunnboken.) Når det gjelder el-bil lading har Garasjesameiet en avtale med Electric Freeway. Garasjesameiet har e-post kgs@styrerommet.no Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Avregning blir foretatt mot felleskostnadene i juli måned. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Kjøpers e-post adresse og telefonnummer bes opplyst i eierskiftemeldingen. Felleskostnadene inneholder ikke fastgebyrene for renovasjon, vann- og avløp. Det blir fakturert direkte fra Nordre Follo Kommune Sameiet bruker VIBBO (https://vibbo.no/4331)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208661507
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	998 319,00
Innfrielsesdato:	30.11.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 371,97,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	674,00	552,00 fra 01.03.2026
Garasje	150,00	
Felleskostnader	3 076,97	
Kabel-tv anlegg	471,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 156,-
Fradragsberettigede kostnader:	174,-
Annen formue:	13 196,-
Gjeld:	20 102,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208661507
Restsaldo:	20 087,39
Kapitalkostnader:	132,20
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 087,39,-, 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 Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

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/Erling Hannevig Wang, e-post: kolbotnveien42-44@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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4331

SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

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:

16. januar 2026 kl. 18:00, Møterom i Kolbotnveien 40.

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. Reparasjon av takterrassen på Kolbotnveien 44

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

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

Forslag til vedtak
[Navn] 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
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Reparasjon av takterrassen på Kolbotnveien 44

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å orientere om arbeidene som er utført så langt og om noen overraskelser som har oppstått underveis.

Den siste saken gjelder bremmene (tak utstikk) på alle hus på vår side av Kolbotnveien, som alle er feil utført og krever oppmerksomhet eller utbedringer.

Saksdokumenter kommer separat fordi vi ikke forlagt ved PDF filer til innkallingen.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Reparasjon av takterrassen på Kolbotnveien 44
- Mot Reparasjon av takterrassen på Kolbotnveien 44

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Den rimligste løsningen som innebærer en viss risiko. Kostnad 250 000,- +mva

2. Den beste løsnigen. Kostnad 850 000, +mva

Styrets årsrapport

Vi nærmer oss slutten på reparasjonsarbeidene på takterrassen i Kolbotnveien 44. Det har har vært mange overraskelser underveis, ikke minst med hensyn til mangelfull oppfølging av bygningstekniske standarder!

Der må nå treffes en beslutning om veien videre. En rapport fra en Rådgivende ingeniør bygg påpeker at konstruksjon av bremmene på alle byggene på vår side av Kolbotnveien er feil utført og kan medføre svikt på sikt! Dette må det treffes en beslutning om raskest mulig om valg av veien videre og hvilken usikkerhet valgene medfører.

Det vil bli gitt en fyldestgjørende orientering på møtet, men styret vil sende ut mer informasjon sammen med en økonomisk oversikt innen kl 12 i morgen den 14 januar.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.01.26
Selskapsnummer: 4331 **Selskapsnavn:** SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 2026 for SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

Organisasjonsnummer: 998437431
Møtet ble avholdt 16. januar kl. 18:00, Møterom i Kolbotnveien 40.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Stein Ronnie Tagge er 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 Gry Onsager foreslått. Som protokollvitner ble Tove Vikestad og Bjørn Flatgård foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Reparasjon av takterrassen på Kolbotnveien 44

Styret ønsker å orientere om arbeidene som er utført så langt og om noen overraskelser som har oppstått underveis.

Den siste saken gjelder bremmene (tak utstikk) på alle hus på vår side av Kolbotnveien, som alle er feil utført og krever oppmerksomhet eller utbedringer.

Saksdokumenter kommer separat fordi vi ikke forlagt ved PDF filer til innkallingen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Den rimligste løsningen som innebærer en viss risiko. Kostnad 250 000,- +mva

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Den beste løsnigen. Kostnad 850 000, +mva

✗ **Ikke vedtatt.**

Protokollfører: Gry Onsager/s/
Protokollvitne: Tove Vikestad/s/
Protokollvitne: Bjørn Flatgård/s/
Møteleder: Stein Tagge/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4331
SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

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:

13. mai 2025 kl. 17:00, Kolbotnveien 40, 1410 Kolbotn .

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. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff 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

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra OBOS foreslått. 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. Sameiet Kolbotnveien 42-44 - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
2. 4331 Kommentarer til regnskap 2024.pdf
3. 4331 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 91 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 91 000

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter for Kolbotnveien 42-44 kommer i konflikt med vedtektene for Kolbotn Garasjesameie, som ble endret 5. mai 2023.

Vedtektene våre må derfor endres for å reflektere dette.

De tre sameiene eier garasjeanlegget og har valgt et styre for drift og vedlikehold av anlegget. Beslutningsmyndigheten for drift og vedlikehold av garasjeanlegget ble dermed overført fra styrene i sameiene til styret i garasjesameiet.

Alt i pkt 4 i våre vedtekter er byttet ut med teksten i pkt 4 fra de oppdaterte vedtektene fra Kolbotnveien 46.

Nåværende tekst i sameiets vedtekter §4:

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle seksjonseierne har ervervet minst én parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg som er skilt ut som egen anleggseiendom. Ideell andel i parkeringseiendommen med tilhørende bruksrett til parkeringsplass som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen. Sameiet skal i tillegg disponere et antall gjesteparkeringsplasser i garasjeeiendommen i fellesskap med de øvrige sameiene på felt A og B henhold til kravene fastsatt i reguleringsplan.

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Hver garasjeplass er 1/138 del av Gnr. 40, bnr. 1019

(2) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom

seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- *snørydding/feiing*
- *rengjøring av garasjekjeller*
- *reparasjon av garasjeport*
- *forsikring*
- *strøm*
- *kjøre- og adkomstarealer*
- *tekniske anlegg*
- *andre kostnader*

4-5 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Det må velges samme type ladeboks eller bokser som kan kommunisere med løsningen som er valgt ellers i garasjeanlegget.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styrets innstilling
Styret foreslår å sameiets vedtekter §4 til følgende:

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Garasjeplassene til sameiet ligger i Kolbotnveien Garasjesameie. Gnr. 40, bnr. 1019. Sameiet disponerer 55 plasser i garasjesameiet. Hver garasjeplass er tinglyst som 1/138 del av Gnr. 40, bnr. 1019. Garasjesameiet har i tillegg til sammen 10 gjesteplasser.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold

Kolbotn Garasjesameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- *snørydding/feiing*
- *rengjøring av garasjekjeller*
- *reparasjon av garasjeport*
- *forsikring*

- *strøm*
- *kjøre- og adkomstarealer*
- *tekniske anlegg*
- *andre kostnader*

4-5 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Det må velges samme type ladeboks eller bokser som kan kommunisere med løsningen som er valgt ellers i garasjeanlegget.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter §4 endres i henhold til styrets forslag

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025/26

A. Leder:	**Telefon**	
Erling Hannevig Vang	970 33 062	Kolbotnveien 44
Gjenvelges for 2 nye år.		
B. **Styremedlemmer:**		
Gry E. Hove Onsager	926 98 586	Kolbotnveien 42
Ikke på valg, gjenstår 1 år		
Pål Tonga	900 28 545	Kolbotnveien 42
Ikke på valg, gjenstår 1 år		

Stein Tagge 906 63 695 Kolbotnveien 44

Velges for 2 år

C. Varamedlemmer:

Tove Peggy Vikestad 959 94 945 Kolbotnveien 42

Velges for 1 år

Roar Tangen 915 12 559 Kolbotnveien 44

Velges for 1 år

Leder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer for 1 år.

Dette i h.h. til vedtekter § 8-1 (2)

D. Valgkomite:

1. Johnny Melnæs

2. Bjørn Flatgård

3. Kristin Eriksen

Kolbotn, 28. februar 2025

For valgkomiteen

Johnny Melnæs /s/ Bjørn Flatgård /s/ Kristin Eriksen /s/

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Hannevig Vang

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stein Tagge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roar Tangen
- Tove Peggy Vikestad

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørn Flatgård
- Johnny Melnæs

- Kristin Eriksen

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024/2025

Møter

Styret har gjennomført 10 styremøter i perioden. Varamedlemmer har hatt møterett, men ikke møteplikt.

Styremedlem Terje Kronlund har deltatt i styret i Garasjesameiet Kolbotnveien 36-46 sammen med Rune Antonsen som varamedlem.

Utbygging av Kolbotnveien 45-47

Utbyggingen av Kolbotnveien 45-47 er ferdig. STØ entreprenør har holdt oss regelmessig oppdatert på sine hjemmesider og med e-poster. Alt har ikke gått helt etter plan, men de ble ferdige til slutt og innflytting er i gang.

Sommerfest

Sommerfesten ble gjennomført 21 august med meget godt fremmøte. Etter ønske fra beboerne vil styret for fremtiden legge sommerfesten utenom helger. Styret planlegger en ny sommerfest i løpet av sommeren 2025.

Dugnad

Det ble gjennomført en meget vellykket dugnad i 2024 og Styret planlegger en ny dugnad etter sameiets årsmøte den 13 mai i år.

Heiser

Det har i løpet av året vært behov for å tilkalle heisleverandør ved driftsstopp som ikke kunne repareres ved hjelp av Styrets medlemmer. Ødelagt flyttenøkkel i Kolbotnveien 42 er byttet.

Forsikringssaker / egenkostnad i forbindelse med vannlekkasjer.

Styret har brukt mye tid på vannlekkasjer i Kolbotnveien 42- 44 og har fulgt opp i samarbeid med Fremtind forsikring og deres takstmann. I tillegg har Styret benyttet en innleid bygningsteknisk konsulent.

Det har vært lekkasjer fra tak, hovedsakelig på terrasser, men også ett tilfelle av lekkasje fra et vannrør til en radiator. Denne er nå reparert.

Noen av disse lekkasjene er forsikringssaker, men ikke alle.

Styret har arbeidet mye med å avklare lekkasjen som kommer fra terrassen til leilighet 601 i Kolbotnveien 44 og ned i leilighet 503. Forsikringsselskapet har påtatt seg ansvar for å rette følgeskadene i leilighet 503, men ikke for å rette opp årsak til lekkasjene fra 601.

Der er gjort endringer og modifikasjoner på terrassen i 601 og det må avklares hvor ansvaret for utbedring ligger. Enten hos bobestyrer for leilighet 601 eller om sameiet må dekke kostnadene. Det er innhentet tilbud fra et firma som er spesialister på å lete etter, finne og utbedre skadene på terrasse. Resultat fra denne undersøkelsen vil foreligge umiddelbart etter påske.

Det er også flere lekkasjer i 5 og 4 etasje i Kolbotnveien 42. Noen av disse har Styret fått tettet ved hjelp av fuging, men det gjenstår mer fuging i løpet av sommeren 2025

Styret har tatt høyde for at kostnader kan påløpe i budsjettet for vedlikeholdskostnader i 2025 og det er derfor avsatt 200 000,- til disse arbeidene, slik det var i 2024.

Styret vil holde alle boligeierne orientert om utviklingen, spesielt hvis kostnadene skulle overskride det avsatte beløpet.

Kaos i forbindelse med avregning av kostnader for tappevann, varmt vann og radiatorvann

Det oppstod problemer i fjor da avregningen fra Techem kom sent og vår saksbehandler hos OBOS, var borte i en periode samtidig som OBOS la om hele sitt regnskapssystem. Dette skapte my ekstra arbeid for styret og mange beboere. Vi Styret regner med at alle har fått orden på sine oppgjør siden vi ikke har fått henvendelser i 2025?

Styret vil ha spesielt søkelys på oppgjøret fra Techem i år og regner med at alt vil være i orden før sommerferien.

Husk at dere kan sjekke forbruket deres på Techem appen.

Vedlikeholdsarbeider

Det er ikke tatt høyde for spesielle vedlikeholdskostnader utover kostnader i forbindelse med vannlekkasjer i 2024. Disse kostnadene er det vanskelig å budsjettere, men Styret har videreført kroner 200 000,- i 2025 til oppfølging av lekkasjene.

Låser og nøkler

Enkelte komponenter i låssystemet begynner å bli slitt. Det har vært mang tilfeller hvor låser har gått i vranglås og det har vært umulig å komme inn i for eksempel boder. I noen tilfeller har styret greid å løse problemene, men i to tilfeller har det vært nødvendig å skifte låssylindere. Det har også vært nødvendig å skifte en nøkkellåsbryter mellom garasjene og Kolbotnveien 44 på grunn av et uønsket besøk.

Det var også utfordringer med dørlukkerne til svalgangene i Kolbotnveien 42 som nå er utbedret under garanti.

Det er kostbart å skifte ut alle låser og styret vil derfor gå til anskaffelse av et nytt låssystem hvor det blir benyttet NFC brikker til inngangs - og garasjedører.

Brannøvelse/varsling

I samarbeid med Nordre Follo brannvesen ble det gjennomført en brannøvelse i 2023. Beklageligvis kunne brannvesenet ikke stille med stigebil slik det var forutsatt. Øvelsen viste at alarmene i oppgangene ikke har et lydnivå som kan høres i leilighetene. Styret vil i samråd med Nordre Follo brannvesen forsøke å finne frem til et varslingssystem som er kraftig nok til å høres i leilighetene når en alarm utløses.

Varsling av Brann til brannvesenet skjer ved hjelp av GSM - nettet og vårt varslingssystem er nå knyttet til G4 nettet, som er dagens standard.

Det vil bli gjennomført en ny brannøvelse i løper av våren 2025.

Stoppekraner

Noen beboere har utfordringer med stoppekraner som ikke lar seg bevege. Dette betyr at hvis det skulle oppstå en lekkasje i en leilighet må man gå i kjelleren og stenge hoved stoppekranen.

Beboere er selv ansvarlig for at de innvendige stoppekranene blir vedlikeholdt og skiftet om nødvendig. Styret innhentet tilbud på skiftning av kraner i fjor og mange kraner er byttet. Husk at det er boligeiers ansvar å sørge for at stoppekranene i leilighetene fungerer som de skal.

Frost i vannrør

Det var i fjor et tilfelle hvor vannrørene på kjøkkenet i en av leilighetene i Kolbotnveien 44 frøs. Rørlegger har vurdert forholdene og foreslått en løsning for fremtiden. Dette er fulgt opp av beboer i samarbeid med styret og rørlegger

Skifte av lysstoffrør og lamper til LED

Fra 1 januar er 2024 var det ikke lenger lov å omsette tradisjonelle lysstoffrør. Styret besluttet derfor å skifte ut eksisterende armatur med LED armatur. Styret har skiftet armaturene og arbeidet er avsluttet.

Sykkelrom

Styret har i løpet av perioden etablert et låst sykkelrom på nedre garasjeplan som kan benyttes av alle beboere.

Drift og vedlikeholdsavtaler

Styret har oppdatert avtalen med Altmann A/S som leverer vedlikeholdstjenester til sameiet. Styret har også sagt opp avtalen med Larmerud om rørleggertjenester og har inngått en ny avtale med JR Rørservice. JR Rørservice har gitt alle boligeiere et tilbud på fast pris for rørleggerarbeider slik Styret orienterte om på Vibbo
.

Fremtidige planer

Styret har ved hjelp av en bygningsteknisk konsulent oppdatert vedlikeholdsplanene for Kolbotnveien 42 – 44. Det vil i 2025 være nødvendig å male nordveggen på toppetasjen i Kolbotnveier 44 på grunn av avflassing og mindre flekking der det er avskalling.

Det er sannsynligvis behov for å få renset ventilasjonsanlegget og Styret planlegger å få gjennomført dette i løpet av kommende år.

Samarbeid med de andre sameiene

Styret er blitt enige om et samarbeid mellom vårt sameie, sameiet i Kolbotnveien 46 og Kolbotnveien 36-40 om kontroll av det elektriske anlegget i alle sameiene. Dette har medført en forenkling for leverandøren og innsparing for alle.

Styret vil i året som kommer vurdere om det er andre områder de tre sameiene kan finne bedre og innsparende løsninger på servicekontrakter.

Årsmøtet

OBOS har ikke lenger en avtale med et trykkeri om trykking av årsberetninger og Styret har derfor besluttet at i år og for fremtiden vil årsberetning og regnskap kun sendes ut elektronisk.

De som har behov for en papirkopi kan få en trykket opp, forutsatt at Styret får beskjed om dette, minst en uke før årsmøtet.

Styret har også besluttet å legge årsmøtet til møterommet i Kolbotnveien 40 der det er plass til 45 personer.

Vibbo

Styret ønsker å benytte Vibbo som sin foretrukne kanal for å holde beboere og boligeiere løpende orientert og vil derfor arrangere et kurs for beboere og boligeiere om bruk av Vibbo.

Revisjon av vedtekter

Vedtektene for Sameiet må revideres på grunn av etablering av garasjesameiet og Styrets forslag om etablering av et vedlikeholdsfond. Endringene krever et ¾ flertall blant de fremmøtte seksjonseierne.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Kolbotnveien 42-44

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kolbotnveien 42-44 som viser et overskudd på kr 242.436. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

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

Vedlegg 1 Sameiet Kolbotnveien 42-44 Uavhengig revisors beretning 2024 signert.pdf

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 12.02.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Vedlegg 1 Samsetningsbo 25 Kildeveien 49 44 Uavhengig revisors beretning 2024 grulea.pdf

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 12.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

12.02.2025 15:36:45

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en innbetaling fra garasjelaget.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at ikke alle kostnader vedr. lekkasjesaken har påløpt.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 859 739.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnadene, TV/Bredbånd fra kr 417 til kr 471 fra 01.03.25. Dette er ikke lagt inn i vedlagt budsjett da dette skyldes prisøkning fra Telenor og ble informert om etter revisjon. Denne økningen er tatt høyde for i gjeldende budsjett for 2025

Ut over dette går styret inn for å holde felleskostnadene uendret for 2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44
ORG.NR. 998 437 431, KUNDENR. 4331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 827 612	1 695 200	1 827 000	1 903 366
Andre inntekter	3	59 783	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 887 395**	**1 695 200**	**1 827 000**	**1 903 366**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 831	-12 831	-12 831	-13 000
Styrehonorar	5	-91 000	-91 000	-91 000	-91 000
Avskrivninger	14	-5 907	-5 907	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 188	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 680	-103 210	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-7 969	-9 207	-5 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-340 876	-303 119	-467 000	-473 000
Forsikringer		-119 201	-107 325	-120 000	-144 000
Garasjer	9	-17 765	-193 078	-125 000	-125 000
Energi/fyring	10	-365 044	-377 241	-380 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 807	-209 455	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	11	-399 451	-357 232	-313 000	-323 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 709 157**	**-1 776 793**	**-1 840 831**	**-1 894 000**
DRIFTSRESULTAT		**178 238**	**-81 593**	**-13 831**	**9 366**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 198	56 285	20 000	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**64 198**	**56 285**	**20 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**242 436**	**-25 308**	**6 169**	**29 366**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		242 436	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-25 308		

SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44
ORG.NR. 998 437 431, KUNDENR. 4331

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	69 890	-11 548
Andre varige driftsmidler	14	11 815	17 722
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 705**	**6 174**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 748	88
Forskuddsbetalte kostnader		61 871	57 956
Energiavregning	15	146 280	101 776
Driftskonto OBOS-banken		1 105 604	1 103 544
Sparekonto OBOS-banken		1 650 301	1 592 736
SUM OMLØPSMIDLER		**2 984 804**	**2 856 100**
SUM EIENDELER		**3 066 509**	**2 862 274**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 947 224	2 704 788
SUM EGENKAPITAL		**2 947 224**	**2 704 788**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 044	14 153
Leverandørgjeld		97 241	140 612
Annen kortsiktig gjeld		0	2 721
SUM KORTSIKTIG GJELD		**119 285**	**157 486**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 066 509**	**2 862 274**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	27 573	0

Nordre Follo,11.02.2025
Styret i Sameiet Kolbotnveien 42-44

Erling Hannevig Wang Terje Kronlund Pål Tonga

Gry E Hove Onsager

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

Felleskostnader2	1 518 444
TV/Internett	210 168
Garasje	99 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 827 612**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	59 783
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 783**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 831
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 831**

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 2023/2024, og er på kr 91 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 570, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 296
Andre konsulenthonorarer	-1 673
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 969**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 925
Drift/vedlikehold VVS	-29 852
Drift/vedlikehold elektro	-126 866
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 899
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 302
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 383
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 316
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 439
Egenandel forsikring	-2 500
Kostnader dugnader	-6 395
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-340 876**

NOTE: 9
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Avgifter	-8 250
Diverse kostnader	-9 515
SUM KOSTNADER GARASJER	**-17 765**

SUM GARASJER	**-17 765**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-124 429
Andre fyringskostnader	-240 615
SUM ENERGI / FYRING	**-365 044**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Lyspærer og sikringer	-6 535
Vaktmestertjenester	-280 772
Renhold ved firmaer	-37 918
Andre fremmede tjenester	-47 564
Trykksaker	-3 025
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 570
Andre kontorkostnader	-2 191
Bank- og kortgebyr	-3 317
Velferdskostnader	-6 459
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-399 451**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 431
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 565
Andre renteinntekter	202
SUM FINANSINNTEKTER	**64 198**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 39,86 % / deler av Kolbodtnveien garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kolbodtnveien garasjesameie.
den samlede gjelden i Kolbodtnveien garasjesameie og utgjør kr 27 573.

Selskapets andel i Kolbotnveien garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Kolbodtnveien garasjesameie er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertestarter		
Tilgang 2022	29 536	
Avskrevet tidligere	-11 815	
Avskrevet i år	-5 907	
		11 815
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 907**
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 815**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-509 994
SUM INNTEKTER	**-509 994**
KOSTNADER	
Techem	28 716
Fjernvarme	435 304
Vann	192 254
SUM KOSTNADER	**656 274**
SUM ENERGIAVREGNING	**146 280**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 4331 **Selskapsnavn:** SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 årsmøte 2025 for SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42-44

Organisasjonsnummer: 998437431
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 17:00, Kolbotnveien 40, 1410 Kolbotn .

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Christian Norløff fra OBOS er 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 Christian Norløff fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Bjørn Flatgård signerer protokoll.**

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. Årsmøtet gir styret mandat til å arbeide videre med OPAK AS som total entreprenør for gjennomføring av prosjektet om vanninntrengning. Styret vil innkalle til et ekstraordinært årsmøte når OPAK AS har innhentet tilbud fra entreprenører.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 91 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 91 000

✓ **Vedtatt. Det ble foreslått av årsmøtet å vurdere særskilt honorar for det omfattende arbeidet styret jobber med ifm. saken om fuktinntrenging. Dette beløpet blir fastsatt på ekstraordinært årsmøte sammen med tilbudet fra OPAK AS.**

7. Endring av vedtekter

Dagens vedtekter for Kolbotnveien 42-44 kommer i konflikt med vedtektene for Kolbotn Garasjesameie, som ble endret 5. mai 2023.

Vedtektene våre må derfor endres for å reflektere dette.

De tre sameiene eier garasjeanlegget og har valgt et styre for drift og vedlikehold av anlegget. Beslutningsmyndigheten for drift og vedlikehold av garasjeanlegget ble dermed overført fra styrene i sameiene til styret i garasjesameiet.

Alt i pkt 4 i våre vedtekter er byttet ut med teksten i pkt 4 fra de oppdaterte vedtektene fra Kolbotnveien 46.

Nåværende tekst i sameiets vedtekter §4:

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle seksjonseierne har ervervet minst én parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg som er skilt ut som egen anleggseiendom. Ideell andel i parkeringseiendommen med tilhørende bruksrett til parkeringsplass som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen. Sameiet skal i tillegg disponere et antall gjesteparkeringsplasser i garasjeeiendommen i fellesskap med de øvrige sameiene på felt A og B henhold til kravene fastsatt i reguleringsplan.

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Hver garasjeplass er 1/138 del av Gnr. 40, bnr. 1019

(2) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom

seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- *snørydding/feiing*
- *rengjøring av garasjekjeller*
- *reparasjon av garasjeport*
- *forsikring*
- *strøm*
- *kjøre- og adkomstarealer*
- *tekniske anlegg*
- *andre kostnader*

4-5 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Det må velges samme type ladeboks eller bokser som kan kommunisere med løsningen som er valgt ellers i garasjeanlegget.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styrets innstilling
Styret foreslår å sameiets vedtekter §4 til følgende:

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Garasjeplassene til sameiet ligger i Kolbotnveien Garasjesameie. Gnr. 40, bnr. 1019. Sameiet disponerer 55 plasser i garasjesameiet. Hver garasjeplass er tinglyst som 1/138 del av Gnr. 40, bnr. 1019. Garasjesameiet har i tillegg til sammen 10 gjesteplasser.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold

Kolbotn Garasjesameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- *snørydding/feiing*
- *rengjøring av garasjekjeller*
- *reparasjon av garasjeport*
- *forsikring*
- *strøm*
- *kjøre- og adkomstarealer*
- *tekniske anlegg*
- *andre kostnader*

4-5 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Det må velges samme type ladeboks eller bokser som kan kommunisere med løsningen som er valgt ellers i garasjeanlegget.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Forslag til vedtak:
Sameiets vedtekter §4 endres i henhold til styrets forslag

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025/26

A. Leder:	**Telefon**	
Erling Hannevig Vang	970 33 062	Kolbotnveien 44

Gjenvelges for 2 nye år.

B. **Styremedlemmer:**

Gry E. Hove Onsager	926 98 586	Kolbotnveien 42

Ikke på valg, gjenstår 1 år

Pål Tonga	900 28 545	Kolbotnveien 42

Ikke på valg, gjenstår 1 år

Stein Tagge	906 63 695	Kolbotnveien 44

Velges for 2 år

C. Varamedlemmer:

Tove Peggy Vikestad	959 94 945	Kolbotnveien 42

Velges for 1 år

Roar Tangen	915 12 559	Kolbotnveien 44

Velges for 1 år

Leder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer for 1 år.

Dette i h.h. til vedtekter § 8-1 (2)

D. Valgkomite:

1. Johnny Melnæs

2. Bjørn Flatgård

3. Kristin Eriksen

Kolbotn, 28. februar 2025

For valgkomiteen

Johnny Melnæs /s/ Bjørn Flatgård /s/ Kristin Eriksen /s/

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Erling Hannevig Vang

Følgende stilte til valg:
Erling Hannevig Vang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Tagge

Følgende stilte til valg:
Stein Tagge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Roar Tangen
Tove Peggy Vikestad

Følgende stilte til valg:
Roar Tangen
Tove Peggy Vikestad

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Eriksen
Bjørn Flatgård
Johnny Melnæs

Følgende stilte til valg:
Kristin Eriksen
Bjørn Flatgård
Johnny Melnæs

Møteleder og protokollfører: Christian Norløff/s/
Protokollvitne: Bjørn Flatgård/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8174

KOLBOTNVEIEN GARASJESAMEIE

Velkommen til årsmøte i KOLBOTNVEIEN GARASJESAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, I lokalet i kjelleren i Kolbotnveien 40. .

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.

Annen informasjon

Det blir ikke skrevet ut noen innkallinger til møtet. Innkallingen blir vist å skjerm under møtet.

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 2024-2025 og årsregnskap 2024
6. Styrehonorar
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KOLBOTNVEIEN GARASJESAMEIE

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak
Velges i 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 2024-2025 og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 8174 Årsregnskap 2024.pdf
2. 8174 Årsberetning.pdf

Sak 6

Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår for årsmøtet at lederen i garasjesameiet får et honorar stort kroner 10.000 pr år for det arbeidet som nedlegges for sameiet.

Vennlig hilsen
Trond Vollebæk

Jeg foreslår at styret i Garasjesameie honoreres med kr.30.000,00.

Fordeling avgjøres internt i Garasjestyret.

Med vennlig hilset

Halvor Eikeland.

Forslag til vedtak

Diskuteres på det fysiske årsmøtet

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Egil Gustavsen

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

- Brit Helene Blomquist
- Terje Kronlund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trond Vollebæk

KOLBOTNVEIEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 999 539 432, KUNDENR. 8174

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	248 400	248 400	248 000	248 000
Ladeinntekter EL-bil		124 063	0	0	0
Andre inntekter	3	77 000	215 556	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**449 463**	**463 956**	**348 000**	**348 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar		0	-3 563	0	0
Forretningsførerhonorar		-35 725	-33 925	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	4	-10 298	-22 407	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	5	-116 683	-23 241	-43 000	-43 000
Forsikringer		-45 573	-39 486	-44 000	-53 000
Garasjer	6	-29 052	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		0	-2 500	0	0
Kostnader sameie		-150 001	0	0	0
Energi/fyring		-128 457	-94 602	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	7	-4 049	-40 406	-35 000	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-519 838**	**-260 129**	**-265 000**	**-277 000**
DRIFTSRESULTAT		**-70 375**	**203 827**	**83 000**	**71 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	749	508	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**749**	**508**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-69 626**	**204 335**	**83 000**	**71 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	175 361		
Fra opptjent egenkapital		-69 626	0		
Reduksjon udekket tap		0	28 974		

KOLBOTNVEIEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 999 539 432, KUNDENR. 8174

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		134 810	202 934
SUM OMLØPSMIDLER		**134 810**	**202 934**
SUM EIENDELER		**134 810**	**202 934**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		105 735	175 361
SUM EGENKAPITAL		**105 735**	**175 361**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 075	27 573
SUM KORTSIKTIG GJELD		**29 075**	**27 573**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**134 810**	**202 934**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte xx.xx.2025, Digital signering, Styret i Kolbotnveien Garasjesameie

Signert 26.03.2025

Bjørn Egil Gustavsen /sign/ Terje Kronlund /sign/ Brit Helene Blomquist /sign/

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Sameiet Kolbotnveien 36-38-40 betaler kr 8 550 per måned.	102 600
Sameiet Kolbotnveien 42-44 betaler kr 8 250 per måned.	99 000
Sameiet Kolbotnveien 46 betaler kr 3 900 per måned.	46 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**248 400**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeboks	75 000
Nettinnbetalinger	1 000
Portåpner	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**77 000**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 298
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 298**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 000
Drift/vedlikehold elektro	-75 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-855
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 522
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-116 683**

NOTE: 6
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Alt-Mann AS	-29 052
SUM KOSTNADER GARASJER	**-29 052**

SUM GARASJER	**-29 052**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-96
Andre fremmede tjenester	-727
Andre kontorkostnader	-1 152
Bank- og kortgebyr	-2 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 049**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	749
SUM FINANSINNTEKTER	**749**

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Egil Gustavsen	Kolbotnveien 40
Styremedlem	Brit Helene Blomquist	Kolbotnveien 46
Styremedlem	Terje Kronlund	Kolbotnveien 44
Varamedlem	Rune Hilseth Antonsen	Kolbotnveien 42
Varamedlem	Morten Jørstad	Kolbotnveien 36
Varamedlem	Trond Vollebæk	Kolbotnveien 46

Styret
Styret kan kontaktes på e-post kgs@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Kolbotnveien Garasjesameie
Kolbotnveien Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999539432, og ligger i NORDRE FOLLO kommune.

Kolbotnveien Garasjesameie (realsameie) eies av sammen av 3 nabosameieselskaper.
Sameiet Kolbotnveien 36-38-40, org.nr. 997169735.
Sameiet Kolbotnveien 46, org.nr. 911702746.
Sameiet Kolbotnveien 42-44, org. nr. 998437431.

Garasjeplass(er) følger seksjonen ved salg og er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen i garasjesameiet.
Hver garasjeplass er 1/138 del av Gnr. 40, bnr. 1019. kgs@styrerommet.no

Når det gjelder el-bil lading har Garasjesameiet en avtale med Electric Freeway

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

Kolbotnveien Garasjesameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiet har ingen revisor.

Styrearbeid 2024 Kolbotnveien Garasjesameie

Det er i 2024 avholdt 2 styremøter og 1 årsmøte i Kolbotnveien Garasjesameie (KGS).

HMS
Styret følger opp HMS-planen ved å gjøre befaringsrunder.

Vedlikehold i året som har gått:
Rep av garasjeport, Fjær har røket 1 ganger
Det har ellers kun vært vanlig service på ventilasjonsanleggene

Portåpner
Det er installert mulighet for fjernåpning av garasjeport inn til gjesteplasser.
Dette åpnes via telefon for registrerte brukere, og kan ikke bli åpnet av utenforstående.
Det er registrert 158 personer med tilgang for å åpne porten.

Gjesteparkering
Vi har 10 gjesteparkeringer i garasjesameiet.
Det er viktig å påpeke at gjesteparkeringen kun skal benyttes av gjester til boliger.
Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til bil nummer to hvis en familie har mer enn en bil, da må dere leie en plass av noen som har dette ledig.
Gjesteparkeringen skal heller ikke benyttes av venner eller familiemedlemmer som tilfeldigvis jobber i nærheten og benytter dette som gratis parkeringsplass.

Økonomi.
Vi har god kontroll på økonomien i sameiet.

El-bil anlegg
Vi har for tiden 57 ladere installert i anlegget.
Avlesning og betalingsløsning er opprettet med Electric Freeway.
Etter at alle har fått lagt inn profil, EFW Charge appen og betalingskort så fungerer systemet godt.
EFW Charge appen gir god informasjon om ladeprosess og kostnad.
Den til enhver tid kWt pris vil dere finne på Garasjesameiets Vibbo.

Her er det kommet beskjed om at Wattif overtar har kjøpt opp rettighetene til Electric Freeway i fra 1. april 2025.03.24 Wattif vil fortsette med samme betingelser som vi hadde hos Electric Freeway.

Strømleverandør
Vår strømleverandør er fortsatt Eneas.

Vaktmester Alt-mann.
Vi har i vinter benyttet Alt-mann til å støvsuge vann som legger seg på gulvet i øvre og nedre garasjeplan etter store snøfall, og har dette nå som en fast rutine.

Diverse
Vi ser at det er mange som oppbevarer mye som ikke er bilrelatert i garasjen. Dette er ikke ønskelig, og vi ber om at dette fjernes.

Mvh. Styret Kolbotnveien Garasjesameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 449 463.

Kostnader
Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 519 838.

Resultat
Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 69 626 som foreslås tas av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 105 735.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 8174 **Selskapsnavn:** KOLBOTNVEIEN GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Vedtekter
for
Sameiet Kolbotnveien 42 - 44
org. nr. 998 437 431

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 8.mai 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 17.02.2012.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kolbotnveien 42-44. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.februar 2012.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner i eiendommen gnr. 40 bnr. 284 i Oppegård kommune. Seksjonene 1-23 ligger i Hus betegnet B og seksjonene 24-42 i Hus betegnet C i reguleringsplanen.
Boligseksjonene skal brukes til bolig og kan ikke brukes til næringsformål.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:
- Bod

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. 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. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
Sameiet er den del av et utbyggingsprosjekt som i reguleringsplanen er betegnet felt A og B. Utomhusarealene på felt A og B skal disponeres i fellesskap av alle eiendommene på disse feltene. Det vil si at de øvrige eiendommene på felt A og B og Sameiet skal ha gjensidig rett til å bruke hverandres utomhusarealer samt plikt til å delta i felles forvaltning av utomhusarealene.
Sameiet er forpliktet til å medvirke til å opprette vedtekter/avtale om denne forvaltningen inkl. bestemmelser om fordeling av kostnader til drift og vedlikehold og aksepterer at det også kan tinglyses rettigheter til bruk av Sameiets utomhusarealer i samsvar med dette samt erklæringer som gir allmennheten adkomst- og bruksrett til gangveiene på boligsameiets grunn dersom kommunen stiller krav om dette.

(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.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Alle seksjonseierne har ervervet minst én parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg som er skilt ut som egen anleggseiendom.
Ideell andel i parkeringseiendommen med tilhørende bruksrett til parkeringsplass som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen.
Sameiet skal i tillegg disponere et antall gjesteparkeringsplasser i garasjeeiendommen i fellesskap med de øvrige sameiene på felt A og B henhold til kravene fastsatt i reguleringsplan.

4-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Hver garasjeplass er 1/138 del av Gnr. 40, bnr. 1019

(2) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Det må velges samme type ladeboks eller bokser som kan kommunisere med løsningen som er valgt ellers i garasjeanlegget.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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 samt utførelse av periodisk vedlikehold av terrassegulv er seksjonseiers ansvar.

(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, verandadører og rekkverk samt ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda dører og rekkverk samt ytterdører til boligen 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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- Kostnader til kabel-TV og eventuelt bredbånd, fordeles likt etter antall boligseksjoner i sameiet.
- Kostnader til fjernvarme fordeles i henhold til målt forbruk.
- Kostnader til kaldt og varmt tappevann fordeles i henhold til målt forbruk.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 til 5 andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) 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.

VEDTEKTER

for

KOLBOTNVEIEN GARASJESAMEIE

gnr. 40 bnr. 1019 i Oppegård kommune

Endret ved vedtak av sameiermøtet 10.05.2013. Endret 05.06.2023.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Kolbotnveien Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå under eiendommene 40/277, 40/284 og 40/ 025 i Oppegård kommune gitt gnr. 40 bnr. 1019.

Anleggseiendommens grenser mot andre eiendommer fremgår av tegning nr. utarbeidet av Petter Bogen Arkitektfirma.

Anlegget består av parkeringsplasser for biler og MC samt kjørebaner. 138 p-plasser (inkl. HC-plasser) er knyttet til seksjoner i overliggende sameier hvorav minst 1 plass til hver seksjon. 10 gjesparkeringsplasser og 13 MC-plasser er til disposisjon for de overliggende 3 sameiene. Til sammen består anlegget av 148 p-plasser for biler og 13 MC plasser.

Sameiet er basert på at hver p-plass teller likt uavhengig av p-plassenes størrelse.

Hver av de 138 parkeringsplassene i garasjeanlegget utgjør én sameieandel på 1/138 med like rettigheter og plikter i sameiet slik at samlet eierbrøk blir 138/138.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommen som garasjeanlegg til beste for sameierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av tilhørende parkeringsplass i anlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om arealer er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.)

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

Alle sameiere har en ideell andel i sameiet i henhold til eierbrøk. En sameieandel i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkering på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt (**vedlegg 1**).

Utbygger vil eie eventuelle parkeringsplasser som ikke er solgt.

Hver boligseksjon i i Sameiet Kolbotnveien 36-38-40, Sameiet Kolbotnveien 42-44 og Sameiet Kolbotnveien 46 er tillagt minst 1 sameieandel med rett til parkeringsplass. Minst én andel må overføres sammen med seksjonen og kan ikke skilles fra denne.

Dersom en boligseksjon er tillagt flere andeler kan denne/disse bare overdras til andre seksjoner i Sameiet

Kolbotnveien 36-38-40, Sameiet Kolbotnveien 42-44 eller Sameiet Kolbotnveien 46.

Næringsseksjonene skal ha min. 1 plass pr. 50 m2 BTA. Andeler ut over dette kan bare overdras til andre seksjoner i Sameiet Kolbotnveien 36-38-40, Sameiet Kolbotnveien 42-44 eller Sameiet Kolbotnveien 46

Parkeringsplasser kan kun lånes/ leies ut til sameienes beboere, men eier av andel er ansvarlig for betaling av felleskostnader og at leietaker er informert om eventuelle ordensregler og at disse overholdes.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Garasjeplasser for bevegelseshemmede

Garasjeanlegget har 7 garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede(HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har behov for HC-plass, kan styret, etter søknad fra sameier, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget, og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget uten hensyn til plassering. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass.

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i et av de overliggende eierseksjonssameiene eller dersom behovet for HC-plass av andre grunner bortfaller. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Valg av styremedlemmer/varamedlemmer

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett i henhold til sin sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring i vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som skal bestå av et medlem fra hvert av sameienene Sameiet Kolbotnveien 36-38-40, Sameiet Kolbotnveien 42-44 og Sameiet Kolbotnveien 46 og som utpekes av styret i det respektive sameie. Det respektive styre kan også utpeke varamedlem.

Formelt valg av de utpekte styremedlemmer skal foretas av garasjesameiets sameiermøte.

Styremedlem/varamedlem velges for 2 år med mindre annet bestemmes ved valget. Styret

konstituerer seg selv.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§13
Vedlikehold

Garasjesameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele garasjeeiendommen.

Garasjesameiet har i tillegg drifts- og vedlikeholdsansvar og eventuelt ansvar for sikring av ut-/innkjøring til garasjeanlegget.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 16,

b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

e) renhold

f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 16
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

HUSORDENSREGLER

for

SAMEIET KOLBOTNVEIEN 42 – 44

Vedtatt på Samelermøte 3. april 2013

Husordensreglene er ment å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å bo. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor i Kolbotnveien 42-44 viser godt naboskap gjennom å utvise sunn fornuft, hensyn og toleranse.

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge husordensreglene.

§ 1

Beboeren må påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Ved aktivitet som medfører utstrakt støy (som drilling med bor etc.) må det tas spesielle hensyn. Støyende virksomhet bør ikke forekomme på søn- og helligdager.

§ 2

Monteringer av skilter, antenner, bod etc. på terrasse eller yttervegg er ikke tillatt. Det samme gjelder maling av terrassen. Kun markiser/persienner er tillatt som utvendig solavskjerming (fargeanvisning fås ved henvendelse til styret). Det må ikke legges ut fuglemat på terrassen. Det er kun tillatt å grille med elektrisk- eller gassgrill. Gassflasker må oppbevares på terrassen og ikke innendørs.

§ 3

På terrassene eller ut av vinduene må det ikke bankes tepper, dyner o.l. Trapper og korridorer er rømningsveier. Det er derfor ikke tillatt å møblere, sette ut større pyntegjenstander eller hensette andre gjenstander i korridorer eller trapper dersom dette hindrer rømningsvei.

§ 4

Det skal ikke utføres arbeid på terrasse eller fasade som endrer bygningens fasade, uten at dette er godkjent av sameiets styre.

§ 5

Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelcontainer. I papircontaineren skal pappkartonger etc. brettes flate før de kastes i containeren.

§ 6

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Båndtvang gjelder uinnskrenket på hele sameiets område.

§ 7

Parkering foran inngangspartiene skal kun forekomme i forbindelse med syke-, flyttetransport, håndverkere eller ved korte leveringer/henting.

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	27.04.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	83/4125	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	240/284, 240/284/0/1, 240/284/0/2, 240/284/0/3, 240/284/0/4, 240/284/0/5, 240/284/0/6, 240/284/0/7, 240/284/0/8, 240/284/0/9, 240/284/0/10, 240/284/0/11, 240/284/0/12, 240/284/0/13, 240/284/0/14, 240/284/0/15, 240/284/0/16, 240/284/0/17, 240/284/0/18, 240/284/0/19, 240/284/0/20, 240/284/0/21, 240/284/0/22, 240/284/0/23, 240/284/0/24, 240/284/0/25, 240/284/0/26, 240/284/0/27, 240/284/0/28, 240/284/0/29, 240/284/0/30, 240/284/0/31, 240/284/0/32, 240/284/0/33, 240/284/0/34, 240/284/0/35, 240/284/0/36, 240/284/0/37, 240/284/0/38, 240/284/0/39, 240/284/0/40, 240/284/0/41, 240/284/0/42
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/284, 240/284/0/1, 240/284/0/2, 240/284/0/3, 240/284/0/4, 240/284/0/5, 240/284/0/6, 240/284/0/7, 240/284/0/8, 240/284/0/9, 240/284/0/10, 240/284/0/11, 240/284/0/12, 240/284/0/13, 240/284/0/14, 240/284/0/15, 240/284/0/16, 240/284/0/17, 240/284/0/18, 240/284/0/19, 240/284/0/20, 240/284/0/21, 240/284/0/22, 240/284/0/23, 240/284/0/24, 240/284/0/25, 240/284/0/26, 240/284/0/27, 240/284/0/28, 240/284/0/29, 240/284/0/30, 240/284/0/31, 240/284/0/32, 240/284/0/33, 240/284/0/34, 240/284/0/35, 240/284/0/36, 240/284/0/37, 240/284/0/38, 240/284/0/39, 240/284/0/40, 240/284/0/41, 240/284/0/42
Seksjonering Seksjonering	23.04.2012 23.04.2012	12/446	Tinglyst 03.05.2012	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRKE DAG F300752*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolbotnveien 42	H0404	240/284/0/16	81	3	1	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-240/1019	Anleggseiendom	1/138

Adresse

Vegadresse: Kolbotnveien 42

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	300212997		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	08.08.2012

1: Bygning 300212997: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 08.08.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4416
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4416
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	670
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	23

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.10.2010	05.04.2011	
Igangsettingstillatelse	07.12.2010	05.04.2011	
Midlertidig brukstillatelse	16.04.2012	18.04.2012	
Ferdigattest	08.08.2012	23.08.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolbotnveien 42	H0404	240/284/0/16	81	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	1	233	0	233	0	0	0
H05	4	465	0	465	0	0	0
H04	5	522	0	522	0	0	0
H03	5	522	0	522	0	0	0
H02	5	522	0	522	0	0	0
H01	3	520	0	520	0	0	0
U01	0	816	0	816	0	0	0
K01	0	816	0	816	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/284

Bruksnavn	VILDSKOG	Beregnet areal	3251.5
Etablert dato	24.09.1918	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631531.65	600727.73		Ja	3251.5	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Kolbotnveien 42, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 252 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 3 252 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 224 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

Delareal	3 252 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Kolbotn
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 252 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2007001)
Navn	LIAVEIEN-KVARTALET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5202/2007001_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 251 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt A

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

Id	202509 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202509)
Navn	Edvard Griegs Vei 1
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering

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

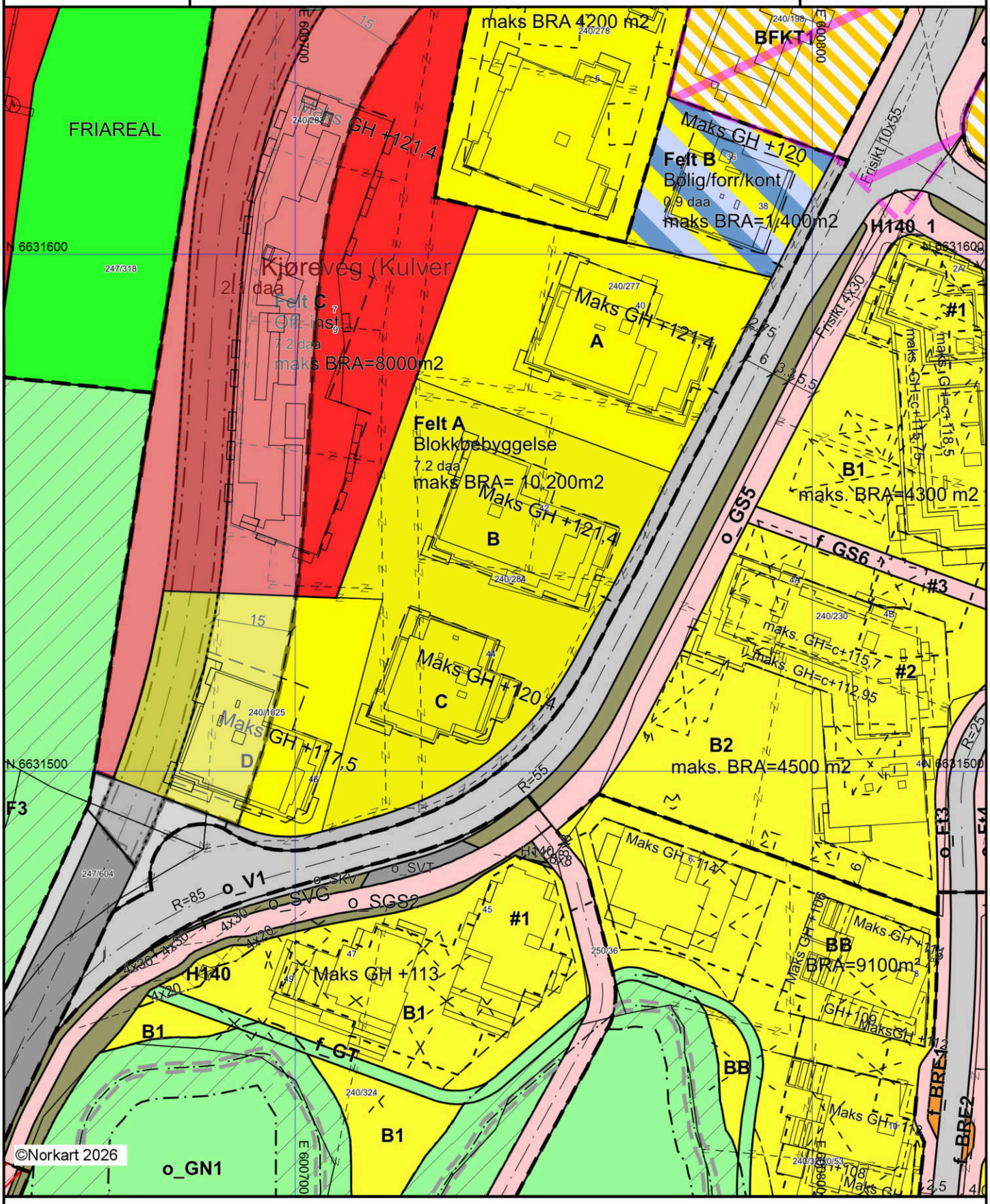
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/284/0/16
Adresse: Kolbotnveien 42
Dato: 23.02.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
-] Tunnelåpning

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid

- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
-] Tunnelåpning

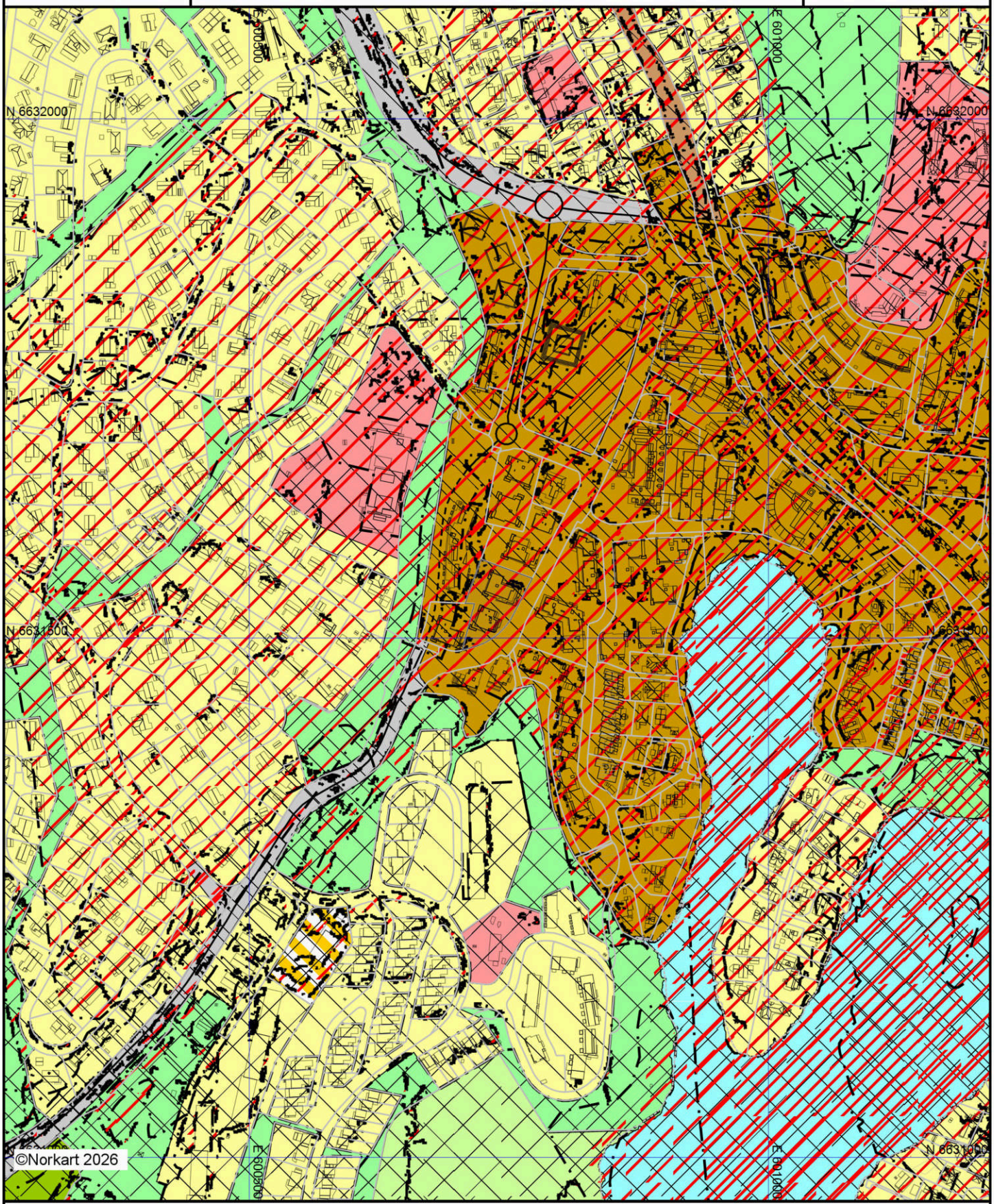
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/284/0/16
Adresse: Kolbotnveien 42
Dato: 23.02.2026
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.

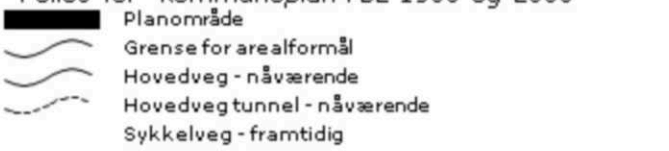
Tegnforklaring

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
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

PLANBESTEMMELSER
2007001

Arkivsak: 07/978
Arkivkode: TR – 2007001
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR LIAVEIEN-KVARTALET**

Vedtatt: 01.04.09
Datert: 16.03.09

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de byggegrenser og gesimshøyder som fremgår av plankartet.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

a) Byggeområde	113	Område for boliger med tilhørende anlegg, Blokkbebyggelse	(Felt A)
	160	Område for offentlige bygninger, Offentlig institusjon	(Felt C)
b) Offentlige trafikkområder	310	Kjøreveg	
	319	Kjøreveg, Annen veggrunn	
	320	Gang-/sykkelveg	
	322	Gangveg	
c) Kombinerte formål	911	Bolig/Forretning/Kontor	(Felt B)

§ 3 Fellesbestemmelser

a) Samfunnssikkerhet
For feltene A, B og C og områdene rundt kulvertmunningene skal det utføres geotekniske undersøkelser som skal leveres samtidig med søknad om rammetillatelse. Undersøkelsene skal inneholde en risikoanalyse vedr. rasfare fra skråningen mot Ingieråsen skole.

b) Estetikk og planløsning
Alle bygninger i feltene A og B skal ha flatt tak. Ved rammetillatelse skal det skriftlig redegjøres for bygningenes arkitektoniske utforming, inkl. tilpasning til terreng og omgivelser, materialbruk og fargevalg. Det skal også redegjøres for den landskapsmessige utforming av og materialbruk på utearealene.

Alle bygninger i feltene A, B og C skal konstrueres med hensyn til fleksibilitet i forhold til endringer i planløsning. I flertallet av boliger over 90 m^2 BRA skal det vises mulighet for bod i leiligheten på minst 3 m^2 og lukket kjøkken med vindu. I feltene A og B skal det sørges for et variert boligtilbud i hver bygning. Ingen boliger må være ensidig orientert mot nord.

c) Materialbruk og inneklima

For alle materialer og konstruksjoner skal det legges særskilt vekt på løsninger som sikrer et sunt inneklima. Folkehelsas "Anbefalte faglige normer for inneklima" skal følges og de angitte grenseverdiene skal ikke overskrides.

Det skal i overveiende grad brukes naturlige, sunne, holdbare og resirkulerbare byggematerialer. I tillegg skal det etterstrebes å benytte miljøsertifiserte materialer med lavt transportbehov.

På innvendige overflater skal det unngås plater som emitterer formaldehyd. Det skal benyttes vannbasert maling med skånsomme konserveringsmidler, alternativt ubehandlede materialer. Det skal ikke benyttes plast med uherdet fenol, bly, kadmium eller kvikksølv.

Som indre fuktighetssperre skal det brukes plastfolie uten PVC.

d) Trinnvis utbygging

All utbygging i feltene A og B skal fortrinnsvis starte fra nord.

All riving, trefelling, utsprenging og grunnarbeid for bygninger, anlegg og kulvert med rundkjøring skal kun skje i det omfanget som er nødvendig for å realisere det enkelte byggetrinn. Utomhusplanen etter § 3k) skal redegjøre for overgangen mellom de enkelte byggetrinnene.

e) Støy

All utbygging etter denne reguleringsplanen skal skje i tråd med de statlige retningslinjene for støy og den norske standarden for innendørs støy (for tiden NS 8175) som vil være gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse, f.eks. T-1442. Nærmiljøanlegg skal anlegges i samsvar med Helse- og Omsorgsdepartementets veileder "Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg".

Det kreves støyfaglig utredning både for uten- og innendørs støynivåer til rammesøknad. Det skal medregnes fremtidig trafikk fra planområdet. Utredningen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for bygninger og utearealer, dersom disse ligger i gule og røde støysoner. Støysonene bestemmes i henhold til gjeldende statlige grenseverdier, for tiden T-1442, tabell 1.

I bygge- og anleggsfasen skal støyen utenfor soveromsvinduer i berørte boliger i og utenfor planområdet ikke overskride støygrensene i tabell 4 i T-1442, skjerpet med 6 dB(A).

I feltene A, B og C skal støynivået på balkonger, takterrasser, terrasser og øvrig uteoppholdsareal på bakken, samt på lekearealer ikke overskride L_{den} = 55 dB(A). Der støykravene på de nevnte utearealene ikke kan overholdes må disse arealene erstattes med et tilsvarende uteoppholdsareal i planområdet som kan tilfredsstille støykravene og som har gode lysforhold. Hvis de samme utearealene ønskes innglasset må bygningene være prosjektert med henblikk på en enhetlig løsning av dette.

f) Luftforurensning

Det skal gjøres en beregning eller evt. en måling av luftforurensning inkl. svevestøv fra trafikk fra ny kulvert. Beregningen eller evt. målingen skal legges til grunn for utforming av sykehjem og boligblokk D, samt tilstøtende utearealer. Krav til luftforurensning skal være i samsvar med "Nasjonale mål for lokal luftforurensning", vedtatt av Regjeringen i 1998 eller de til en hver tid gjeldende utgaver.

Siden det i Kolbotn sentrum er målt høy konsentrasjon av radon skal det om nødvendig utføres avbøtende tiltak mot radon i samsvar med NBI Byggdetaljer blad 520.706 eller nyeste versjon av samme.

g) Energieffektivitet og energiforsyning
Nytt hovedledningsnett skal søkes plassert i offentlig veggrunn.

Nødvendige transformatorer skal integreres i bygninger, utvendige anlegg eller terreng slik at de blir minst mulig fremtredende.

Våtrom tillates oppvarmet med elektriske varmekabler.

h) Vannforsyning og avløpshåndtering
Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

Nytt hovedledningsnett skal plasseres i offentlig veggrunn.

Det skal i størst mulig grad benyttes løsninger for lokal overvannshåndtering, herunder fordrøyning, gjenbruk av overvann m.m. Ved prosjekteringen av slike anlegg skal nedbørsanslag i forhold til fremtidige klimaendringer legges til grunn. Hvis slike overvannsløsninger ikke er mulig, skal dette dokumenteres. Overskuddsvann i plan-området skal i så fall ledes via sandfang før det føres inn på kommunal overvannsledning.

Der det er økt risiko for utslipp av oljeholdig avløpsvann, som for eksempel fra garasjeanlegg, skal det installeres oljeutskiller før tilkopling til overvannsledning.

i) Avfallshåndtering
Avfallssystemet skal være miljøvennlig og skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer ved tidspunktet for rammetillatelse. Det skal velges løsninger som utelukker bilkjøring på internt veinett. Oppsamlingsbeholdere tillates ikke på terreng i utearealer. Løsninger skal godkjennes av kommunen.

j) Brukerhåndbok
Det skal utarbeides brukerhåndbok som forklarer hvordan bygninger, teknisk utstyr og utearealer best bør brukes og vedlikeholdes. Brukerhåndboken skal distribueres til alle eiere.

k) Utearealer
Utearealer omfatter uteoppholdsarealer, lekearealer, samt arealer for atkomst og interne gangveier.

Det skal leveres en felles utomhusplan for feltene A og B samtidig med rammesøknaden til 1. byggetrinn. I felt C skal det leveres to stk. utomhusplaner samtidig med ramme-søknadene for felt C, en for kulvert med områder avsatt til Kjøreveg, Annen veggrunn og en for området avsatt til Offentlig byggeområde. Planene tegnes i målestokk 1:200 og skal vise hvordan utearealer inkl. utvendig belysning, møblering og annet utstyr skal utformes. Utomhusplan utarbeides i samsvar med byggesakskontorets gjeldende sjekkliste.

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. I byggeperioden skal det for denne vegetasjonen som skal bevares, treffes egnede tiltak for å beskytte mot skade.

Ved utformingen skal det legges vekt på biotopmangfold. Ved nyplanting etter utomhusplan skal det kun benyttes stedegne plantearter som ikke er giftige og allergene.

Det skal tilrettelegges for opphold for alle aldersgrupper. Dessuten skal det ved utforming av alle utearealer tas hensyn til kriminalitetsforebygging.

Felles utearealer skal ha parkmessig karakter.

Felles utearealer i feltene A, B og C skal være tilgjengelig for allmenn bruk og må ikke avstenges for fotgjengere og syklister. Unntatt er dermed balkonger, takterrasser og private terrasser som tilhører boliger på terrengnivå. Et mindre område i felt C tillates avstengt for spesielle sykehjemsbehov.

Private terrasser på bakken og på tak kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare loddrett ut fra fasaden og med maks. høyde 1,80 meter. Levegger på bakken skal ikke stikke lenger ut fra fasaden enn 2,50 meter. Beplantning og utstyr på takterrasser, bortsett fra hagemøbler, skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

Alle interne gangveier og brannbilveier skal ha sklisikkert dekke.

l) Lekearealer

Når det gjelder lekearealer skal disse inngå i et helhetlig lekeplasskonsept som del av utomhusplanen. Følgende krav i NBI blad A381.301 skal følges:

Min. areal for lekeplasser pr. bolig:

- lekeplass ved inngang: 5 m^2
- nærlekeplass: 10 m^2
- strøkslekeplass: 10 m^2

Maks. betjent antall boliger pr. lekeplass:

- lekeplass ved inngang: 30
- nærlekeplass: 150
- strøkslekeplass: 500

Maks. avstand fra bolig:

- lekeplass v/inngang: 50 m
- nærlekeplass: 150 m
- strøkslekeplass: 500 m

Minst 2 m^2 pr. bolig i planområdet skal avsettes til strøkslekeplass innenfor planområdet. Disse strøkslekeplassarealene skal slås sammen med nærlekeplass.

Strøkslekeplassen utenfor planområdet må ligge nærmere boligene enn 500 meter. Dette arealet skal utgjøre én ny, sammenhengende strøkslekeplass eller sammenføyes med eksisterende strøkslekeplasser. Ved prosjektering av lekeplassene skal NBI bladene A381.301 og A381.302 eller nyeste versjon av de samme være retningsgivende.

For strøkslekeplassen utenfor planområdet skal det også leveres en utomhusplan samtidig med rammesøknad for feltene A og B. Utarbeidelsesgraden skal være den samme som for utomhusplanen for planområdet. Ved prosjektering av strøkslekeplassen skal skisseprosjekt for strøkslekeplass, kalt "Skisseprosjektering av ungdomsaktivitets-plass på Juletretomten" legges til grunn.

Strøkslekeplassen utenfor planområdet skal utbygges i tråd med de statlige retnings-linjene for støy som vil være gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse, f.eks. T-1442. Strøkslekeplassen skal videre anlegges i samsvar med Helse- og Omsorgsdepartementets veileder "Veileder for støyvurdering ved etablering av nær-miljøanlegg". Det kreves støyfaglig utredning for utendørs støynivåer til rammesøknad. Det skal medregnes fremtidig trafikk fra planområdet. Utredningen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for bygninger og utearealer, dersom disse ligger i gule og røde støy-soner. Støysonene bestemmes i henhold til gjeldende statlige grenseverdier, for tiden T-1442, tabell 1.

I bygge- og anleggsfasen skal støyen utenfor soveromsvinduer i berørte, eksisterende boliger ikke overskride støygrensene i tabell 4 i T-1442, skjerpet med 3 dB(A).

Videre skal eventuell støyskjerm plasseres minst 5 m. fra veikant (jfr. Statens vegvesens rekkverksnormaler) og frisiktsoner i rundkjøringen på rv. 152 må overholdes.

Det skal gjøres en beregning eller evt. en måling av luftforurensning inkl. svevestøv fra trafikken rundt juletretomta. Beregningen eller evt. målingen skal legges til grunn for utforming av strøkslekeplassen. Krav til luftforurensning skal være i samsvar med "Nasjonale mål for lokal luftforurensning", vedtatt av Regjeringen i 1998 eller de til en hver tid gjeldende utgaver.

m) Parkering

Kommunens parkeringsvedtekt som gjelder ved tidspunktet for rammetillatelse skal følges bortsett fra verdiene angitt i §§ 4, 5 og 8. Pkt. 1.5 i den aktuelle vedtekten angående multiparkeringsplasser utgår.

Hver boenhet skal til enhver tid disponere minst 1 bilparkeringsplass.

All bilparkering i feltene A og B skal ligge under terreng. Minimum fri høyde ved garasjeinn- og utkjørsler, frem til og ved bilparkeringsplasser for funksjonshemmede skal være 2,20 meter.

Garasjeanleggene planlegges slik at de kan kombineres med parkmessige utearealer. Jordvolumet over garasjene må dimensjoneres slik at mindre trær kan vokse. Der jordoverdekning er på minst 2 meter kan det også plantes store trær.

Parkeringsplass for funksjonshemmede skal plasseres nær innganger til trappehus og heis. Gjesteparkeringsplasser skal plasseres nærmest garasjeinnkjørsel. Parkeringsplasser for boligene skilles fra gjesteparkeringsplassene med låsbar port.

Parkeringsplasser for sykkel på bakken skal lokaliseres i nærheten av husinnganger. Sykkelparkering i fellesanlegg skal ha sykkelstativ og skal i hovedsak plasseres under tak.

n) Brannbilveier

På overgangen mellom offentlige veier og interne brannbilveier skal det anbringes bilstengsler som kan åpnes ved brann, syketransport e.l. Som bilstengsler skal det benyttes veibom eller pullerter. Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannbil med akseltrykk 10 tonn.

o) Miljøoppfølgingsplan og anleggsfase

For feltene A og B og for felt C skal det leveres en miljøoppfølgingsplan samtidig med rammesøknad. Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av kommunen og skal bl.a.:

- redegjøre for aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak;
- redegjøre for hvordan støy og støvplager kan forebygges i anleggsperioden;
- inneholde konsekvensanalyse for håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden;
- beskrive hvordan vegetasjon som skal bevares kan beskyttes.

Det skal utnevnes en fast kontaktperson på byggeplassen som kan gi informasjon om byggeforløp og avklare eventuelle klager.

§ 4 Byggeområde, Område for boliger med tilhørende anlegg, Blokkbebyggelse (Felt A)
Alle tiltak i grunnen og bygging innenfor 15 meter fra kulvert som kan medføre skade på kulverten skal godkjennes av Statens vegvesen.

a) Utnyttelse og høyder
For felt A skal grad av utnytting være maks. BRA = 10.200 m^2 og maks. BYA = 2.425 m^2. Deler av overbygde eller utkragede terrasser og balkonger som ligger mer enn 1,0 meter innenfor ytterkant av dekket i etasjen ovenfor, legges til BRA. Kjellere og underetasjer for garasjer og boder skal ikke medregnes i BRA selv om etasjene stedvis ligger over gjennomsnittlig terrengnivå.

Balkonger kan ligge utenfor byggegrense med inntil 1,50 meter bortsett fra inntrukne balkonger. Parkeringskjellere og kjellerboder tillates plassert utenfor de viste byggegrensene.

Maks. tillatte gesimshøyder er lik maks. tillatte totalhøyder og er vist i plankartet, likevel tillates mindre oppbygg for ventilasjon o.l. Byggene skal avtrappes fra nord mot syd og fra vest mot øst. Avtrappingen skjer ved lavere gesimshøyder og/eller ved mer eller mindre inntrekning av de to øvre etasjer.

b) Utearealer
Det skal være sol på minst 50 % av utearealet på terreng ved vår- og høstjevndøgn kl. 14.30.

Alle leiligheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng.

Minste uteoppholdsareal på terreng skal være MUA = 4.640 m^2. Private uteplasser på terreng skal ikke medregnes i MUA på terreng.

c) Parkering
Det skal etableres følgende antall bilparkeringsplasser pr. bolig:
- boliger > 55 m^2 BRA: 1,2
- boliger ≤ 55 m^2 BRA: 1,0
- gjester: 0,1

Det skal etableres følgende antall sykkelparkeringsplasser pr. bolig:
- boliger > 55 m^2 BRA: 1,5
- boliger ≤ 55 m^2 BRA: 1,2
- gjester: 0,1

Det skal etableres til sammen 2 parkeringsplasser for mopeder, scootere og motorsykler pr. blokk. Hvis plassene anlegges på terreng skal de knyttes til sykkelparkeringen.

Det tillates minste bilparkeringsbredde på 2,40 meter i garasjeanleggene bortsett fra bilparkeringsplasser for funksjonshemmede. All parkering skal anlegges i henhold til NBI blad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg.

Minste andel bilparkeringsplasser for funksjonshemmede skal være 5 % av totalt antall bilparkeringsplasser. Ved trinnvis utbygging skal det anlegges minst 1 plass pr. byggetrinn.

§ 5 Byggeområde, Område for offentlige bygninger, Offentlig institusjon (Felt C)
Alle tiltak i grunnen, også sprengning, peleramming, boring m.m. og bygging innenfor 15 meter fra kulvert som kan medføre skade på kulverten eller sikkerhetssonen skal godkjennes av Statens vegvesen.

Dimensjoneringen av sykehjem og omsorgsboliger skal være i henhold til Husbankens krav og normer (jf. veileder HB7.F.17).

a) Utnyttelse og høyder
For felt C skal grad av utnytting være maks. BRA = 8.000 m^2 og maks. BYA = 1.720 m^2. Deler av overbygde eller utkragede terrasser og balkonger som ligger mer enn 1,0 meter innenfor ytterkant av dekket i etasjen ovenfor, legges til BRA. Kjellere og underetasjer for garasjer og boder skal ikke medregnes i BRA selv om etasjene eventuelt stedvis ligger over gjennomsnittlig terrengnivå.

Balkonger kan ligge utenfor byggegrense med inntil 1,50 meter bortsett fra inntrukne balkonger. Parkeringskjellere og kjellerboder tillates plassert utenfor de viste byggegrensene.

Maks. tillatte gesimshøyder er lik maks. tillatte totalhøyder og er vist i plankartet, likevel tillates mindre oppbygg for ventilasjon o.l.

b) Uteoppholdsarealer
Minste uteoppholdsareal for sykehjem / omsorgsboliger skal være minst MUA = 25 m^2 pr. plass som sykehjemmet og omsorgsboliger er dimensjonert for, inkl. dagplasser.

c) Parkering
Gjesteparkering for sykehjemmet kan delvis ligge på bakkenivå.

Det skal etableres følgende antall bilparkeringsplasser pr. omsorgsbolig i sykehjem:
- beboere: 0,1
- gjester: 0,1

Det skal etableres følgende antall bilparkeringsplasser pr. 10 senger i sykehjem:
- ansatte og gjester: 5,0

Det skal anlegges minst 20 sykkelplasser for sykehjem.

Det tillates minste bilparkeringsbredde på 2,40 meter i garasjeanleggene bortsett fra bilparkeringsplasser for funksjonshemmede. All parkering skal anlegges i henhold til NBI blad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg.

Minste andel bilparkeringsplasser for funksjonshemmede skal være 10 % av totalt antall bilparkeringsplasser for felt C, men minst 2 plasser.

§ 6 Offentlige trafikkområder

Alle offentlige trafikkområder skal anlegges med nødvendig belysning.

Veitrasé i kulvert for fylkesvei skal bygges i henhold til de enhver tid gjeldende tunnelnormer fra Statens vegvesen (håndbok 021). Kulverten skal ha tilstrekkelige anlegg for ventilasjon, luftfiltrering, sikkerhet og drenering.

Forurensning fra kulvert skal beregnes. Utredningen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for berørte utearealer og bygninger.

Kolbotnveien skal fungere som beredskapsvei/omkjøringsvei ved nødvendig stenging av kulvert for fylkesveitrasé.

Det skal anlegges låsbar og fjernstyrt veibom som dekker hele kjørebanebredden sydvest for ny snuplass i Kolbotnveien.

Liaveien fra Edvard Griegs vei gjennom felt C til felt A tillates midlertidig benyttet som atkomst til eksisterende eneboliger.

Områder ved kulvertmunningene som er regulert til Kjøreveg, Annen veggrunn skal beplantes, tilsås og utstyres i henhold til utomhusplan.

§ 7 Kombinerte formål, Bolig/Forretning/Kontor (Felt B)

Det tillates forretning i 1. etasje. I 2. etasje tillates kontor foruten boliger. I 3., 4. og 5. etasje tillates det kun boliger. Forretnings- og kontorvirksomhet må være forenlig med boligformålet. Dagligvareforretning og treningssenter tillates ikke.

a) Utnyttelse og høyder

For felt B skal grad av utnytting være maks. BRA = 1.400 m^2 og maks. BYA = 350 m^2. Deler av overbygde eller utkragede terrasser og balkonger som ligger mer enn 1,0 meter innenfor ytterkant av dekket i etasjen ovenfor, legges til BRA. Kjellere og underetasjer for garasjer og boder skal ikke medregnes i BRA selv om etasjene stedvis ligger over gjennomsnittlig terrengnivå.

Balkonger kan ligge utenfor byggegrense med inntil 1,50 meter bortsett fra inntrukne balkonger. Parkeringskjellere og kjellerboder tillates plassert utenfor de viste byggegrensene.

Maks. tillatte gesimshøyder er lik maks. tillatte totalhøyder og er vist i plankartet, likevel tillates mindre oppbygg for ventilasjon o.l.

b) Uteoppholdsarealer

Alle leiligheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng.

Minste uteoppholdsareal på terreng skal være MUA = 300 m^2.

c) Parkering

Det skal etableres følgende antall bilparkeringsplasser pr. bolig:

- boliger > 55 m^2 BRA: 1,2
- boliger ≤ 55 m^2 BRA: 1,0
- gjester: 0,1

Det skal etableres følgende antall sykkelparkeringsplasser pr. bolig:

- boliger > 55 m^2 BRA: 1,5
- boliger ≤ 55 m^2 BRA: 1,2
- gjester: 0,1

Det skal etableres følgende antall parkeringsplasser pr. 50 m^2 BRA i forretning eller kontor:

- ansatte og kunder: 1,0
- sykkel: 1,0

Det skal etableres 2 parkeringsplasser for mopeder, scootere og motorsykler. Hvis plassene anlegges på terreng skal de knyttes til sykkelparkeringen.

Det tillates minste bilparkeringsbredde på 2,40 meter (modul) i garasjeanleggene bortsett fra bilparkeringsplasser for funksjonshemmede. All parkering skal anlegges i henhold til NBI blad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg.

Minste andel bilparkeringsplasser for funksjonshemmede skal være 5 % av totalt antall bilparkeringsplasser for felt B, men minst 1 plass.

Atkomst til parkeringskjeller i felt B skal skje fra parkeringskjeller i felt A.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Det skal ikke gis rammetillatelse til bygging i felt A og B før skolekapasitet er etablert.

Nødvendige tiltak mot støy skal ferdigstilles i takt med utbyggingen i feltene A, B og C før midlertidig brukstillatelse gis.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal tilhørende utearealer være opparbeidet påfølgende vår, senest til 1. juli.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse til boliger i feltene A og B før andel av arealene for lekeplass v/inngang er ferdig bygd i samsvar med kravene til lekeplass pr. bolig (jf. § 3l)).

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse til boliger i feltene A og B før andel av arealene for nær- og strøkslekeplass innenfor planområdet er ferdig bygd i samsvar med kravene til lekeplass pr. bolig (jf. § 3l)).

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse til 1. byggetrinn i feltene A og B før strøkslekeplass utenfor planområdet for reguleringsplan for Liaveien-kvartalet og reguleringsplan for Strandliveien-kvartalet er ferdig bygd med minst 2.000 m^2, og feltene A og B er sikret tilgang/bruksrett til denne (jf. § 3l)).

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse til bygningene B og C i felt A så lenge Liaveien er nødvendig som atkomstvei til eiendommen gnr. 40 / bnr. 499.

Det skal ikke gis rammetillatelse til bygging i feltene A, B og C før veikulverten med rundkjøring i Liaveien og snuplass med veibom i Kolbotnveien (del av Kolbotnringen) er etablert. Kulverten skal være ferdigstilt før bygging av sykehjem bortsett fra innvendige arbeider som asfaltering, belysning, skilting osv. Veibom og snuplass i Kolbotnveien skal være ferdigstilt samtidig med at kulverten inkl. rundkjøring tas i bruk som fylkesvei.

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for ny veitrasé i kulvert med tilhørende konstruksjoner før byggeplanen for disse er godkjent av Statens vegvesen.

Gangvei i Kolbotnveien som skal være offentlig grunn skal anlegges i takt med utbyggingen i feltene A og B. Gangveien i sin totale lengde skal være ferdigstilt og overtatt av kommunen før brukstillatelse til siste byggetrinn gis.

Nødvendig legging av nye offentlige vann- og avløpsledninger skal være ferdigstilt og overtatt av kommunen før midlertidig brukstillatelse til 1. byggetrinn i feltene A, B og C gis.

All nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger/ sammenføyninger) må være gjennomført før rammetillatelse gis. Dersom det ikke søkes rammetillatelse for alle byggene i felt A samlet, betyr dette at eiendomsdannelsen må være gjennomført for det tomteareal som er nødvendig til de byggene det søkes rammetillatelse for i forhold til fastlagt grad av utnytting.

Nordre Follo kommune

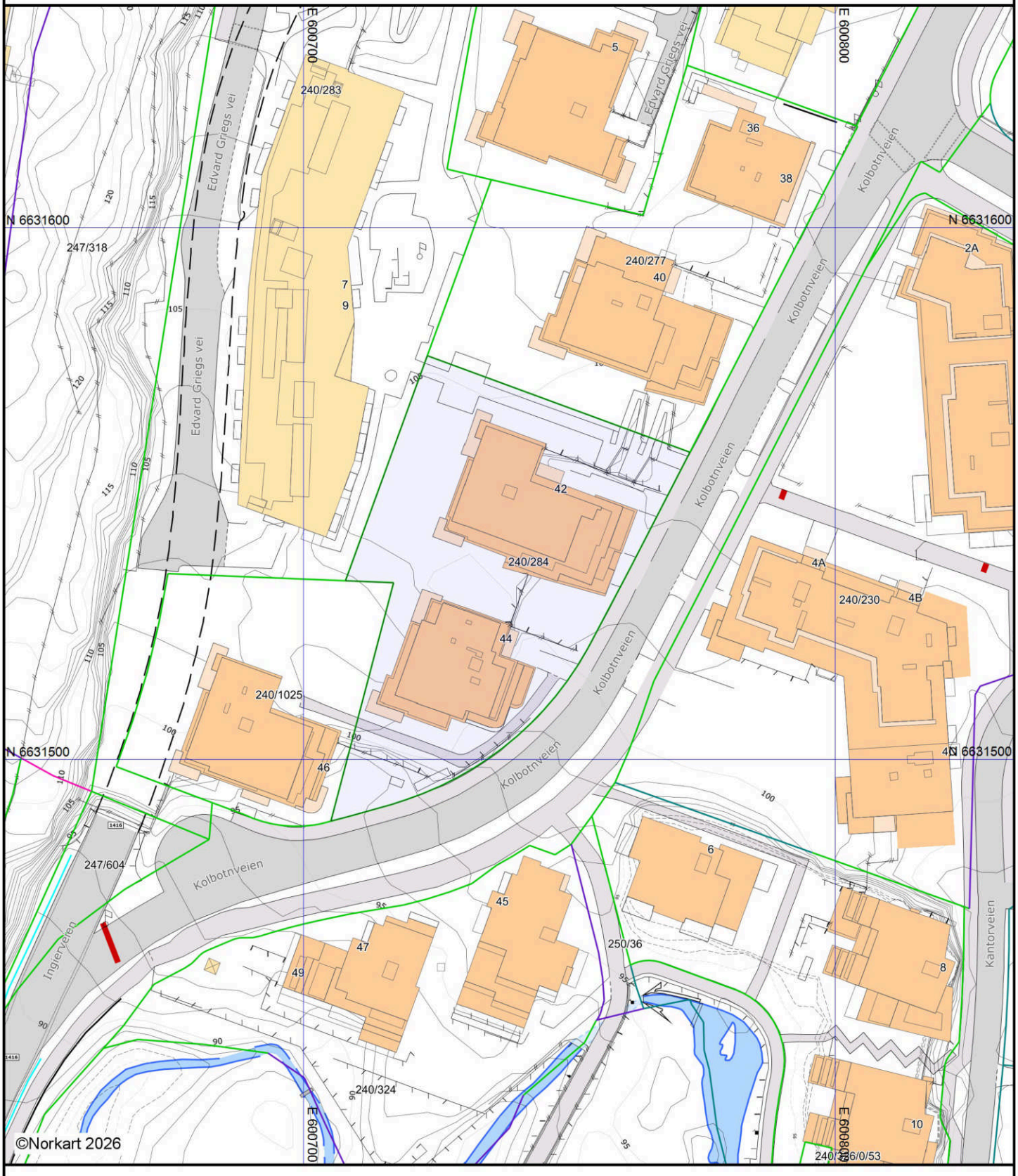
Grunnkart

Eiendom: 240/284/0/16
Adresse: Kolbotnveien 42
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

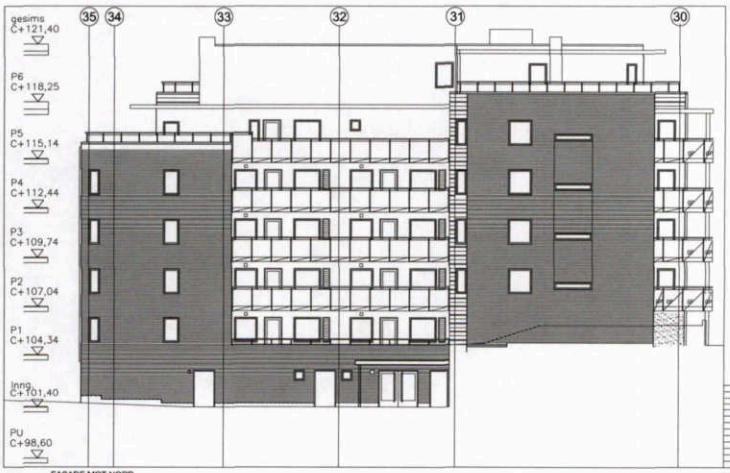
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



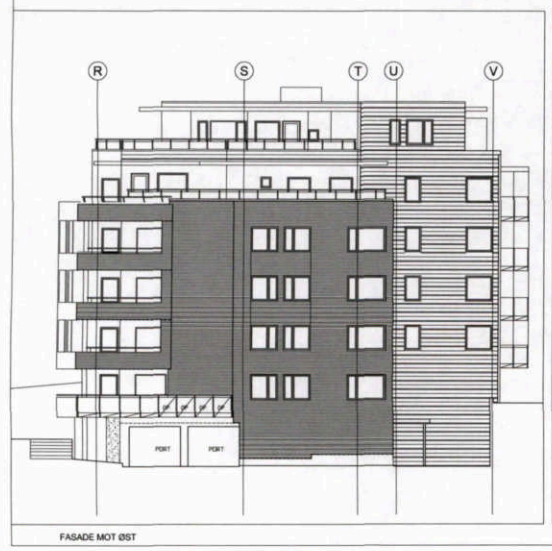
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

: OPPEGÅRD KOMMUNE

PANEL

TEGL - se Tegnkjema M371

KOPPER

PUSS

Tegn.nr. M220 | Navn FASADER Hus B | D

D	10.03.10	SOM EKSISTERT	mb
C	19.11.09	Rettet Tjernet på balkong	mb
B	29.09.09	Nabovarsl. Justert balkonger	mb
A	02.03.09	ARBEIDSTEGNING	mb

SCH. 04/10 | DATO 10/07 | SIGN.

SELVAAG

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

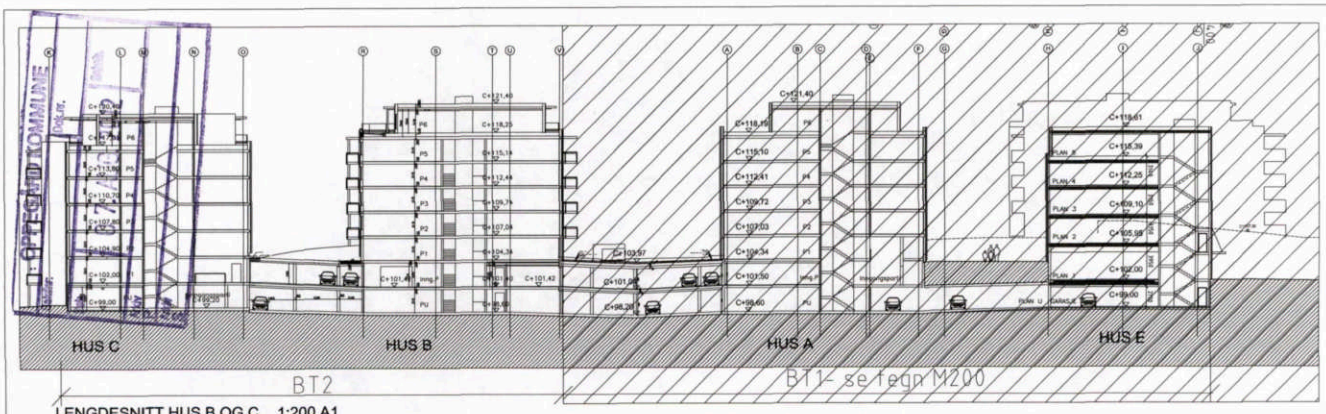
FASADER
Hus B

ARBEIDSTEGNING

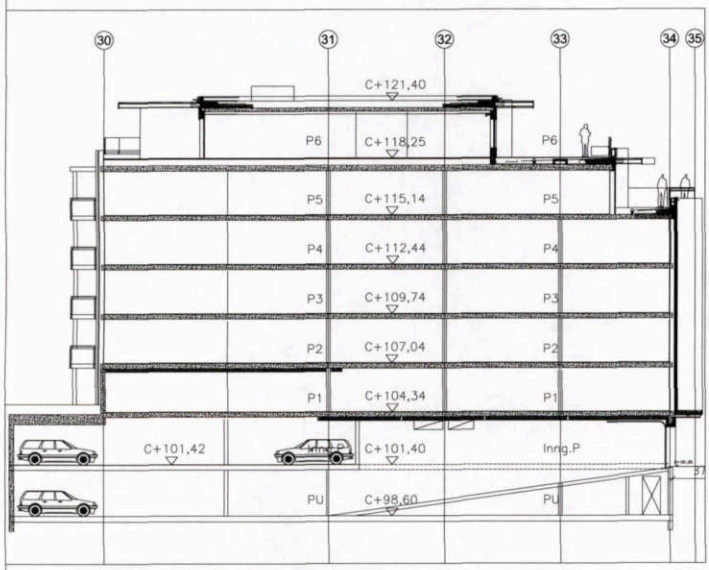
dato 26.03.10
skala 1:50 A1

M 220 | D

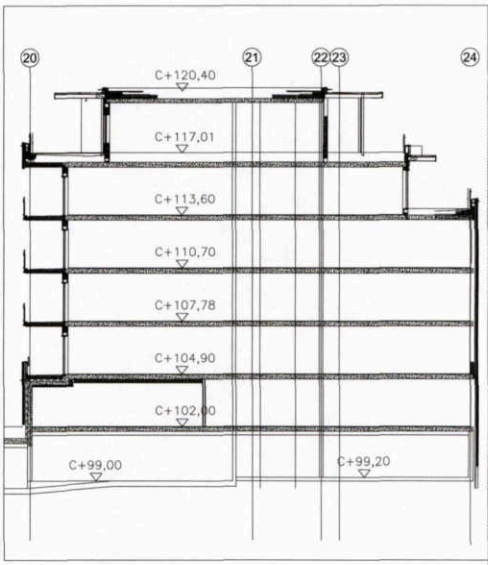
Hus B
Hus C



LENGDESNITT HUS B OG C 1:200 A1



SNITT HUS B AKSE R-S 1:100 A1



SNITT HUS C AKSE M 1:100 A1

Tegn.nr.:	Tittel:	Rev:
M210	Snitt Hus B og C	C

Rev.	Dato	Beskrivelse	Init.
A	15.08.12	SKM BYGGET	mk
B	25.10.12	ARK-ENDR	mk
C	26.03.13	BYGGESAKS TEGNING	mk

TOTALENTREPRENØR :

SELVAAG

BYGGHERRE :

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

ARKITEKT: Petter Bogen Arkitektkontor A/S
Storumgata 4A
Postboks 6464 Etterstad
0605 Oslo
Tlf: 23 24 25 26
Fax: 23 24 25 27
E-post: post@petterbogen.no

RIB: Bjørkhaug Dahlin AS
RIV: Asplan Viak AS
RIE: Asplan Viak AS

Hus B
Hus C

SNITT
Hus B og C

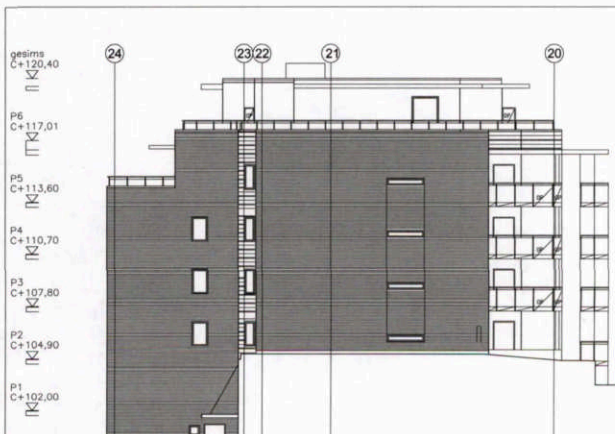
Fase: ARBEIDSTEGNING

Tegnet	Kontr.	Godkj.	Rev.	Dato
PØ			PØ	26.03.13

Målestokk: 1:100 A1 | Tegn.nr.: M 210 | Rev.: C



FASADE MOT VEST



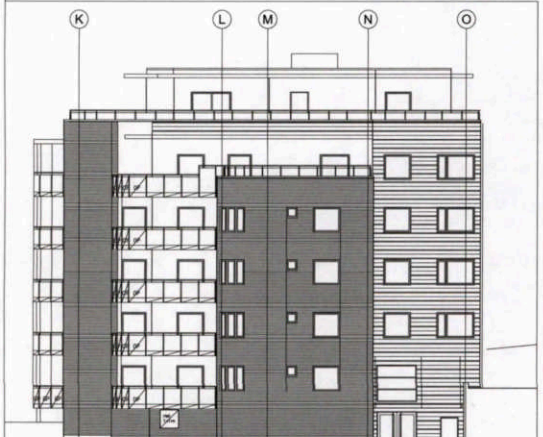
FASADE MOT NORD

PANEL

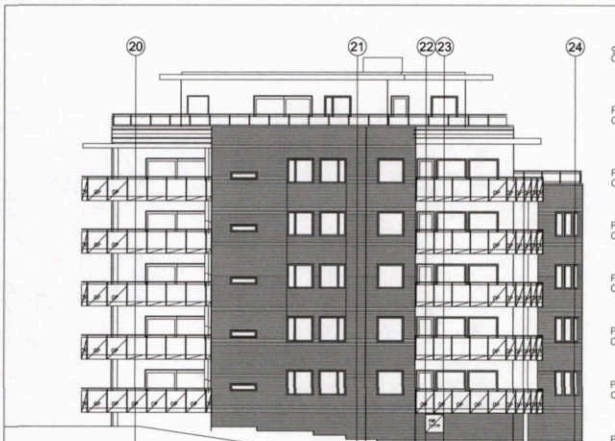
TEGL - se Tegnkjema M372

KOPPER

PUSS



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

Tegn.nr.	Tittel	Rev.
M221	FASADER Hus C	D

REV.	DATO	TEKST	SIGN.
D	15.03.10	NOM BYGGES	HB
C	19.10.11	Vedrørt. Betg	HB
B	09.09.11	Vedrørt. sokkelpl. sadeltekning	HB
A	02.03.11	ARBEIDSTEGNING	HB

TILTALSTREKNUMM :

SELVAAG

BYGGHORE :

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

ARKITEKT Petter Bogen Arkitektkontor A/S
RIB Rambøll Norge AS
RIV Rambøll Norge AS
ELL SF-Consult AS
VVS SF-Consult AS/ (Berlian Nor AS)

Hus B

Hus C

Navn FASADER
Hus C

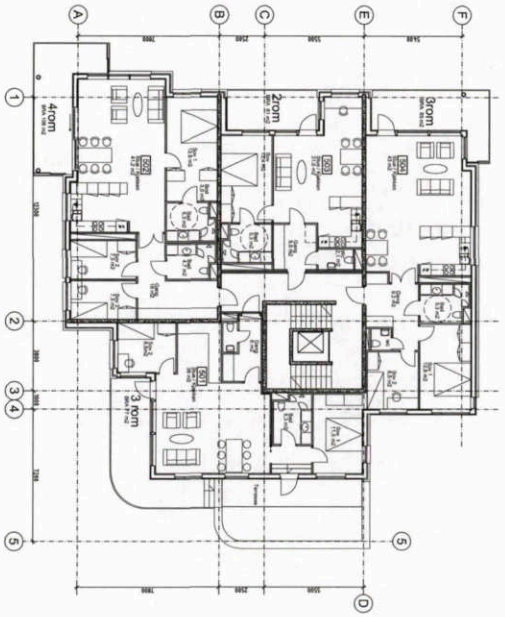
Type : ARBEIDSTEGNING

Dato	Tegn	Kontr.	Godkj.	Rev.
26.03.10	FB			

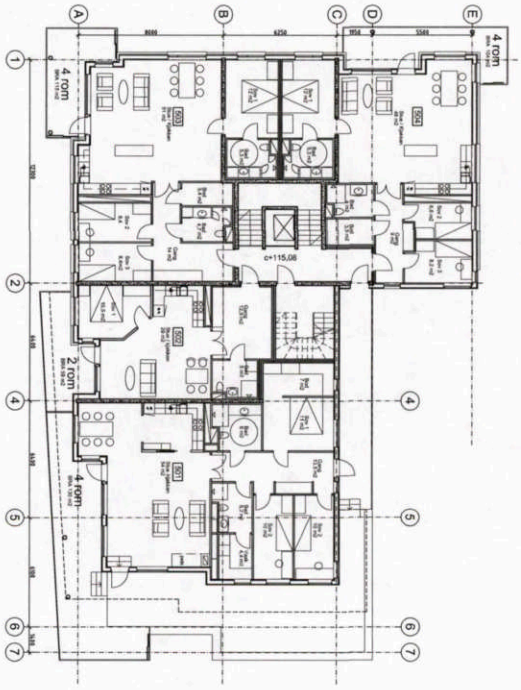
Målestokk 1:50 A1

Tegn.nr. M 221

D



HUS C



HUS B

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

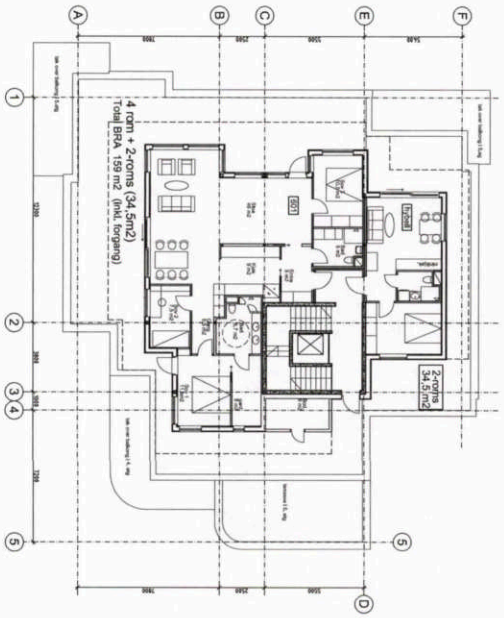
PLAN 5. etasje
HUS B og HUS C

RAMMESØKNAD

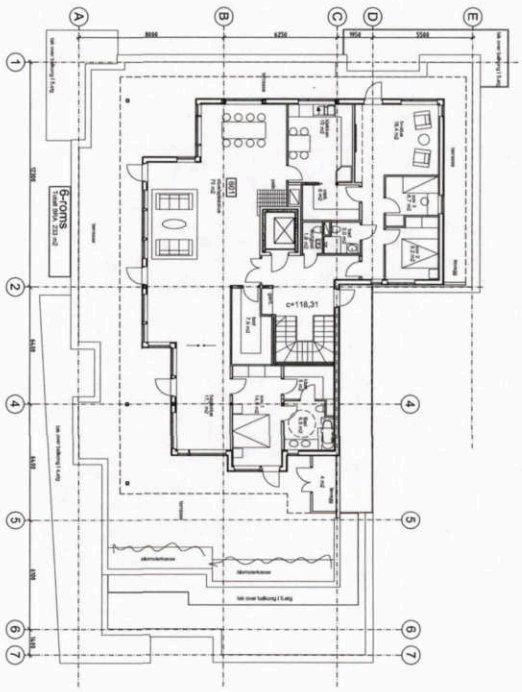
12.05.10

1: 200 A3

A105



HUS C



HUS B

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

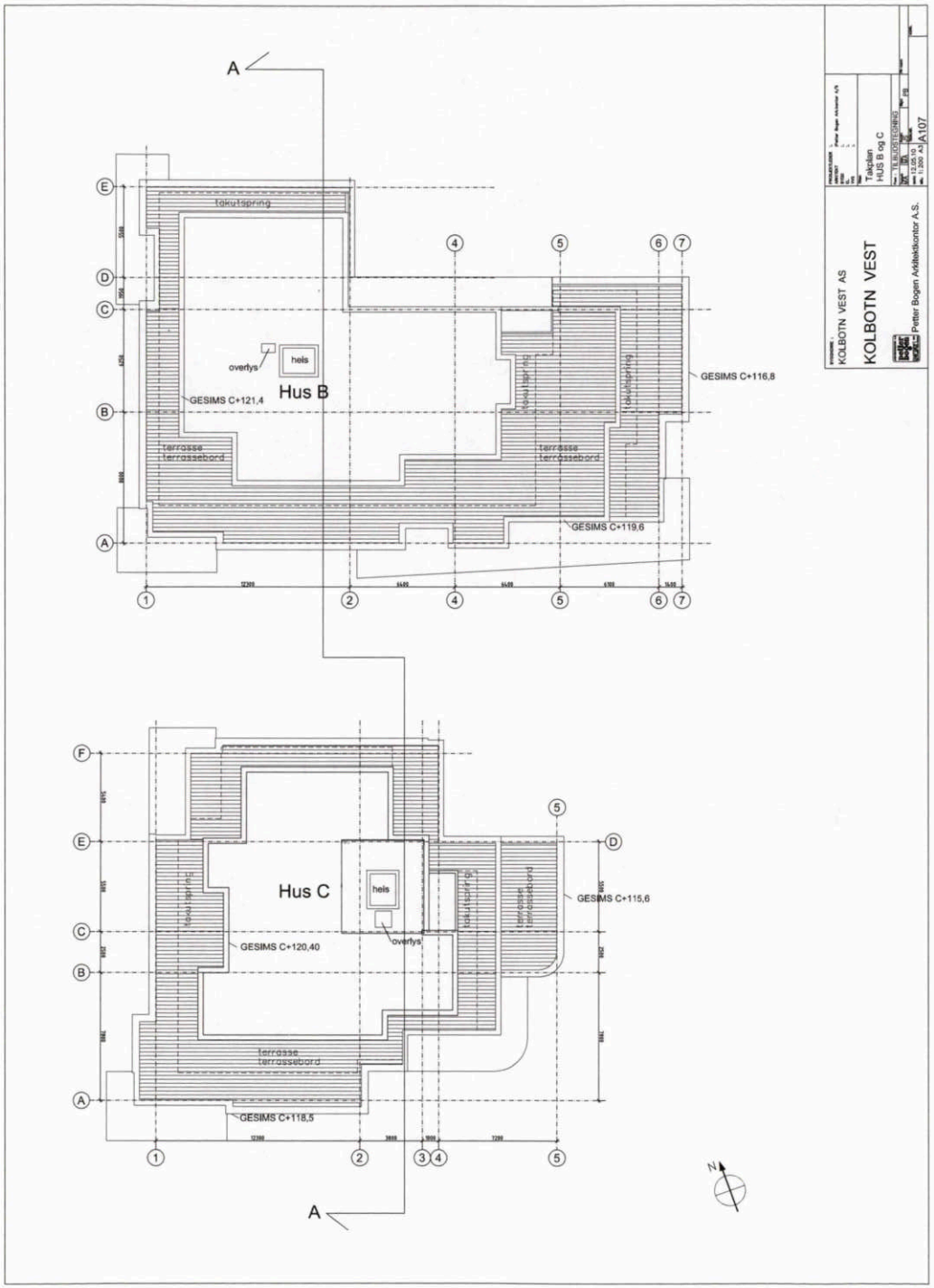
PLAN 6. etasje
HUS B og HUS C

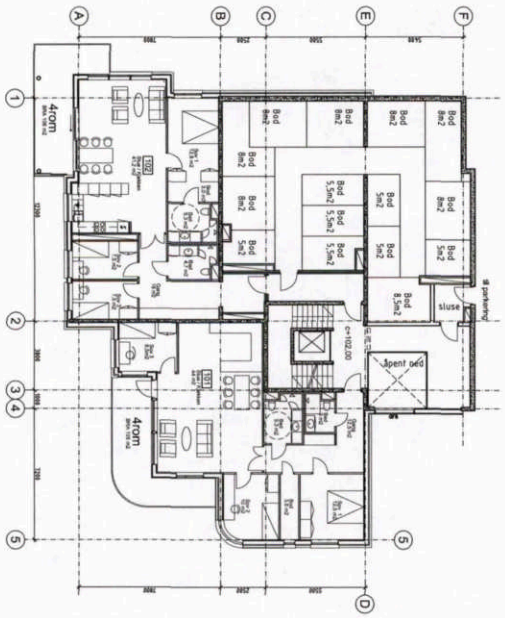
RAMMESØKNAD

12.05.10

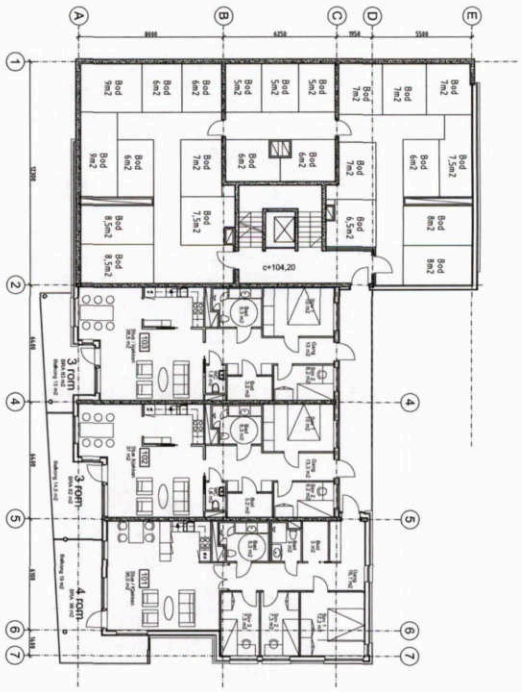
1: 200 A3

A106


A
takutspring
overlys
heis
Hus B
GESIMS C+121,4
GESIMS C+116,8
GESIMS C+119,6
terrasse
terrassebord
Hus C
GESIMS C+120,40
GESIMS C+115,6
GESIMS C+118,5
N
A
KOLBOTN VEST AS
KOLBOTN VEST
Takplan
HUS B og C
A107
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

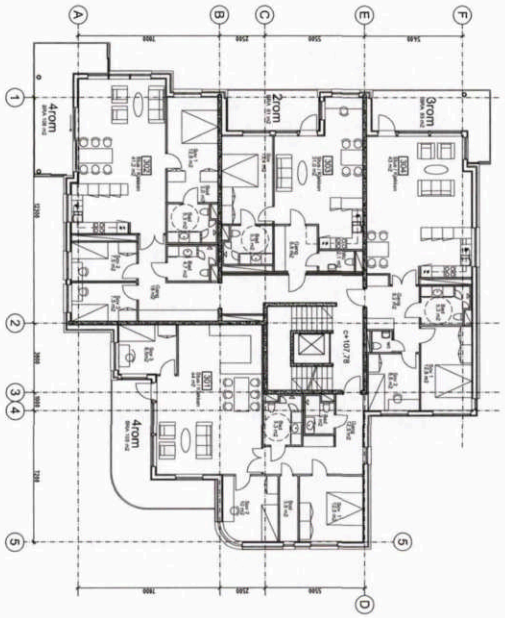


HUS C

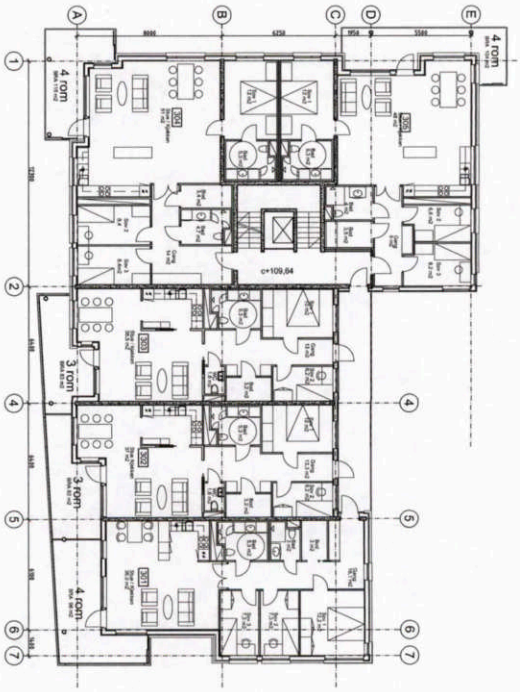


HUS B

KOLBOTN VEST AS	
KOLBOTN VEST	PLAN 1. etasje HUS B og HUS C
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	Rev.: RAMMESØKNAD dato 12.05.10 M. 1:200 A3 A101



HUS C



HUS B

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

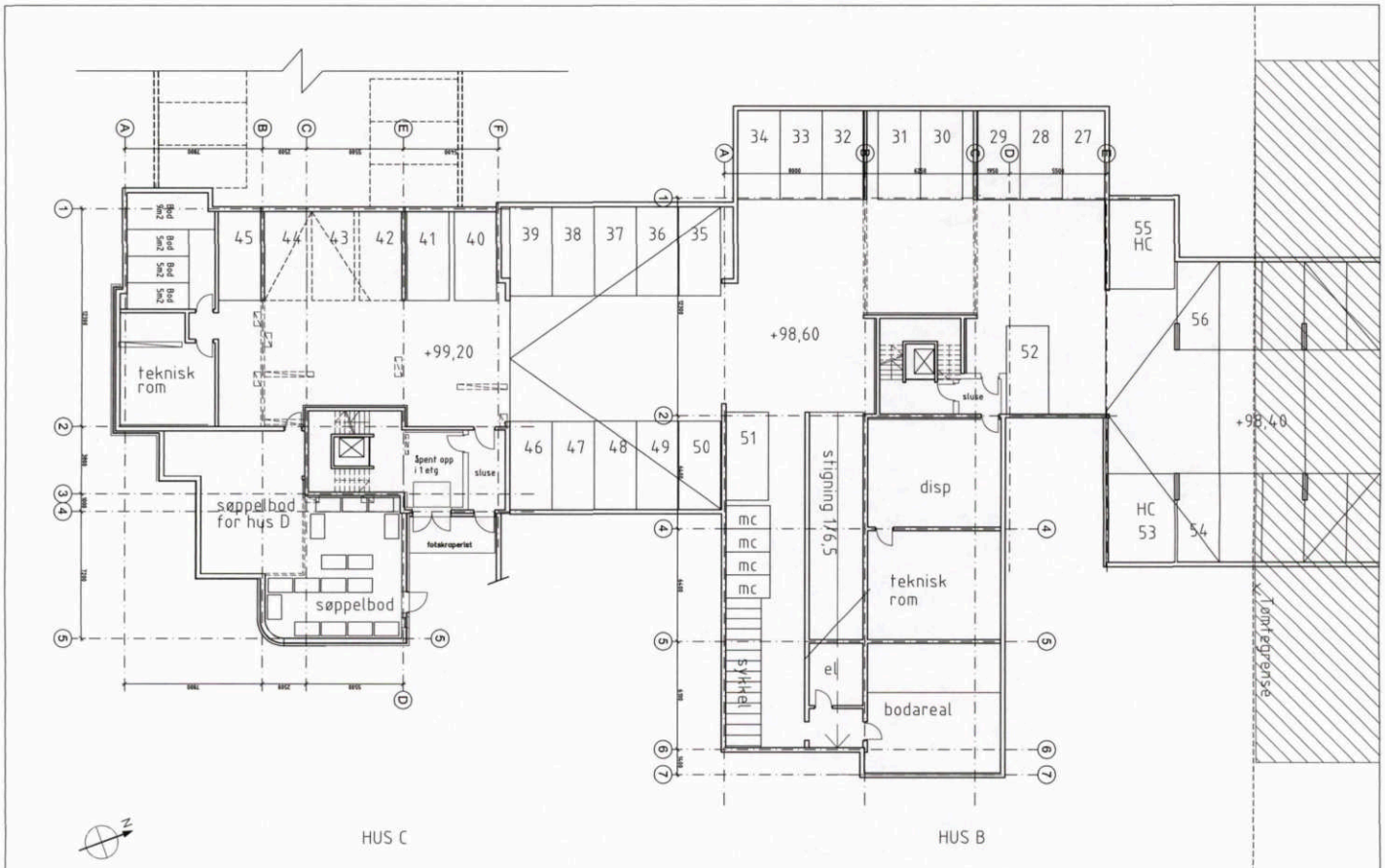
PLAN 3. etasje
HUS B og HUS C

Fase: RAMMESØKNAD

Dato: 12.05.10

Målestokk: 1: 200 A3/

A103



KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

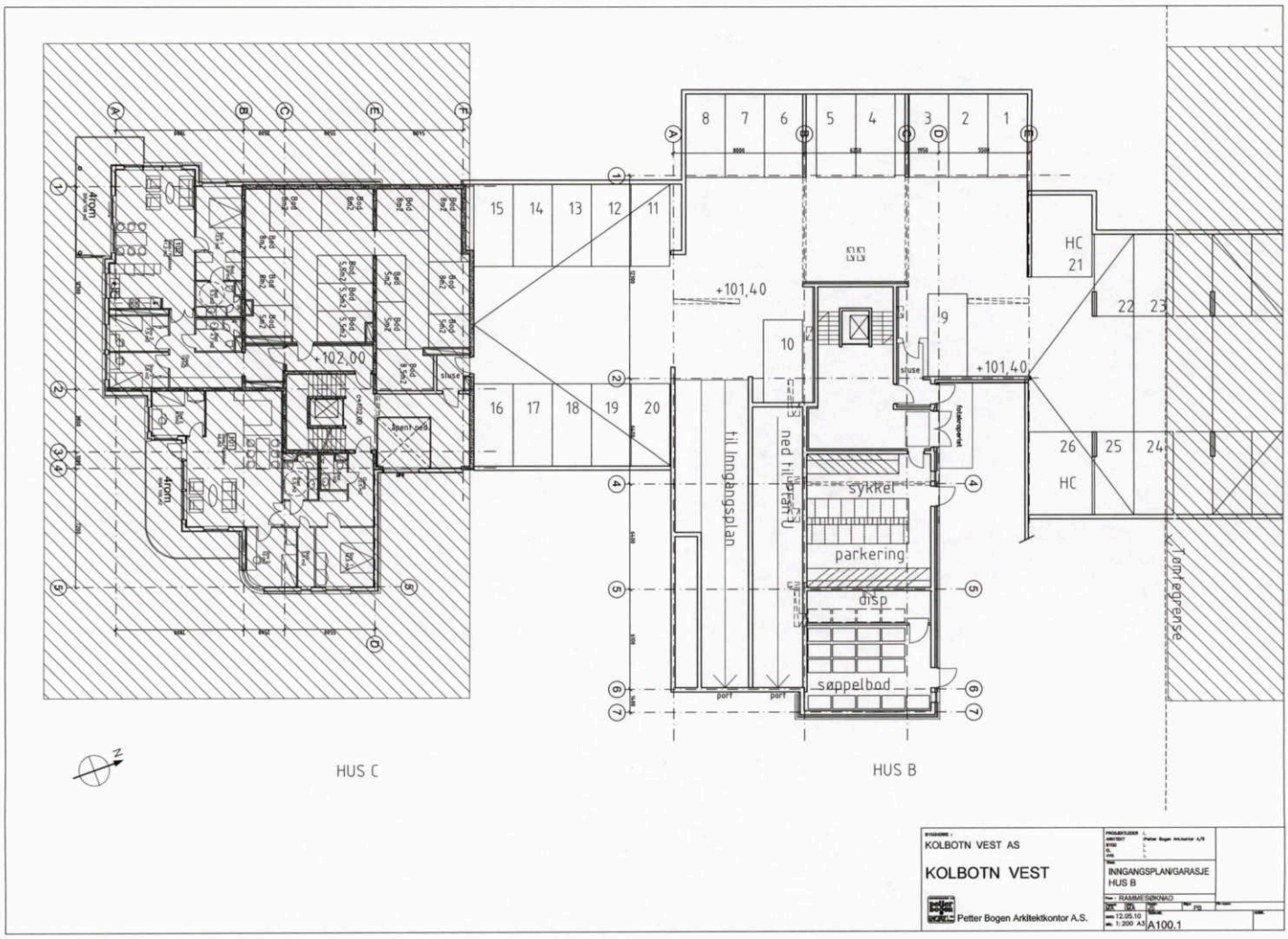
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

KJELLER PLAN
HUS B og HUS C

RAMMESØKNAD

dato 12.05.10
skala 1:200 A3

A100.2



KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

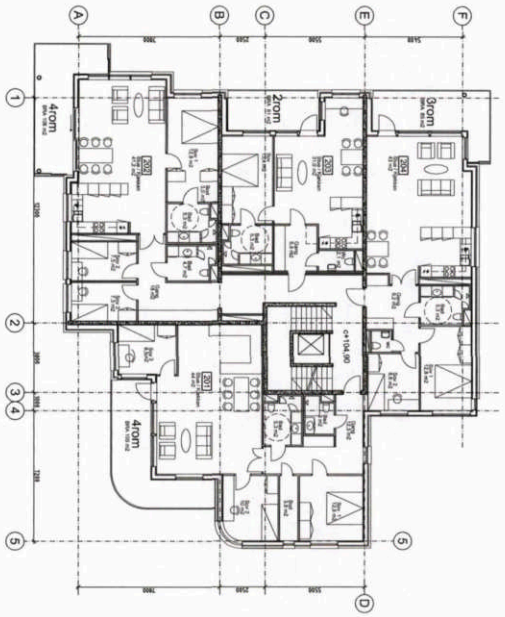
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

INNGANGSPLAN/GARASJE HUS B

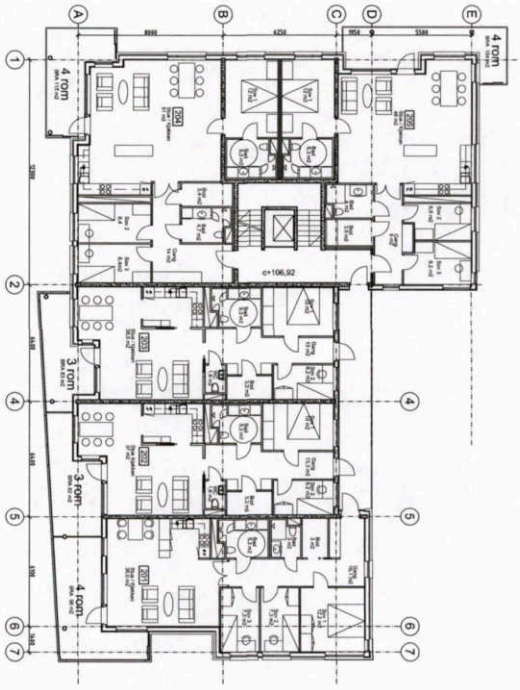
RAMMESØKNAD

dato 12.05.10

A100.1



HUS C



HUS B

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

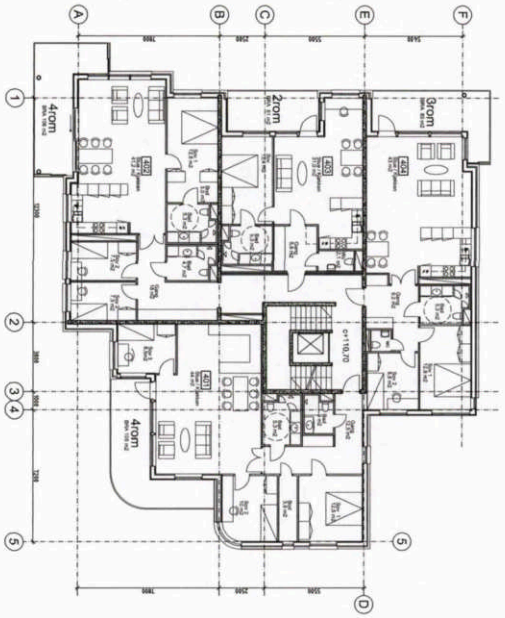
PLAN 2. etasje
HUS B og HUS C

RAMMESØKNAD

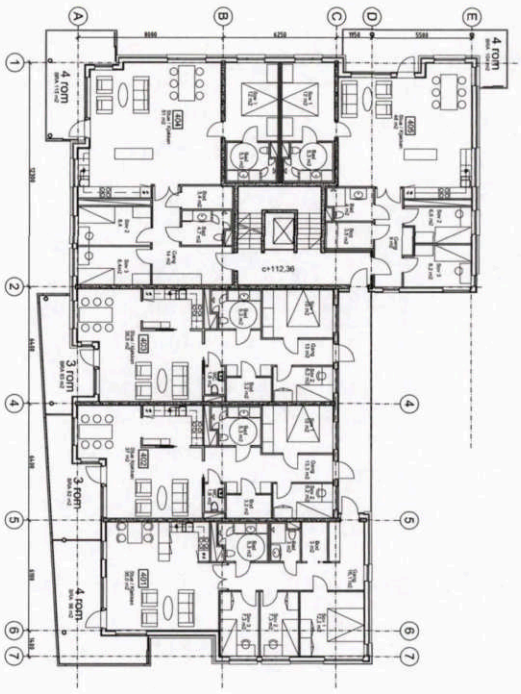
12.05.10

1:200 A3

A102



HUS C



HUS B

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

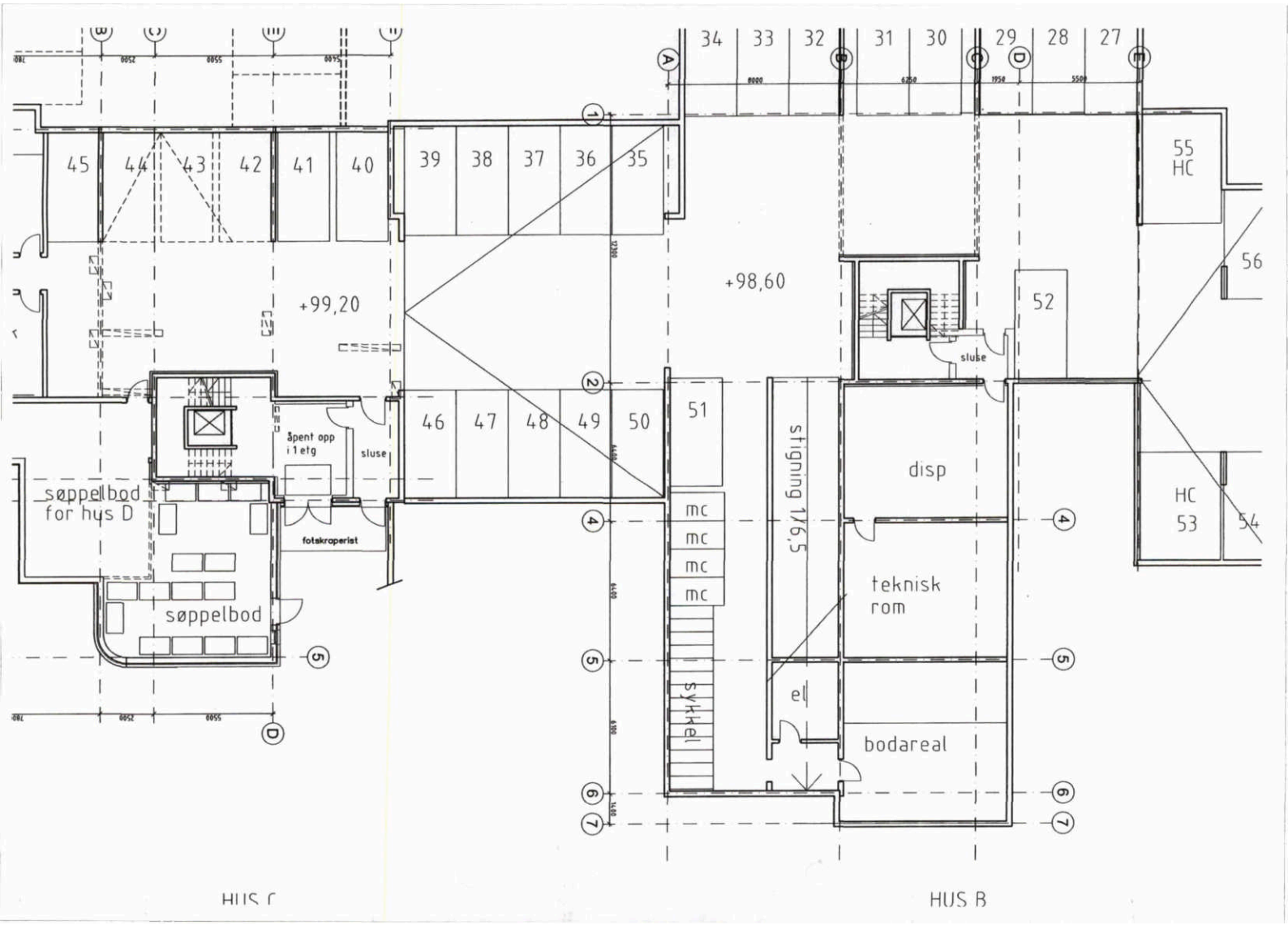
PLAN 4. etasje
HUS B og HUS C

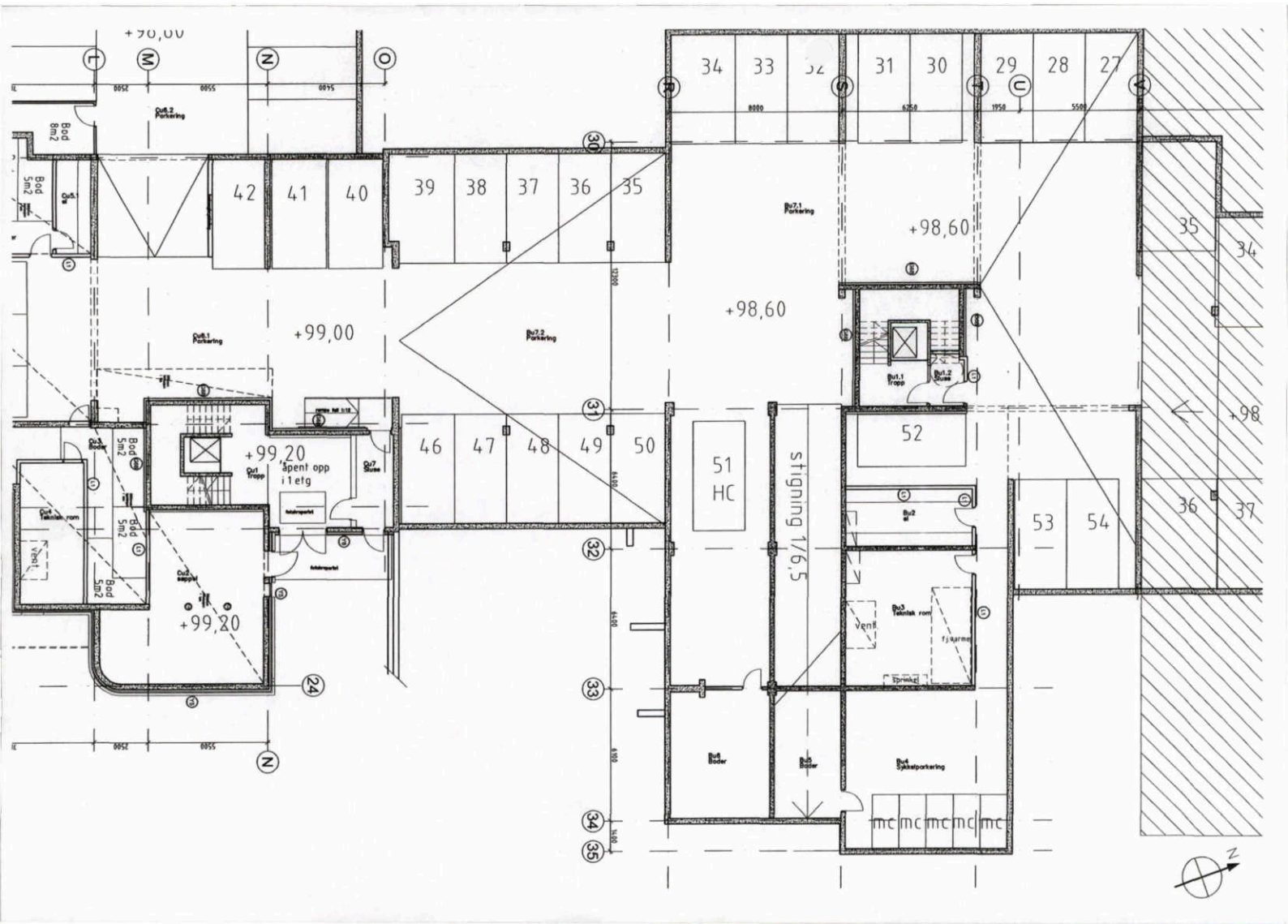
RAMMESØKNAD

12.05.10

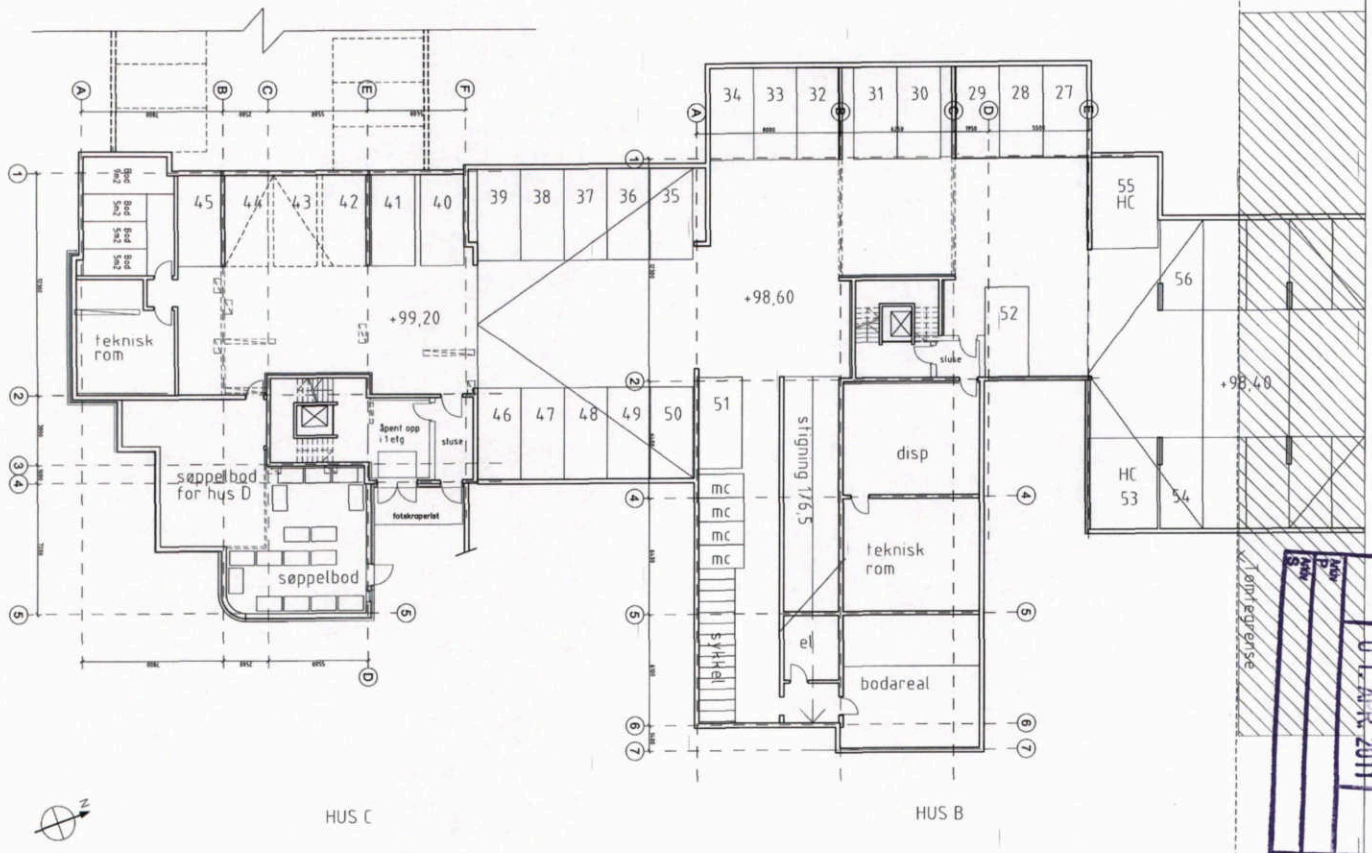
1: 200 A3

A104


45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
55
HC
56
52
+99,20
+98,60
sluse
46
47
48
49
50
51
åpent opp i 1 etg
sluse
søppelbod for hus D
fotskraperist
søppelbod
mc
mc
mc
mc
stigning 1/6,5
disp
teknisk rom
HC
53
54
sykkel
el
bodareal
HUS C
HUS B


+98,60
+99,00
+98,60
+99,20
åpent opp i 1 etg
+99,20
stigning 1/6,5
51 HC
52
53
54
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
46
47
48
49
50
mc mc mc mc mc
Vent.
Sprinkl.
Bod 5m2
Bod 8m2
Bu1 Trapp
Bu1.1 Trapp
Bu1.2 Stue
Bu2 Bu2
Bu3 Teknisk rom
Bu4 Sykkelparkering
Bu5 Bader
Bu6 Bader
Bu7 Stue
Bu7.1 Parkering
Bu7.2 Parkering
Bu8.1 Parkering
Bu8.2 Parkering
Bu2 Kappet
Bu4 Teknisk rom
Vent.
N

VED L. E1



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bnr.
Gnr.
0 1 APR. 2011

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

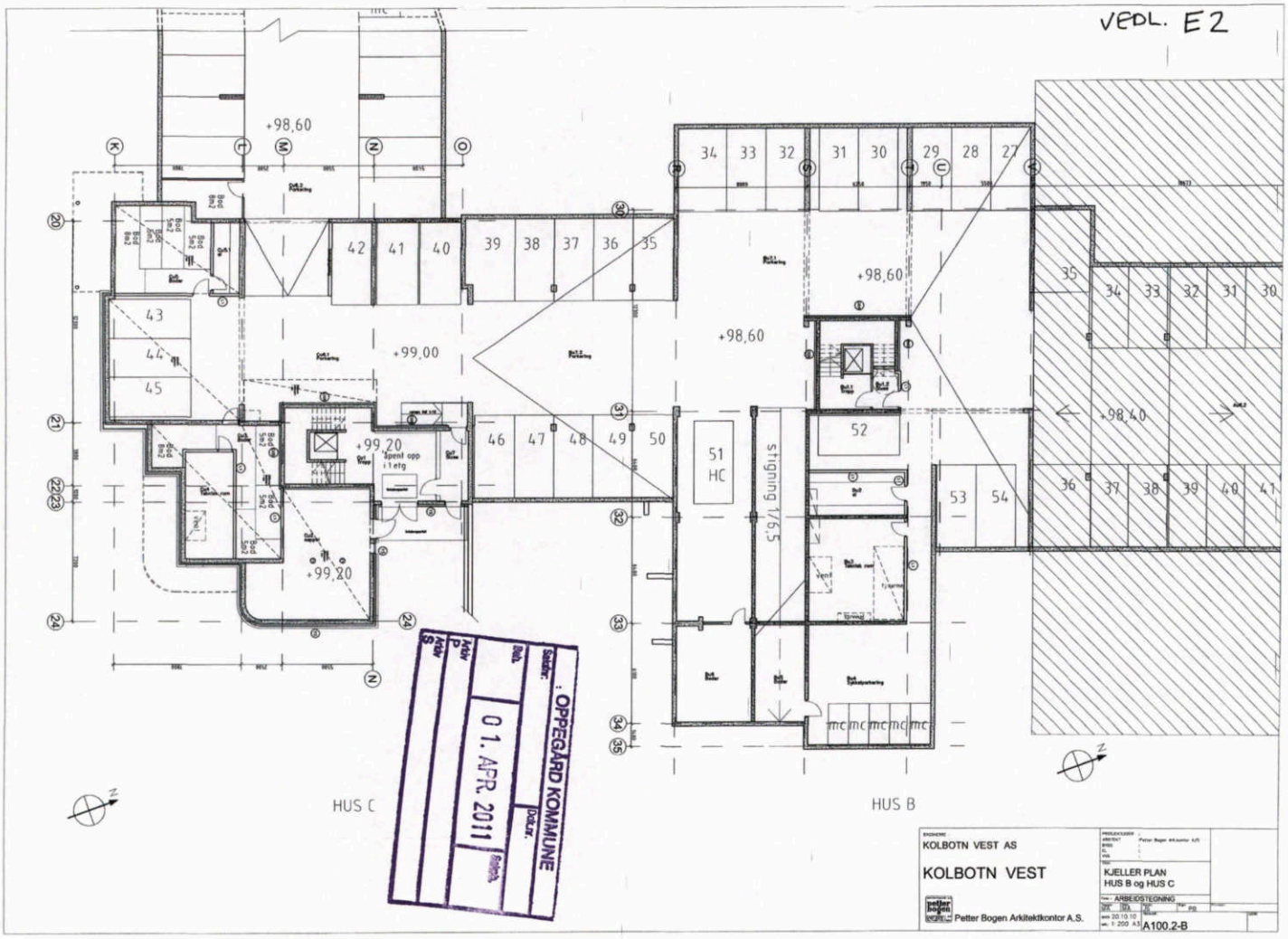
KJELLER PLAN
HUS B og HUS C

RAMME SØKNAD

dato 12.05.10
skala 1:200 A3

A100.2

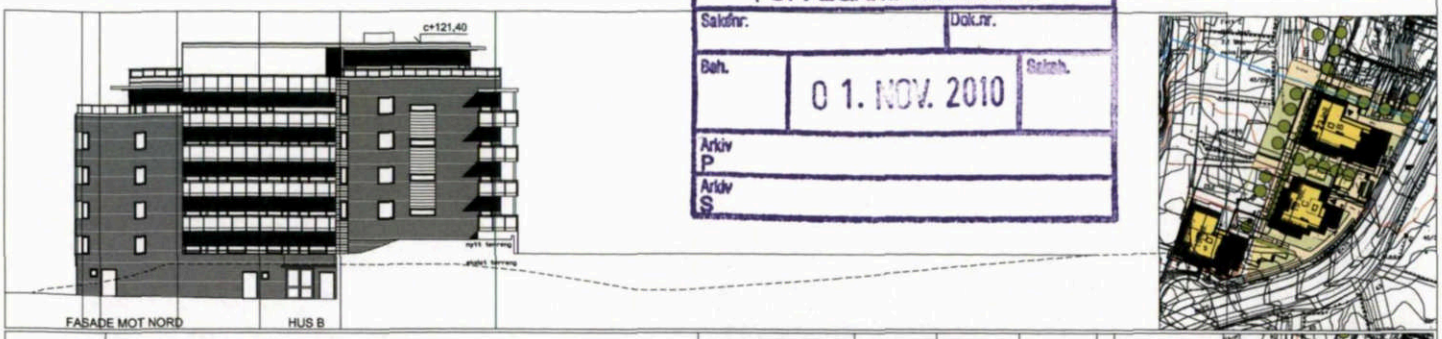
VEDL. E2

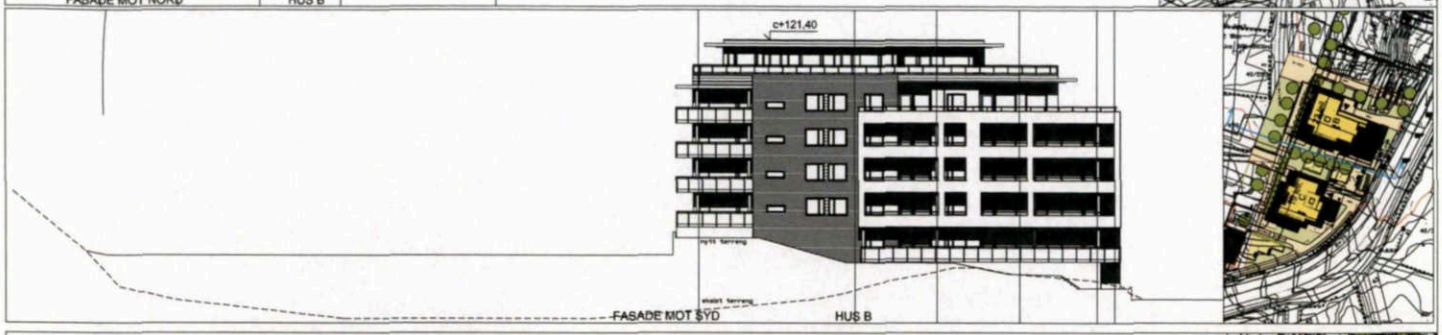


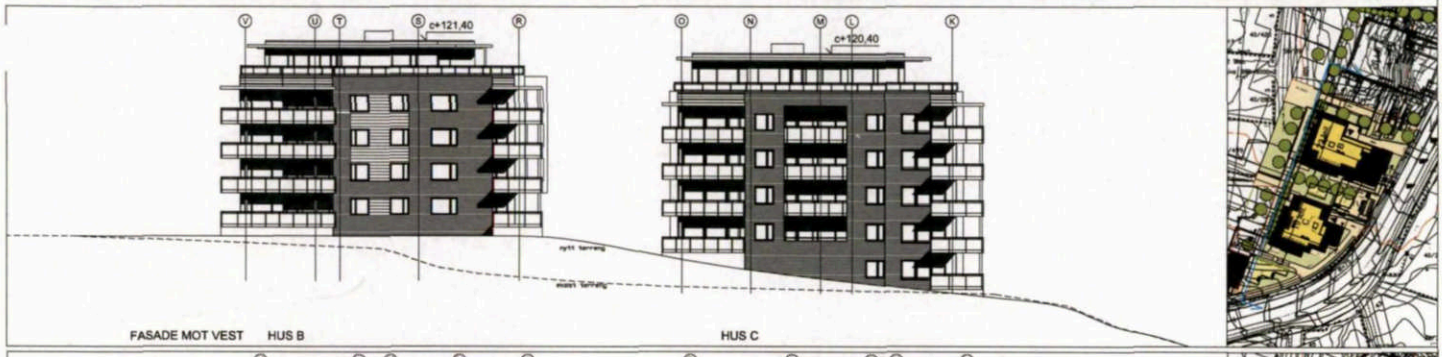
SØKT: OPPEGÅRD KOMMUNE
Dato: 01. APR. 2011
Bnk
Rekv
Rett

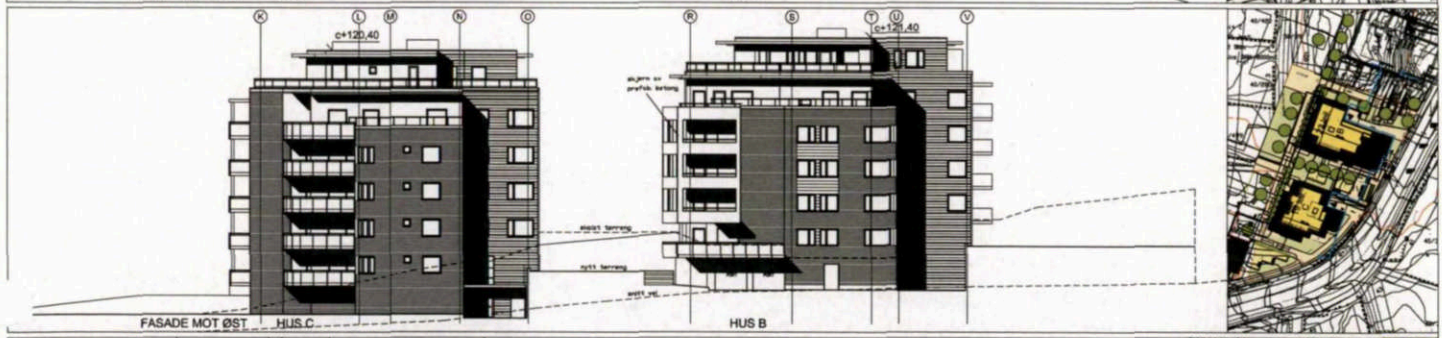
KOLBOTN VEST AS	
KOLBOTN VEST	KJELLER PLAN HUS B og HUS C
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	ARBEIDSTEGNING A100.2-B

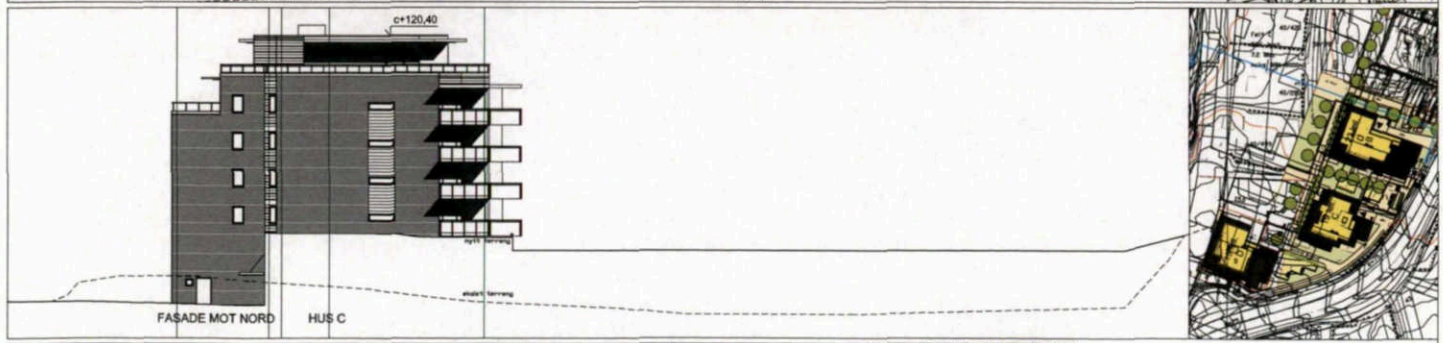
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
0 1. NOV. 2010
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S







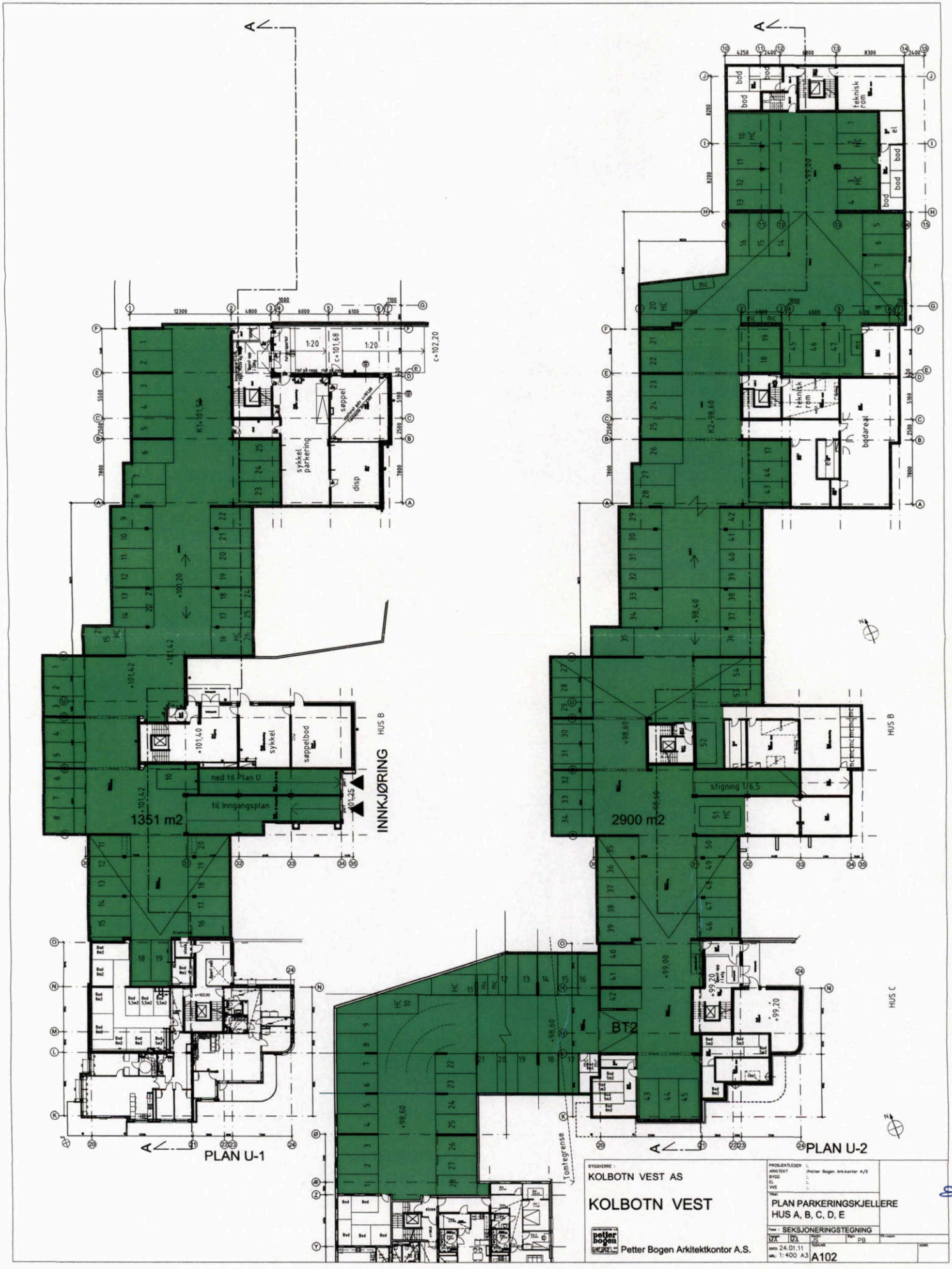






PANEL
TEGL MURT MED KOLBYTT
TEGL
KOPPER
0 5m 10m

KOLBOTN VEST AS
KOLBOTN VEST
FASADER NORD OG SYD
Hus B og Hus C
Petter Bugen Arkitektkontor A.S.



BYGGHERRE :
KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

PROSJEKTLEDER :
ARKITEKT : Petter Bogen Arkitektkontor A/S
BYGG :
EL :
VVS :

TITTEL :
PLAN PARKERINGSKJELLERE
HUS A, B, C, D, E

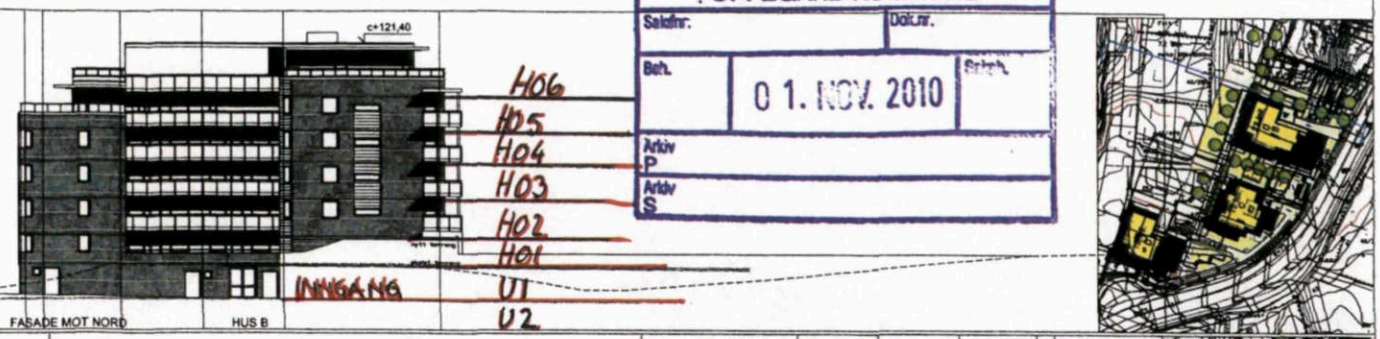
FASE : SEKSJONERINGSTEGNING

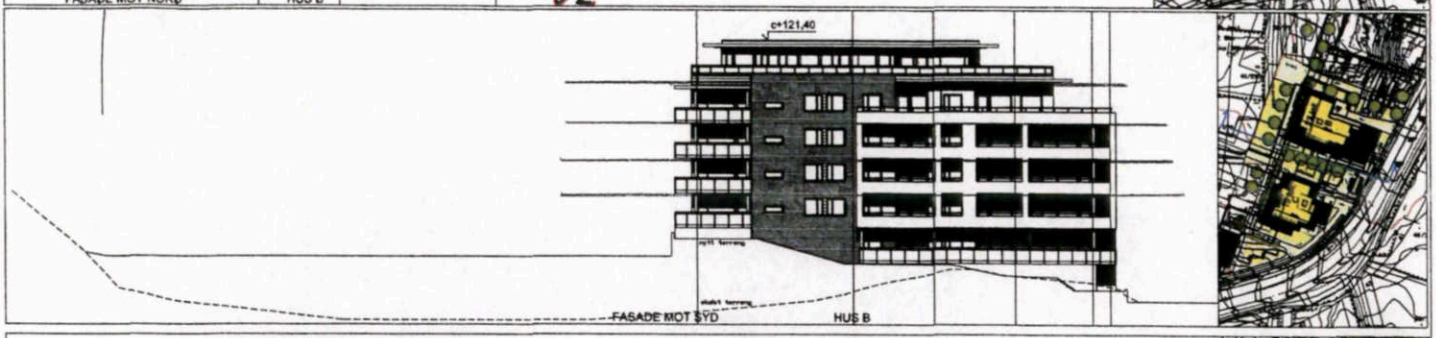
Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Rev.
MA	MA	PB	

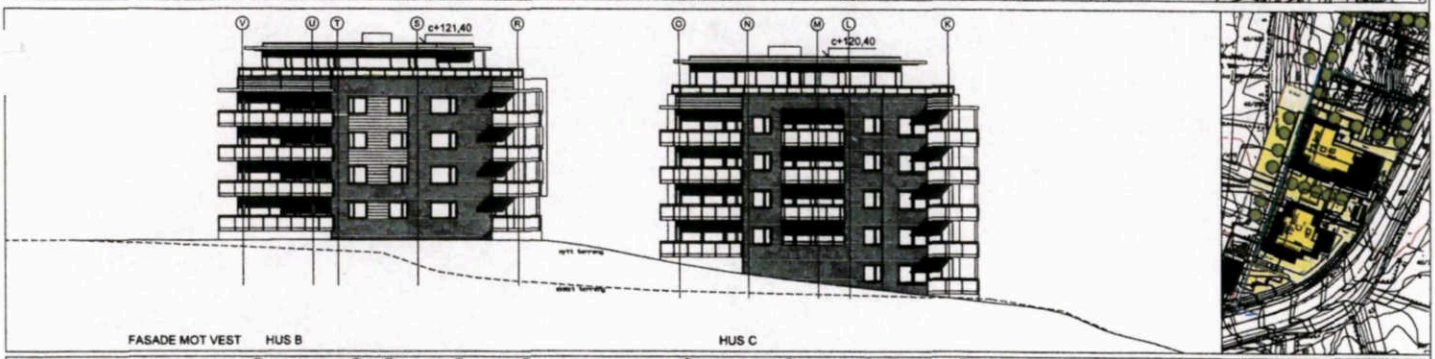
DATO: 24.01.11
MÅL: 1:400 A3
TEGNR: A102

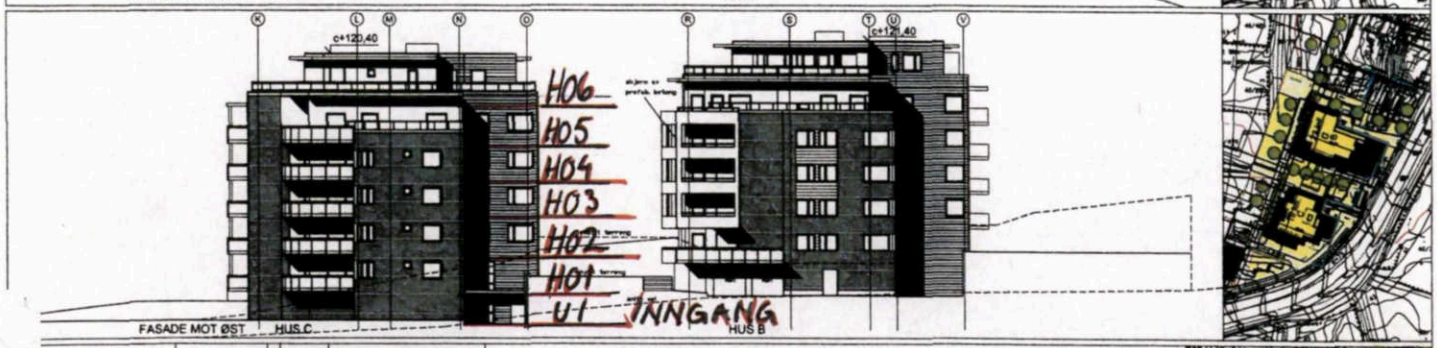
Vedlegg 2
13-375/10

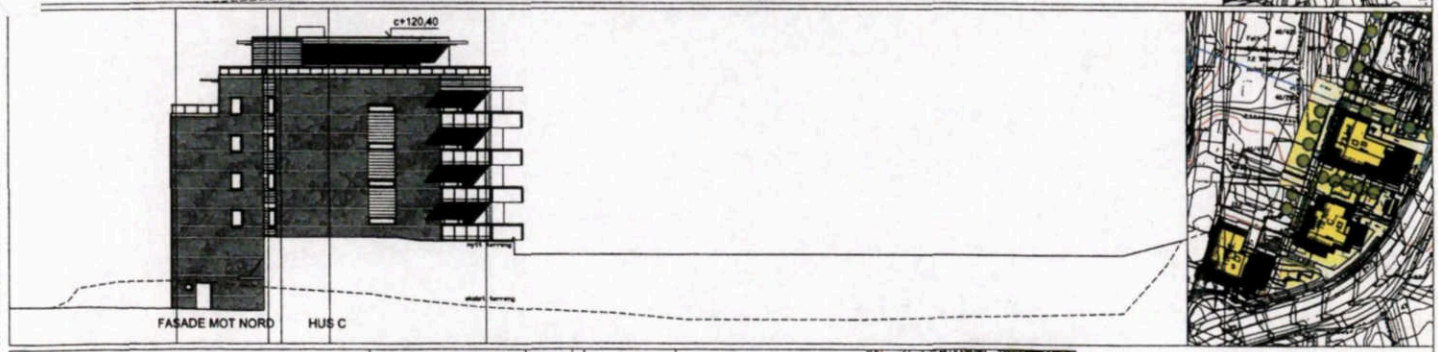
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
0 1. NOV. 2010
Arkiv P
Arkiv S

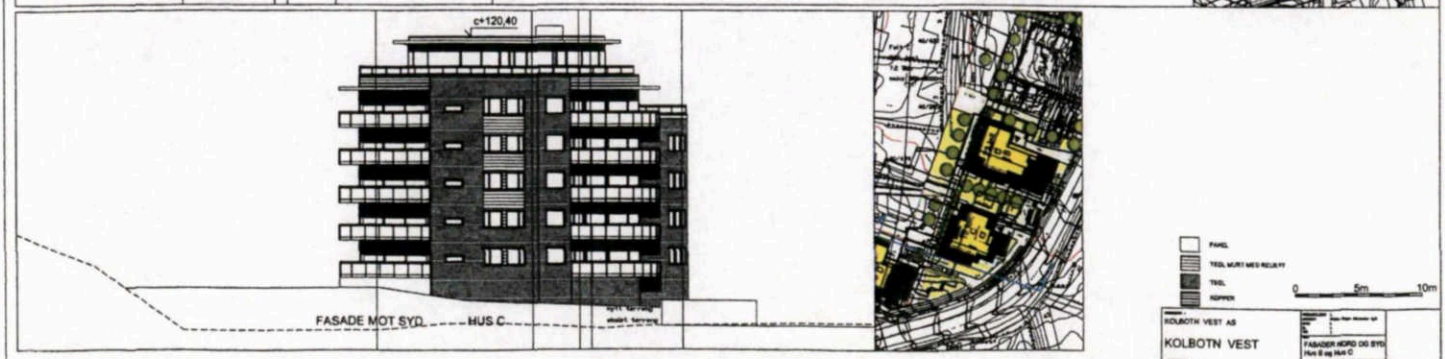




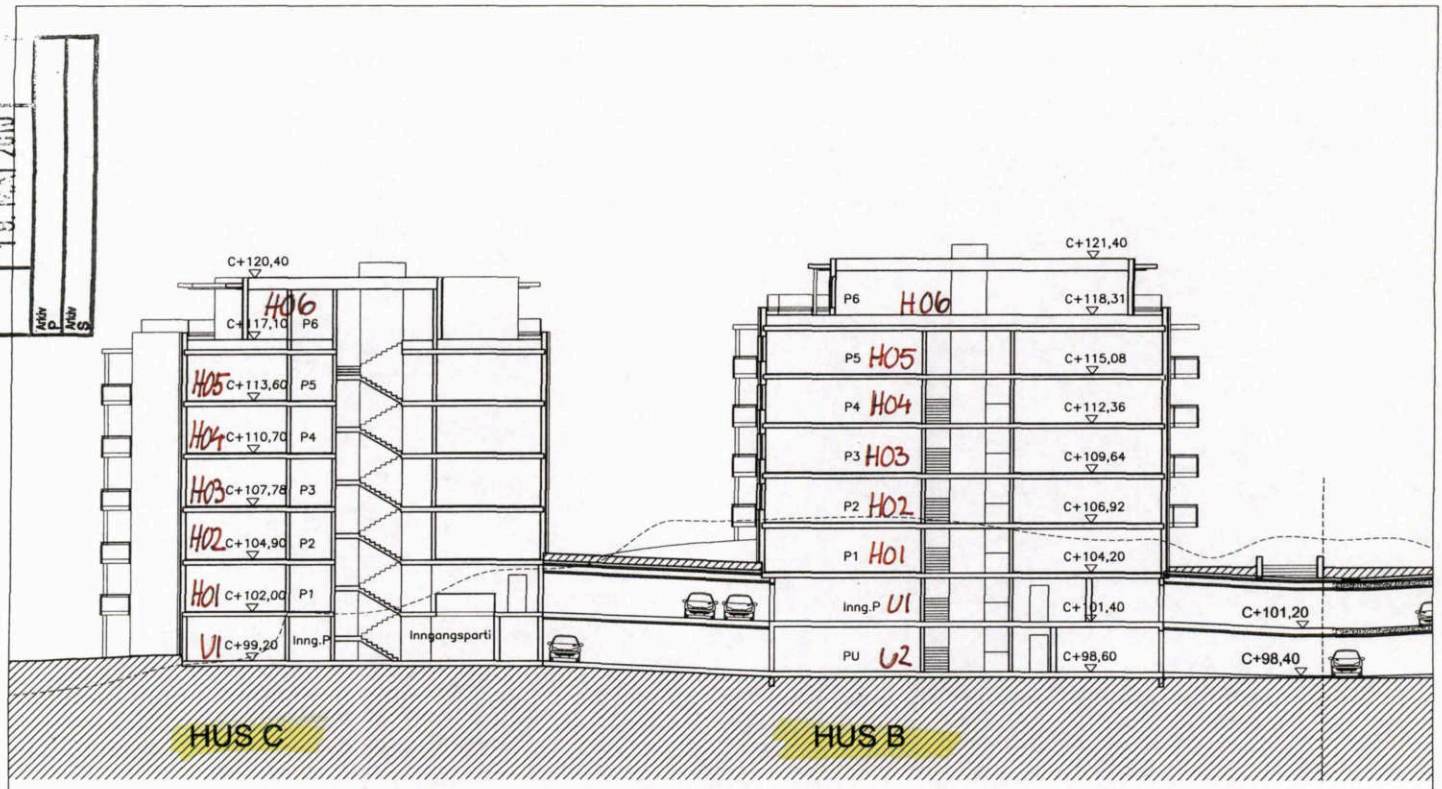








Saksbr. Beh. Dok.nr. 18 MAI 2010 Arkiv P Arkiv S



Kolbotnveien 44

Kolbotnveien 42

0 5m 10m

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

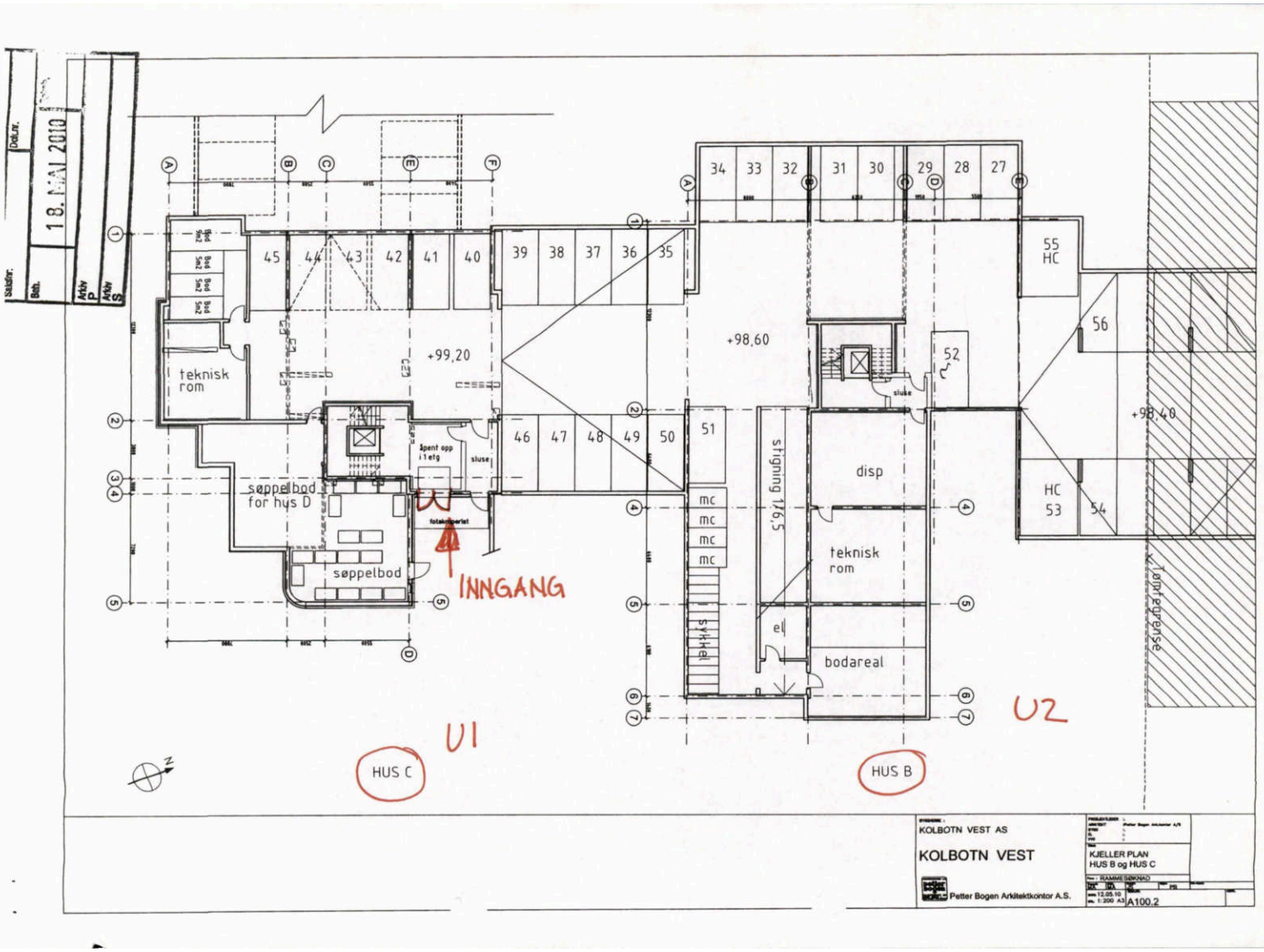
SNITT A-A
HUS B og HUS C

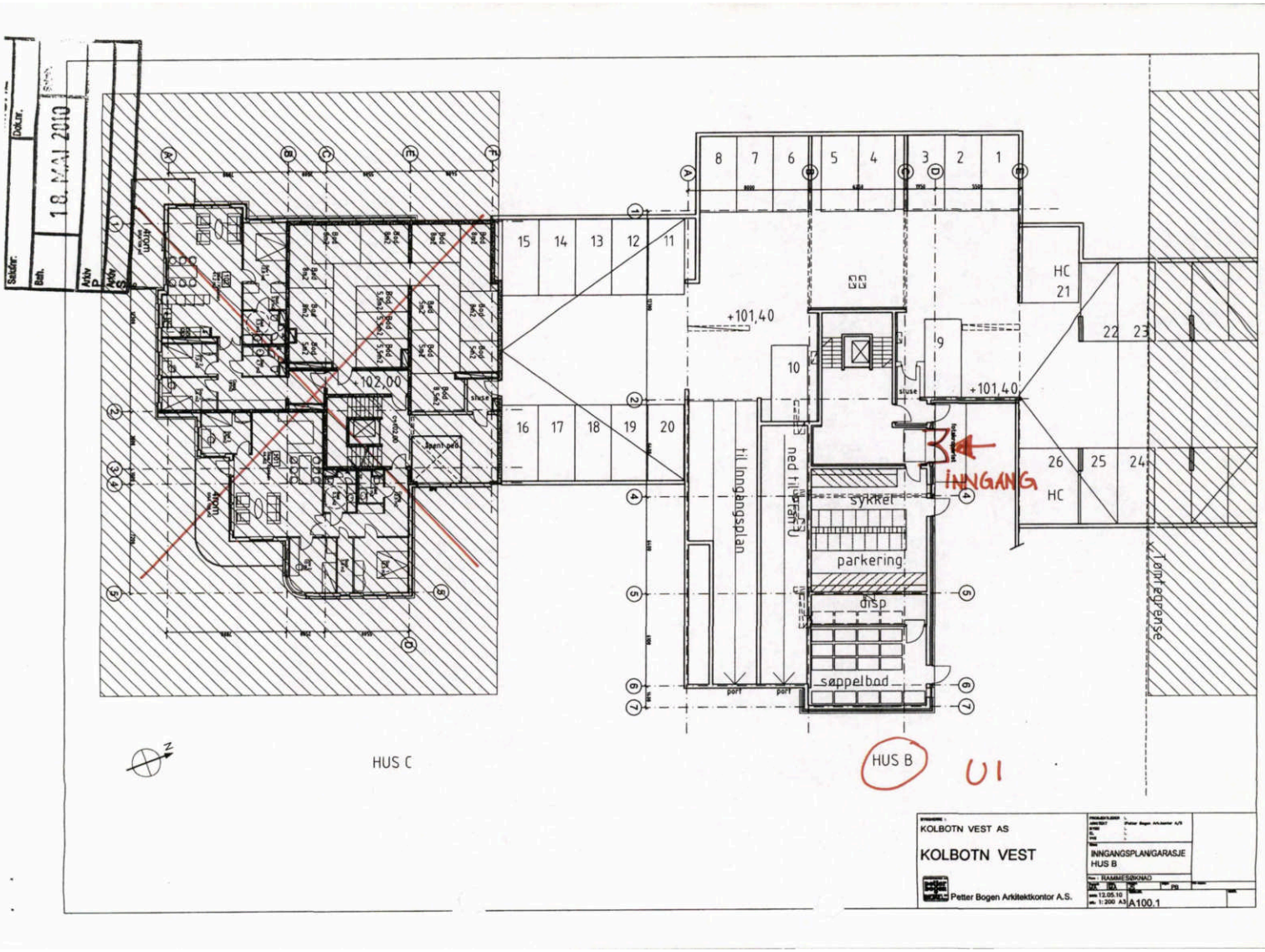
RAMMESØKNAD

12.05.10

1:200 A3

A200.2


Saksnr.
Dok.nr.
18. MAI 2010
Arkiv
Arkiv
Arkiv
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
55
HC
56
52
51
50
49
48
47
46
54
53
HC
+99,20
+98,60
+98,40
teknisk rom
søppelbod for hus D
søppelbod
åpent opp i 1 etg
sluse
fotoelektrisk
INNGANG
stigning 17,5%
mc
mc
mc
mc
sluke
disp
teknisk rom
el
bodareal
trapp
U1
U2
HUS C
HUS B
N
KOLBOTN VEST AS
KOLBOTN VEST
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.
KJELLER PLAN
HUS B og HUS C
RAMMESØKNAD
12.05.10
1:200 A3
A100.2



KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

INNGANGSPLAN/GARASJE HUS B

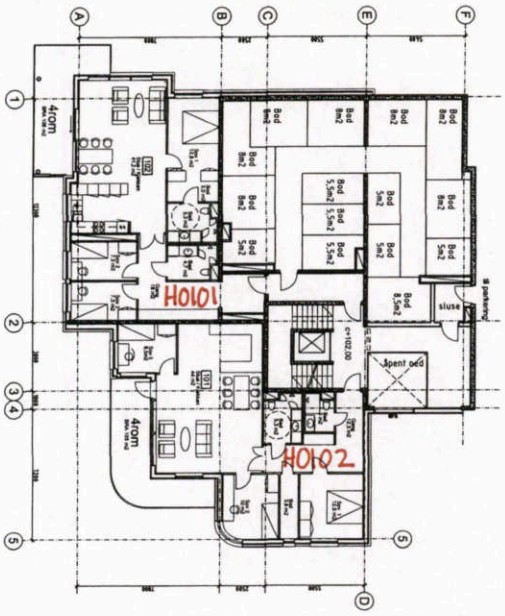
RAMMESØKNAD

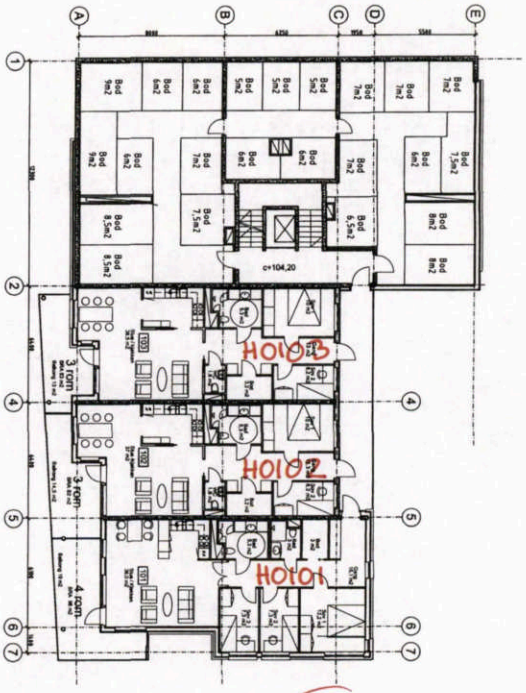
13.05.10

1:200 A3

A100.1

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bnh.
18. MAI 2010
Arkiv P
Arkiv S





HUS C H01

HUS B H01

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

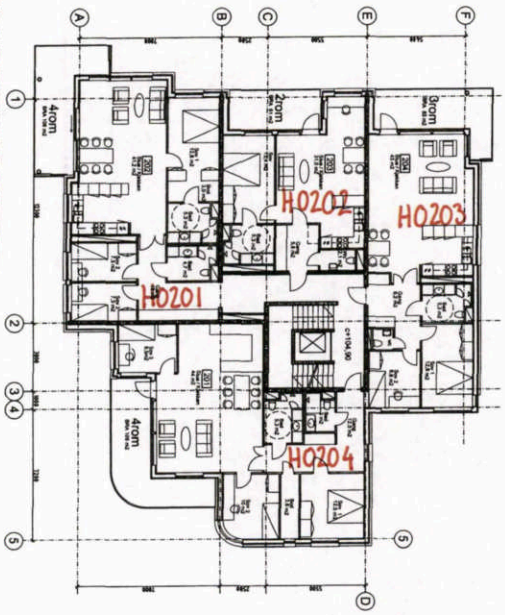
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

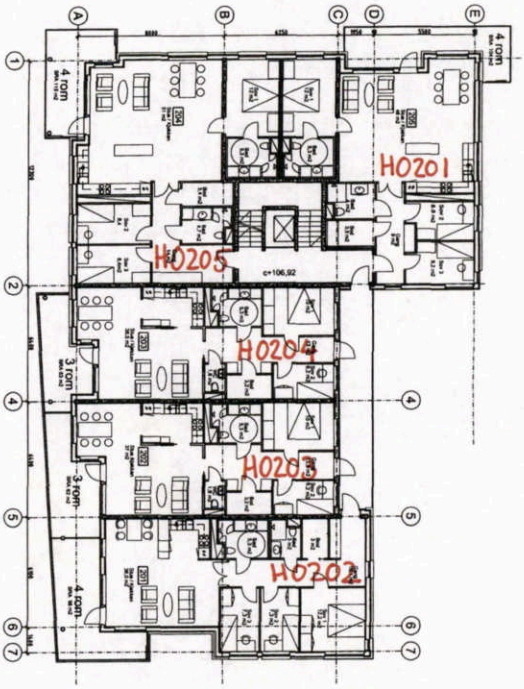
PLAN 1. etasje
HUS B og HUS C

RAMMESØKNAD

12.05.10
1:200 A3
A101

OPPEGÅRD KOMMUNE
Dok.nr
Saksbe
Beh.
18. MAI 2010
Arkiv P
Arkiv S





HUS C H02

HUS B H02

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

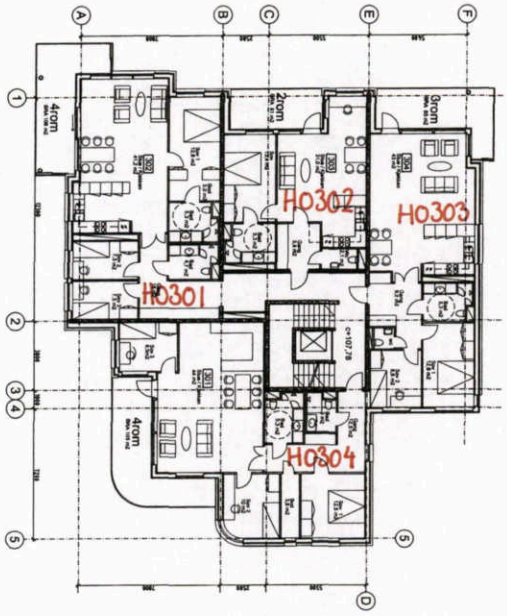
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

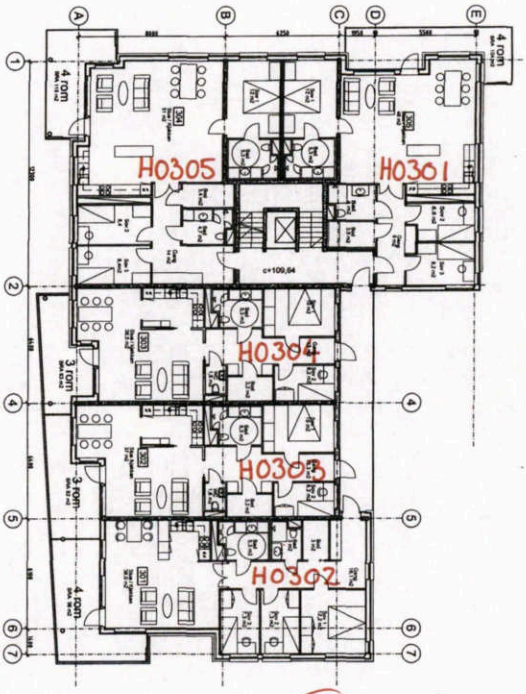
PLAN 2. etasje
HUS B og HUS C

RAMMESØKNAD

dato 12.05.10
1:200 A3 A102

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Dato. 18. MAI 2010
Arkiv P
Arkiv S





HUS C H03

HUS B H03

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

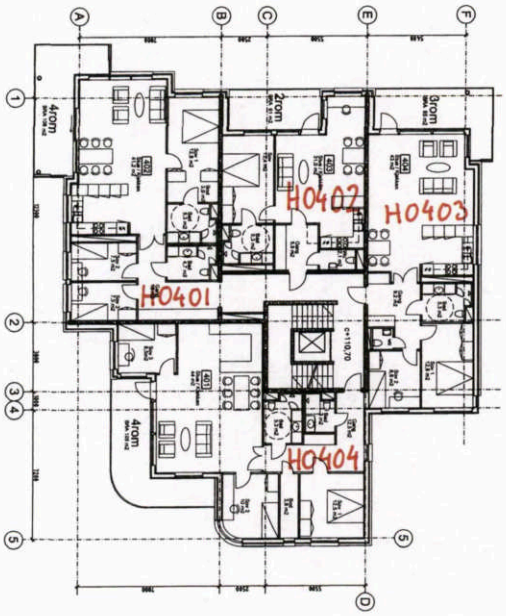
PLAN 3. etasje
HUS B og HUS C

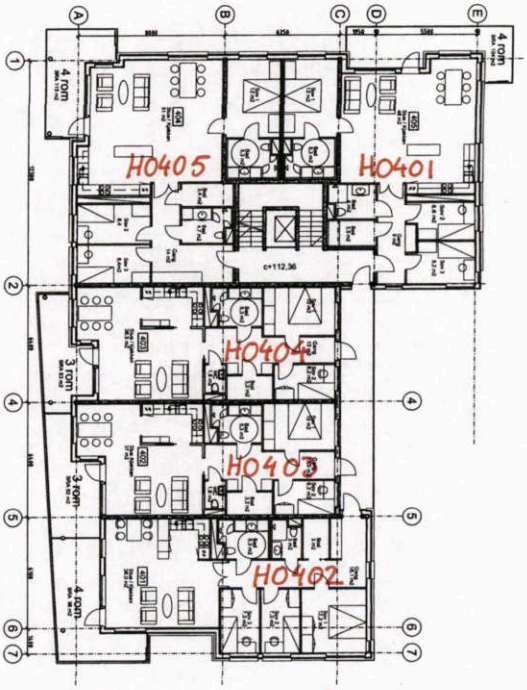
RAMMESØKNAD

12.05.10

1:300 A3 A103

...TTEGARD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Ank.
Beh.
18. mai 2010
Arkiv
P
Arkiv
S





HUS C H04

HUS B H04

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

PLAN 4. etasje
HUS B og HUS C

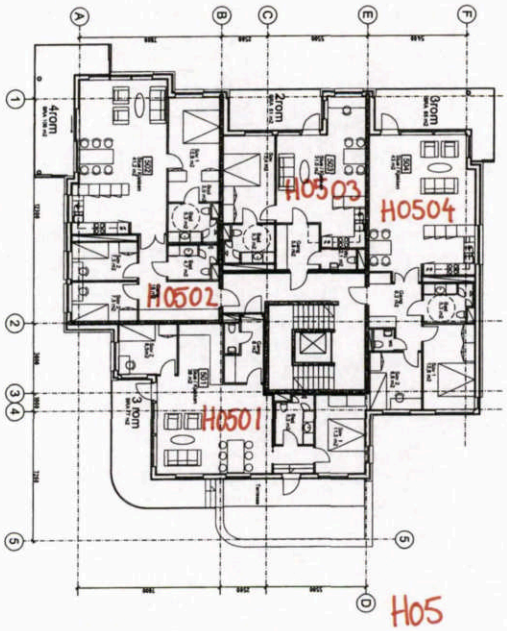
RAMMESØKNAD

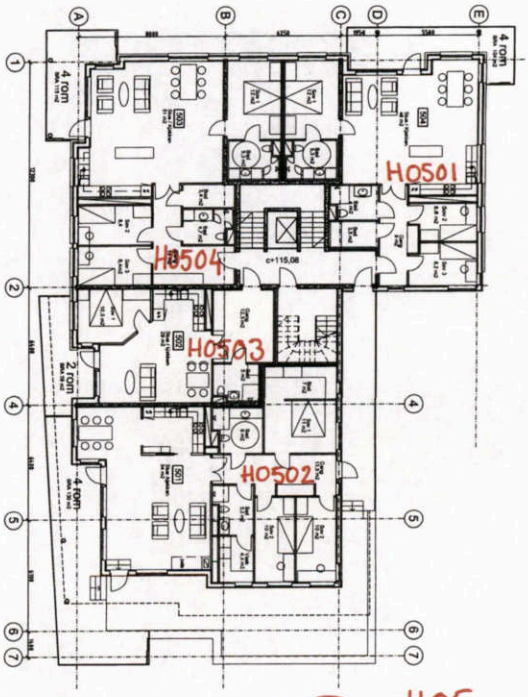
12.05.10

1: 200 A3

A104

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bnh.
18. MAI 2010
Arkiv
Arkiv
Arkiv





TILTAKSHAVER:
KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

PLAN 5. etasje
HUS B og HUS C

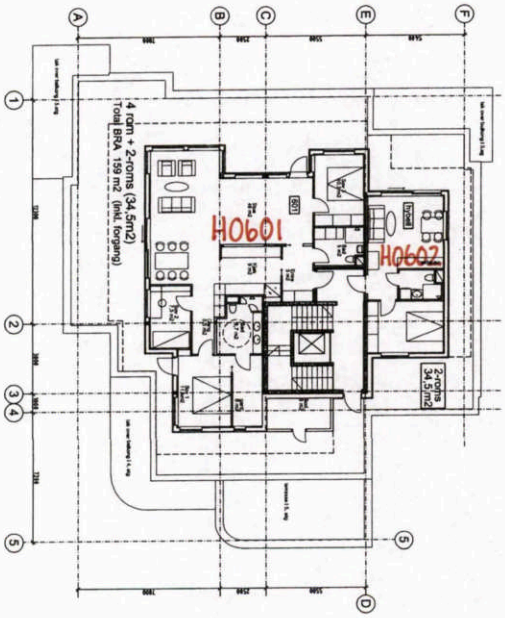
RAMMESØKNAD

12.05.10

1:200 A3

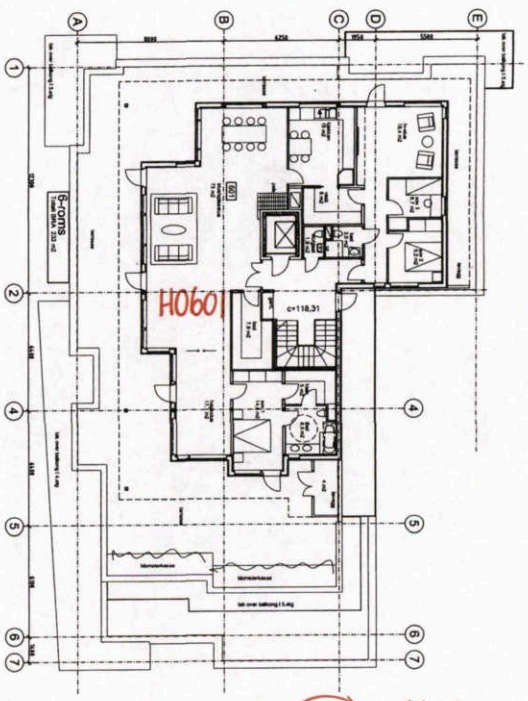
A105

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dokum.
Beh.
18. MAI 2010
Arkiv
Arkiv
Arkiv



H06

HUS C



HUS B H06

TILTAKSHAVER :
KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

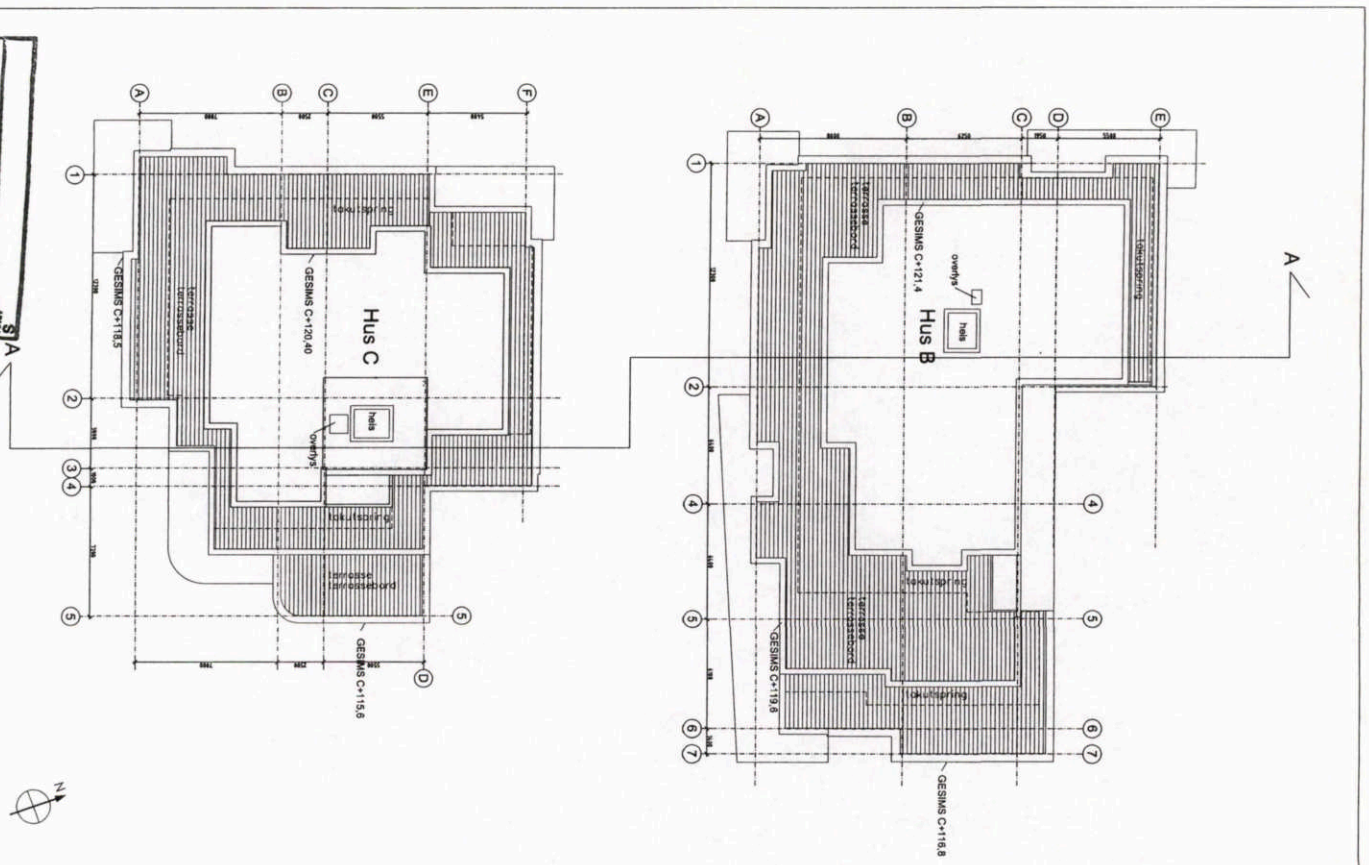
PLAN 6. etasje
HUS B og HUS C

RAMMESØKNAD

dato 13.05.10
målestokk 1:200 A3

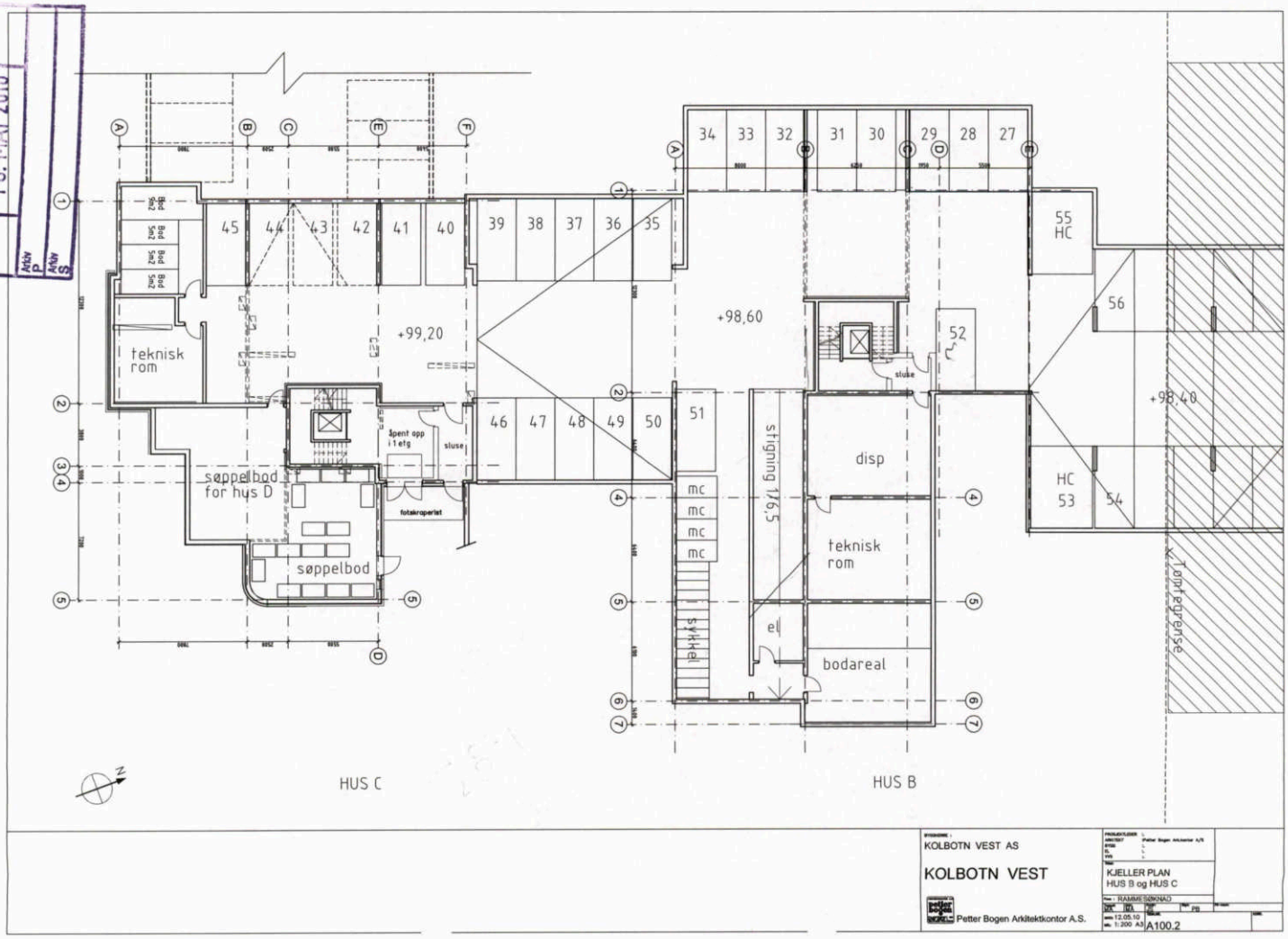
A106

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dok.nr.
Beh.
Arkiv P
Arkiv S
18. MAI 2010



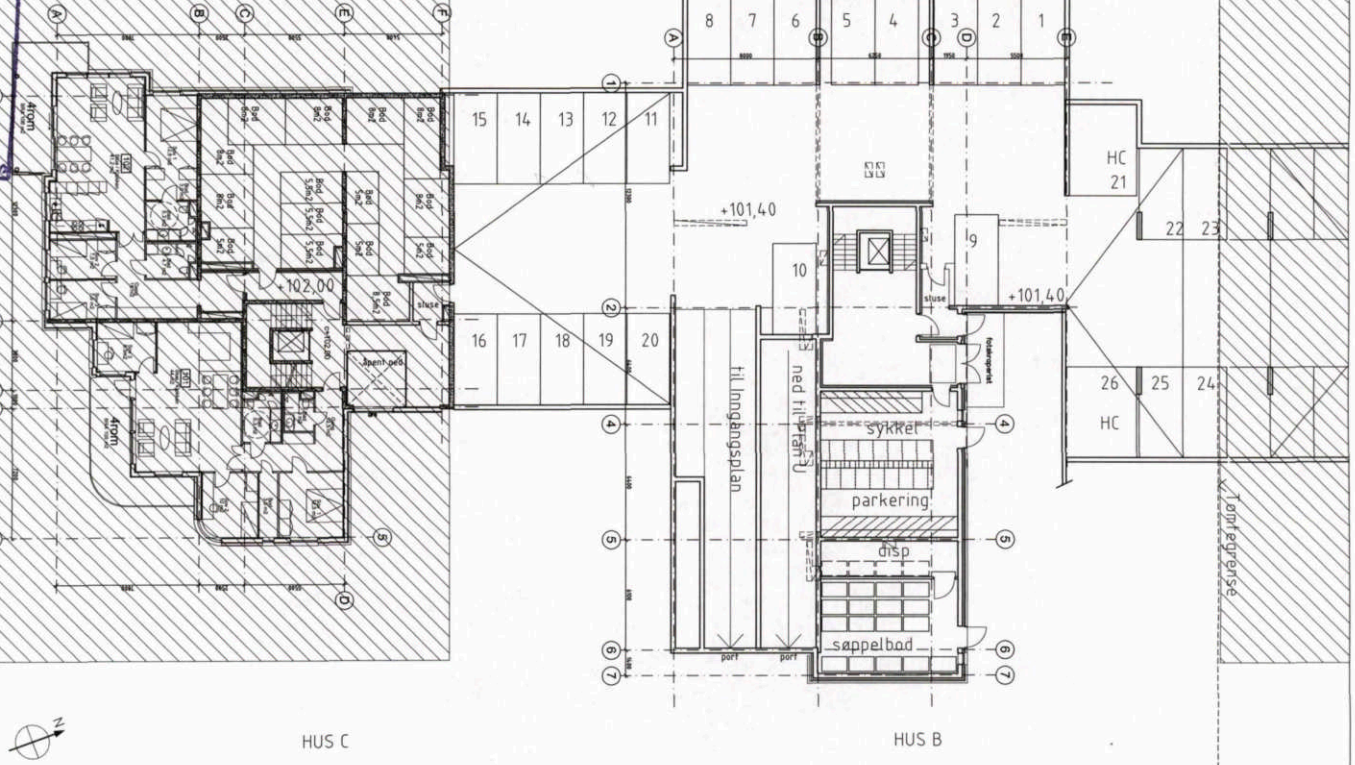
PROSJEKT:	KOLBOTN VEST AS
	KOLBOTN VEST
	Petter Bogen Arkitektkontor A.S.
	Takplan HUS B og C
	TILBUDSTEGNING
	12.05.10
	1: 200 A3 A107

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bnr.
18. MAI 2010
Arkiv P
Arkiv S



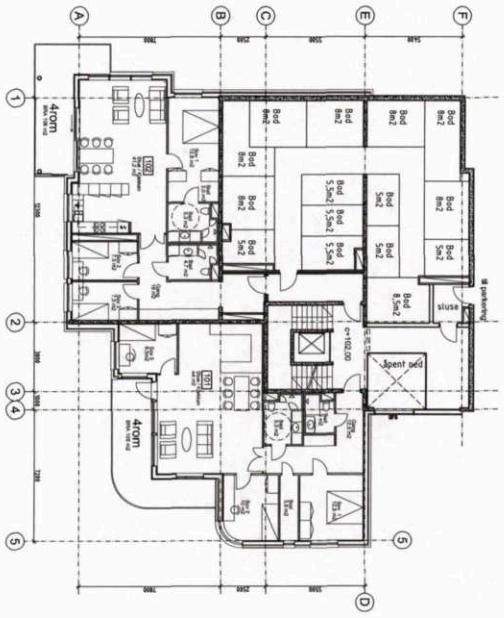
KOLBOTN VEST AS	
KOLBOTN VEST	KJELLER PLAN HUS B og HUS C
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	RAMMESØKNAD 12.05.10 1:200 A3 A100.2

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bah.
18. MAI 2010
Arkiv
Arkiv
Arkiv

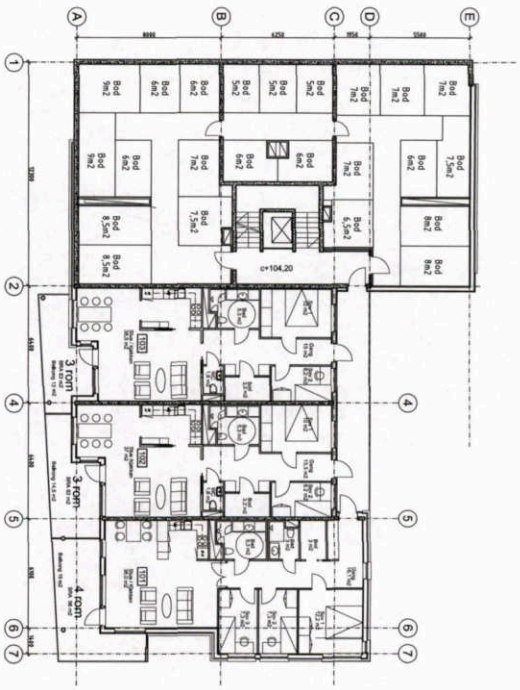


KOLBOTN VEST AS	
KOLBOTN VEST	INNGANGSPLAN/GARASJE HUS B
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	Fase: RAMMESØKNAD dato 12.05.10 m. 1:200 A3 A100.1

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Dato.
18. MAI 2010
Arkiv
Arkiv
Sign.



HUS C



HUS B

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

PLAN 1. etasje
HUS B og HUS C

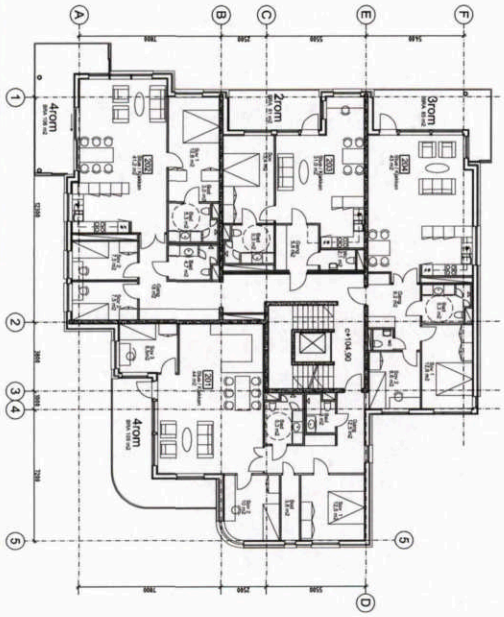
RAMMESØKNAD

12.05.10

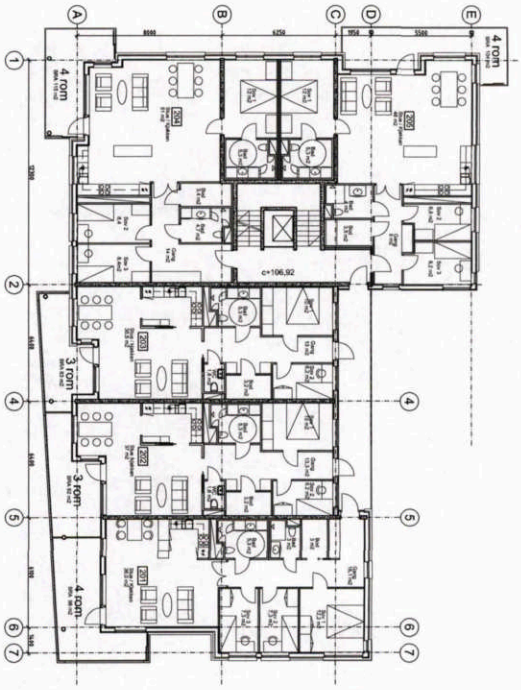
1: 200 A3

A101

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr
Dok.nr
Bah.
18. MAI 2010
Arkiv
P
Arkiv
S



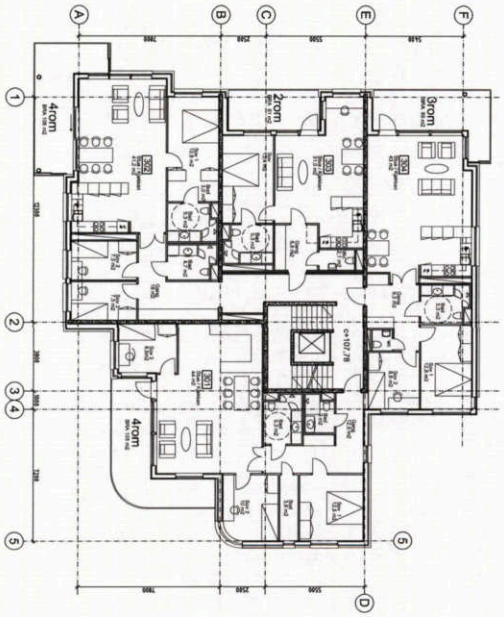
HUS C



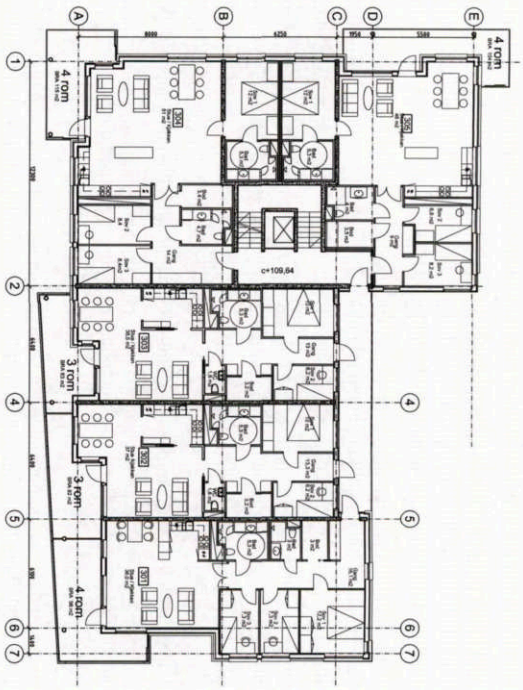
HUS B

TILTAKSHAVER: KOLBOTN VEST AS	PROSJEKTLEDER: ARKITEKT: Petter Bogen Arkitektkontor A/S; STAB: ; DATO: ; SIGN:
KOLBOTN VEST	PLAN 2. etasje HUS B og HUS C
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	Fase: RAMMESØKNAD; Dato: 12.05.10; Målestokk: 1:200 A3; A102

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Doknr.
Bah.
18. MAI 2010
Arkiv
P
Arkiv
S



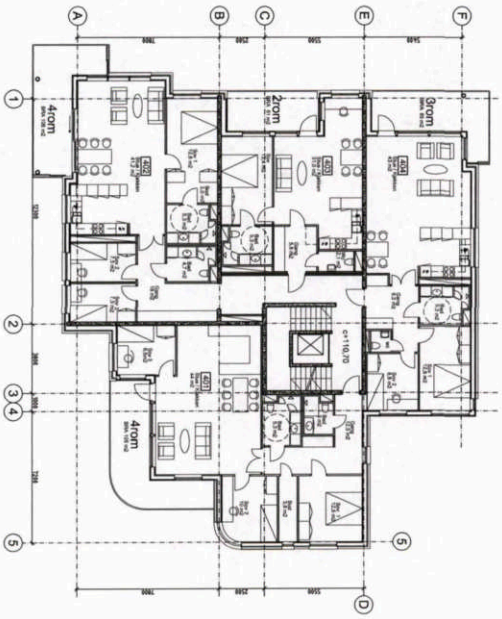
HUS C



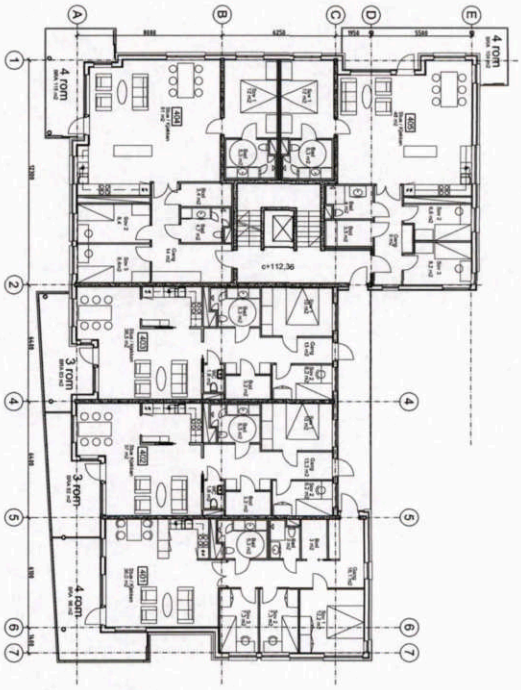
HUS B

KOLBOTN VEST AS	
KOLBOTN VEST	PLAN 3. etasje HUS B og HUS C
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	RAMMESØKNAD 12.05.10 1: 200 A3 A103

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Doknr.
Bnr.
18. MAI 2010
Arkiv
P
Arkiv
S



HUS C



HUS B

EIENDOM :
KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

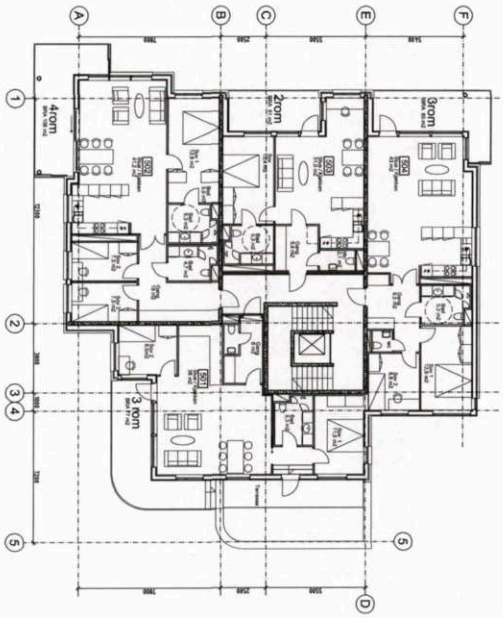
PROSJEKTLEDER : Petter Bogen Arkitektur A/S
ARKITEKT :
STAM :
LARK :
VVS :

PLAN 4. etasje
HUS B og HUS C

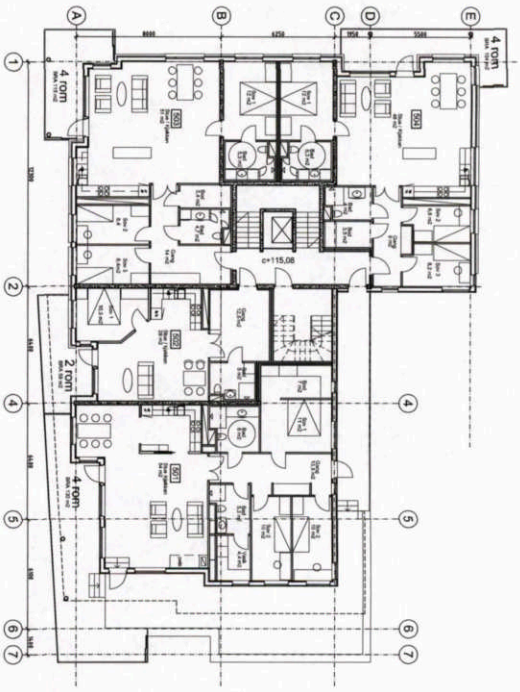
Fase : RAMMESØKNAD

Dato: 12.05.10
Mål: 1:200 A3/ A104

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bnh.
18. MAI 2010
Arkiv
Ark.
Lnr.
Saksb.



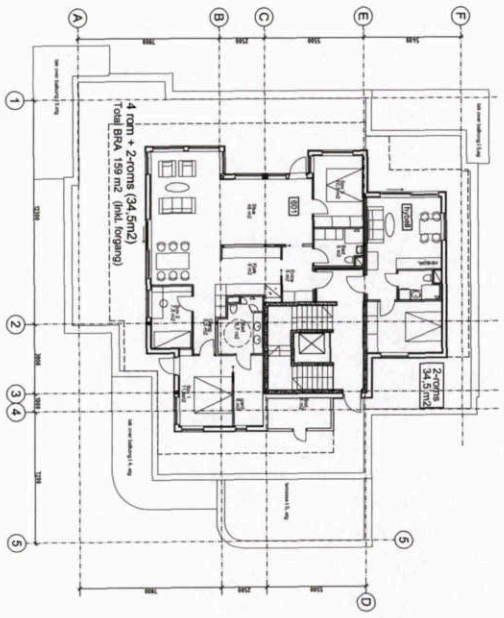
HUS C



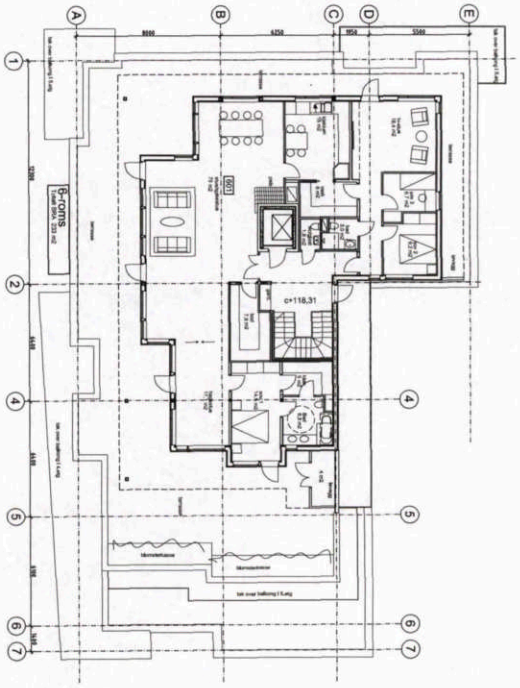
HUS B

KOLBOTN VEST AS	
KOLBOTN VEST	PLAN 5. etasje HUS B og HUS C
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	RAMMESØKNAD dato 12.05.10 m. 1:200 A3 A105

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dato: 18. MAI 2010
Aktiv P
Aktiv S



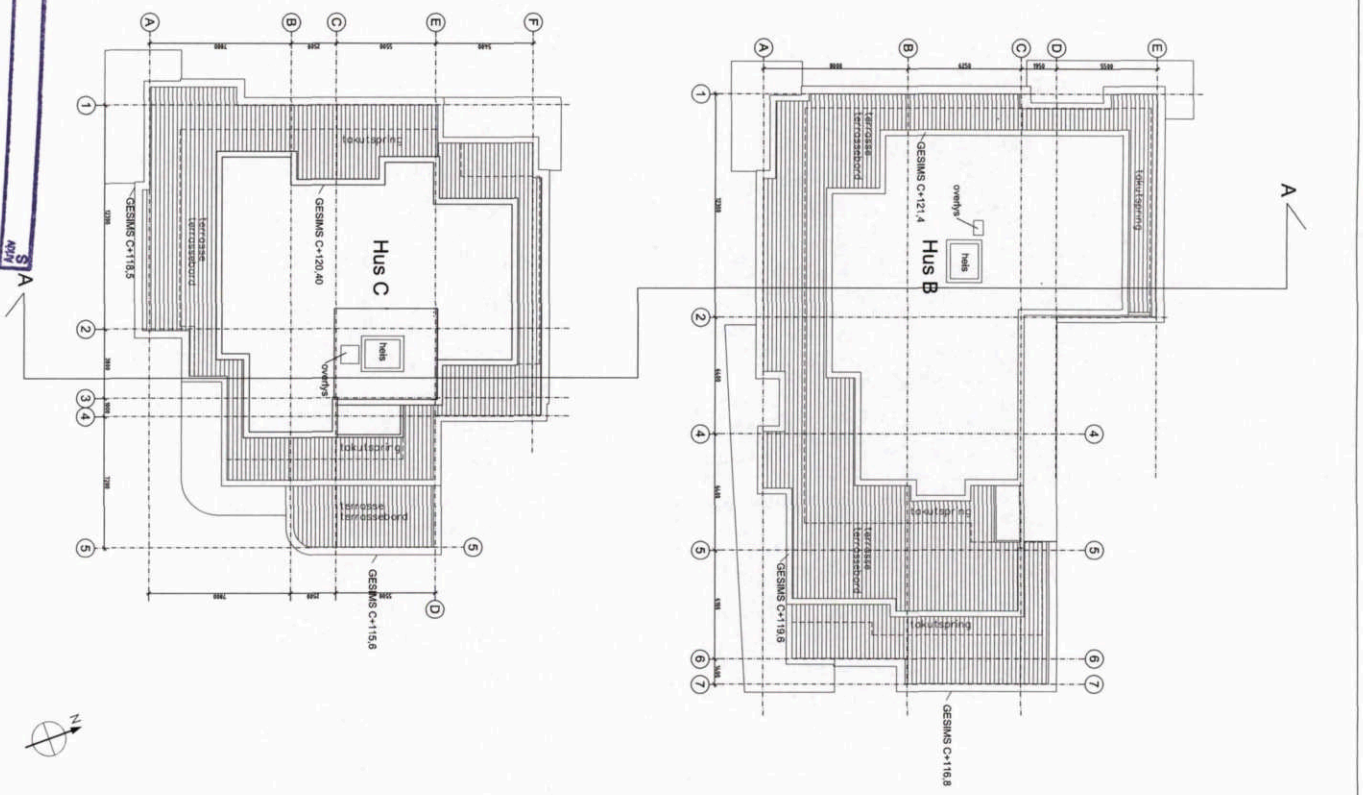
HUS C



HUS B

TILTAKSHAVER : KOLBOTN VEST AS	PROSJEKTLEDER : Petter Bogen Arkitektkontor A/S
KOLBOTN VEST	PLAN 6. etasje HUS B og HUS C
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	RAMMESØKNAD
	dato 12.05.10 PB
	målestokk 1:200 A3 A106

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbar.
Dato/nr.
Bnh.
18. MAI 2010
Aktiv P
Aktiv S



BYGGHERRE:
KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

PROSJEKTLEDER
ARKITEKT Petter Bogen Arkitektkontor A/S
BYGG
DATO
TEGN
KONTR
GODK

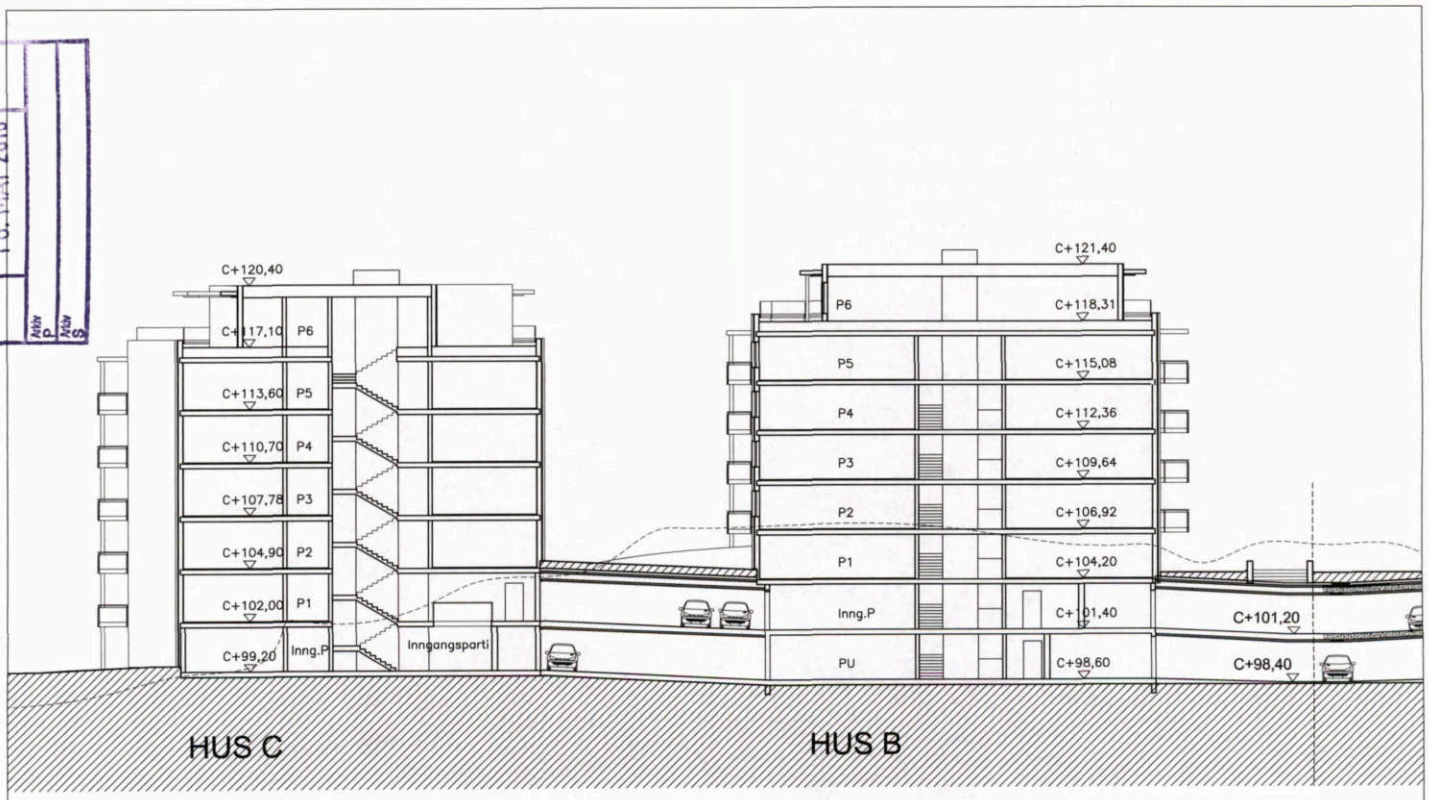
Takplan
HUS B og C

Rev. TILBUDSTEGNING

DATO 12.05.10
M 1: 200 A3

A107

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr:
Dok.nr.
Beh.
18. MAI 2010
Arkiv P
Arkiv S



0 5m 10m

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

SNITT A-A
HUS B og HUS C

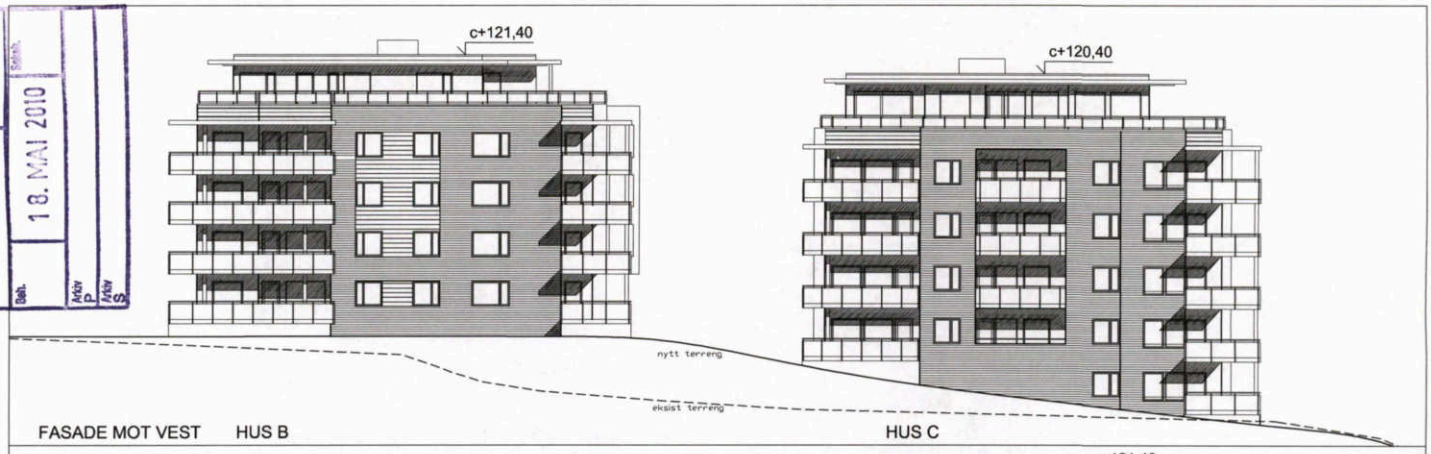
RAMMESØKNAD

12.05.10

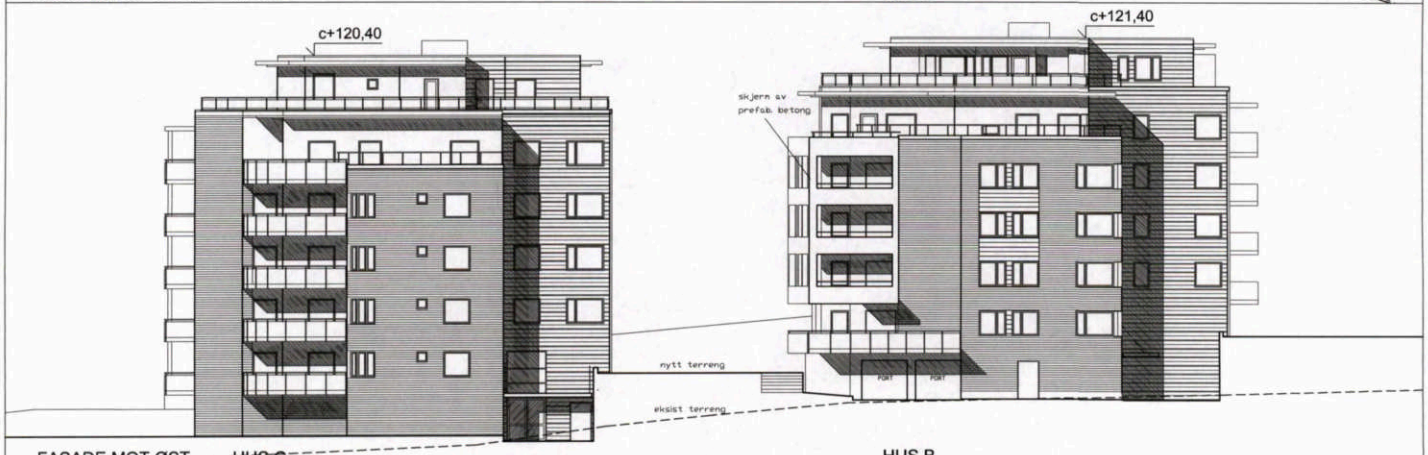
1:200 A3

A200.2

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dok.nr.
Dato.
18. MAI 2010
Arkiv P
Arkiv S



FASADE MOT VEST HUS B HUS C



~~FASADE MOT ØST~~ ~~HUS C~~ HUS B

0 5m 10m

PANEL
TEGL MURT MED RELIEFF
TEGL
KOPPER

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

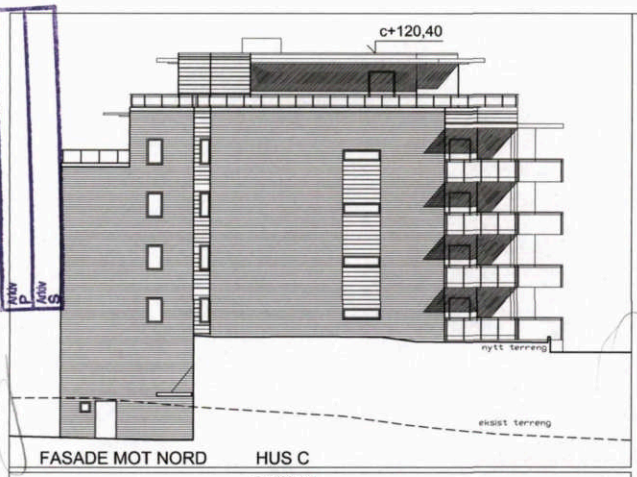
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

FASADER ØST OG VEST
Hus B og Hus C

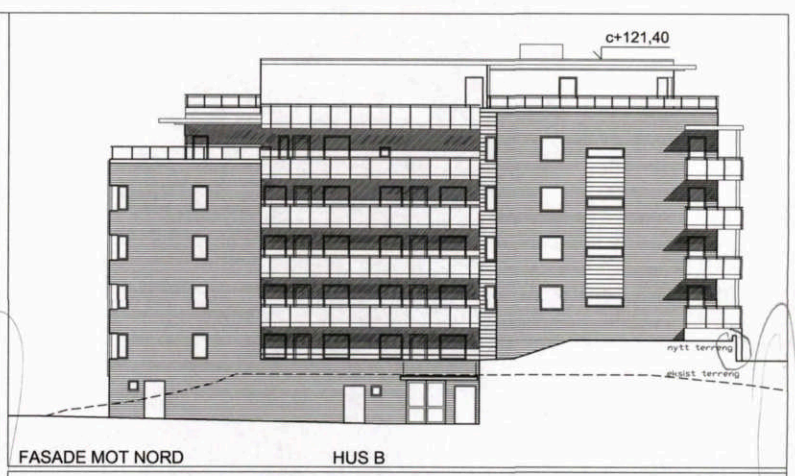
Dato: 12.05.10
Mål: 1:200 A3

A201-B

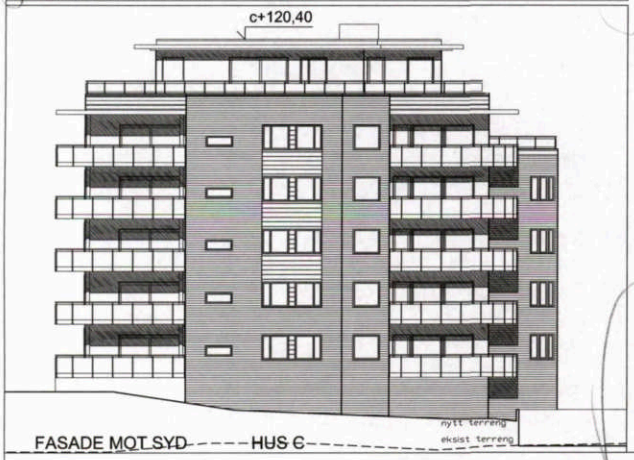
Saksnr.
Dok.nr.
Dok.
18. MAI 2010
Arkiv
Arkiv
Saksb.



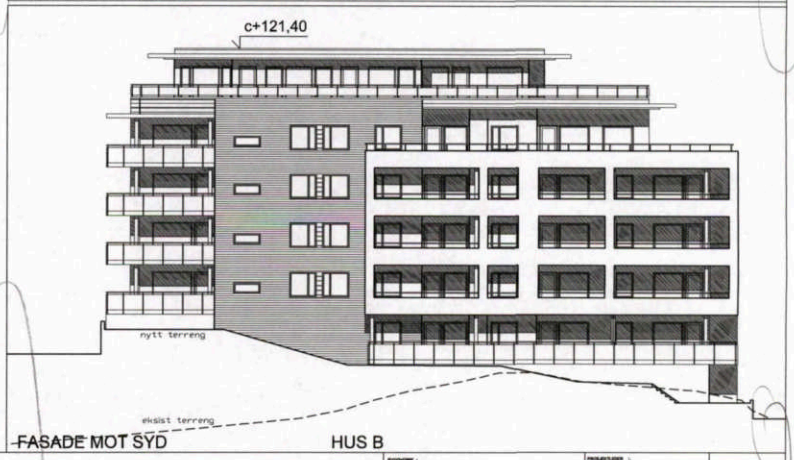
FASADE MOT NORD HUS C



FASADE MOT NORD HUS B



FASADE MOT SYD HUS C



FASADE MOT SYD HUS B

0 5m 10m

PANEL
TEGL MURT MED RELIEFF
TEGL
KOPPER

KOLBOTN VEST AS

KOLBOTN VEST

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

FASADER NORD OG SYD
Hus B og Hus C

RAMMESØKNAD

12.05.10

1: 200 A3

A202-B

Arkiv: TB 40/284
Saksnr: 10/573-62

Petter Bogen Arkitektkontor as
Pilestredet 29

Saksbeh.: MLJE
Dato: 08.08.2012

0166 OSLO

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

Gjelder:	*NYBYGG - BLOKK B OG BLOKK C - LIAVEIKVARTALET*
Byggested:	*Kolbotnveien 42 og 44.*
Tiltakshaver:	*KOLBOTN VEST AS*
Ansvarlig søker:	*Petter Bogen Arkitektkontor as*
Ansvarlig KUT:	*AS Selvaagbygg*
Rammetillatelse:	*11.10.2010*
Midl. brukstillatelse:	*16.4.2012*

Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX, er dokumentasjon med kontrollerklæring komplett mottatt 7.8.2012. Med dokumentasjonen bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På grunnlag av den fremlagte dokumentasjon og i henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Ferdigattesten gjelder kun byggene.

Da utomhusarbeidene er lagt under sak 09/714 godtar byggesakskontoret at kontrollerklæringer fra Alfa Olis Gas og VVS AS ettersendes så snart denne foreligger.

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.

Søknad om ferdigattest ble innsendt etter frist satt i midlertidig brukstillatelse. Det påbeløper derfor et gebyr på kr. 2 406,-. Faktura vil bli sendt til tiltakshaver, og må betales innen forfall.

Hans Vestre
Leder byggesak

Maren Lier Jensen
Ingeniør

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata KOLBOTN VEST AS, Kolbotnveien 14, 1410 KOLBOTN

: OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 10/573 Dok.nr. 58
Beh.
06. JUL. 2012
Arkiv P TB 40/284
Arkiv S 40
MLJE

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. 10/573 | Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	40	284				
	Adresse: Kolbotnveien 42 (hus B) og 44 (hus C)				Postnr. 1410	Poststed KOLBOTN

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☒ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 8	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Petter Bogen Arkitektkontor AS

Dato: 05/07/2012 | Underskrift: MBo Mp

Gjentas med blokkbokstaver: MARCUS ÅKRANTZ

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

KOPI

Petter Bogen Arkitektkontor as
Pilestredet 29

0166 OSLO

Saksnr.: 10/573-53
Arkiv: TB 40/284
Saksbeh.: MLJE
Dato: 16.04.2012

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71

Gjelder:	*NYBYGG - BLOKK B OG BLOKK C - LIAVEIKVARTALET*
Byggested:	*Kolbotnveien ~~46, 48~~. 42 og 44*
Tiltakshaver:	*KOLBOTN VEST AS*
Ansvarlig SØK:	*Petter Bogen Arkitektkontor as*
Rammetillatelse:	*11.10.2010*

Søknad om midlertidig brukstillatelse med dokumentasjon er mottatt 21.3.2012, med supplerende dokumentasjon ettersendt 31.03.2012, 11.04.2012 og 13.04.2012. Med dokumentasjonen for sluttkontroll med kontrollerklæringer har ansvarlig foretak identifisert gjenstående arbeid og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker, kap. IX. Følgende forutsetninger legges til grunn for brukstillatelsen;

1. Utearealet utenfor sikringsområdet for Liavveienkvartalet skal ferdigstilles innen 1.6.2012.
2. Gjerde/sikring mellom anleggsområde og ferdigstilt område må oppføres innen 16.04.2012.
3. I Kolbotnveien foran blokkene og forbi nedkjøring til plan U tillates kun vanlig trafikkavvikling. Manglende ivaretakelse av trafikksituasjonen vil medføre reaksjoner.
4. Gangfelt sør for Kolbotnveien må opparbeides og asfalteres i ht. avtale med veimyndighet.

Gjenstående arbeid på byggetrinn for blokk B og C må være fullført og anmodning om ferdigattest sendt inn innen 1.6.2012. For ferdigattest som rekvireres etter fristens utløp påløper ekstra behandlingsgebyr i henhold til gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune. Ved anmodning om ferdigattest må ny sluttkontroll utføres og sluttdokumentasjon sendes inn.

Ferdigattest for utomhusområde kan gjennomføres samlet når alle byggetrinn er ferdigstilt.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens kap. 20.

Hans Vestre
Leder byggesak

Maren Lier Jensen
Ingeniør

Kopi til:
KOLBOTN VEST AS, Kolbotnveien 14, 1410 KOLBOTN
Virksomhet VAR
Virksomhet Vei og Park
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 Ski
Geodata

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Boh.
16. APR. 2012
Gnr/b.
Arkiv P
Arkiv S

Godkjenning av gangvei Liaveien kvartalet for midlertidig brukstillatelse

Dette krav stilles i Rammetillatelsen:

«Gangvei i Kolbotnveien som skal være offentlig grunn skal ferdigstilles frem til blokk C før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Gangveien skal godkjennes av Statens vegvesen.

For at oppfylle dette krav har Selvaagbygg v/ Lovisa Danielsson kontaktet Statens vegvesen før at få godkjenning utført.

Representant fra Statens vegvesen var ute på befaring av gangveien først den 4 april og sen en gang til den 12 april for at kontrollere tykkelse på asfalten.

Statens vegvesen

Erling Fredheim

Signatur

12.04.2012

Navn

Erling Fredheim

Dato

Selvaagbygg

Lovisa Dan

Signatur

Lovisa Danielsson

Navn

12.04.2012

Dato

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
10/573	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	40	284				
	Adresse: Kolbotnveien 42 (hus B) og 44 (hus C)				Postnr. 1410	Poststed KOLBOTN

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Bnh.
22. MAR 2012
Arkiv P
Arkiv B

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2013
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[x] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[x] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	1 - 11	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	1 - 2	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Petter Bogen Arkitektkontor AS

Dato: 21/3/2012 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: MARCUS ÅKRANTZ

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Utskriftsdato: 23.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Kolbotnveien 42, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	4 501,44 kr
Renovasjon	2 674,04 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 003,64 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-30 %	2 856,70 kr	714,19 kr
					Sum	**8 983,70 kr**	**2 245,92 kr**

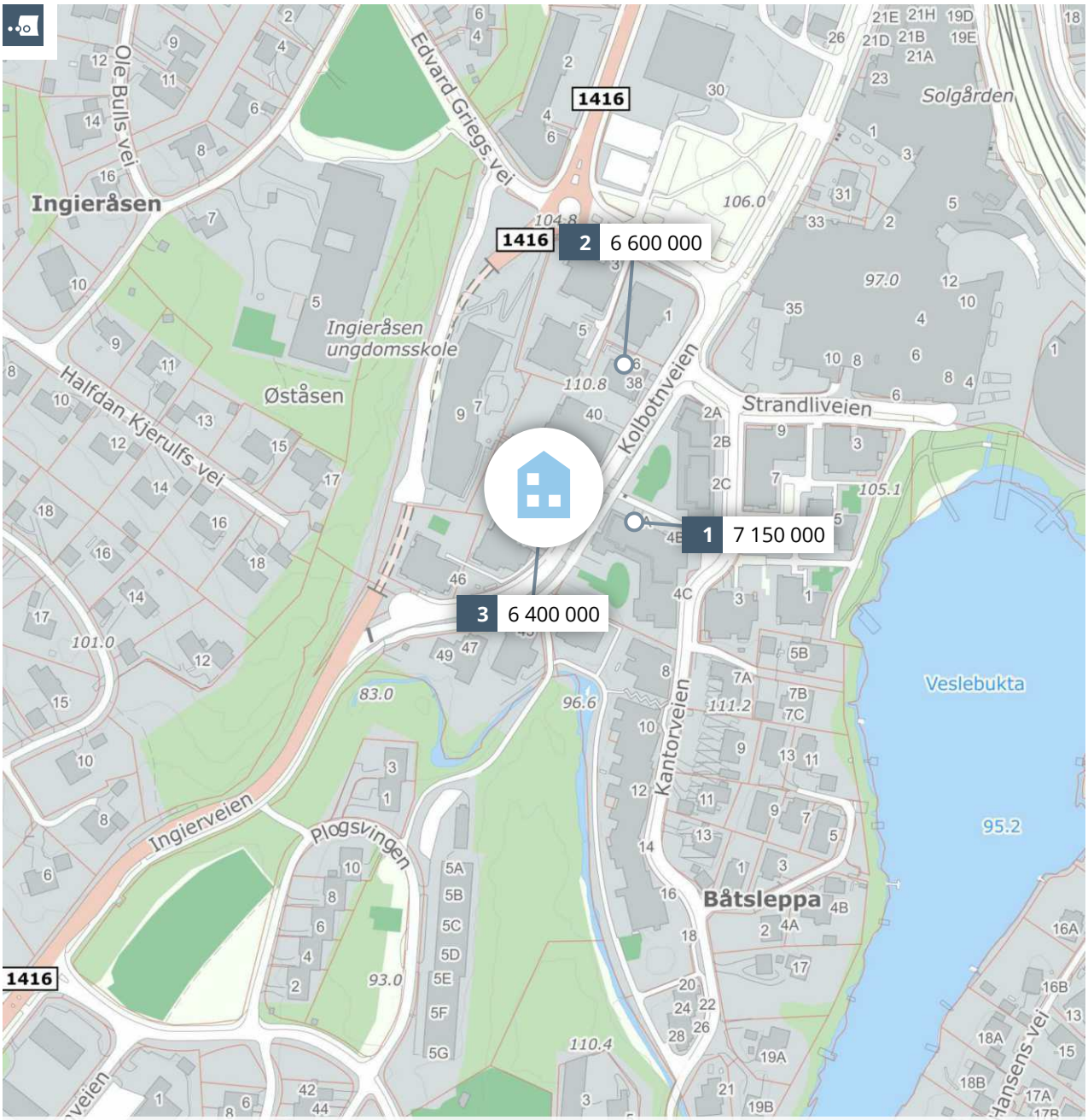
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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

KOLBOTNVEIEN 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 17.03.2026

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 42, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 240 BNR 284 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kolbotn

Verdivurdert til

6 150 000

20 087	6 170 087	75 244
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	4 250
Formue	13 196
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kantorveien 4 A 77 m²	2018	1. etg	2 sov	20.01.2026	7 250 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**92 857**
2	Kolbotnveien 36 73 m²	2014	5. etg	2 sov	31.05.2025	6 690 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**90 411**
3	Kolbotnveien 42 83 m²	2012	3. etg	2 sov	01.09.2025	6 390 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**77 108**

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

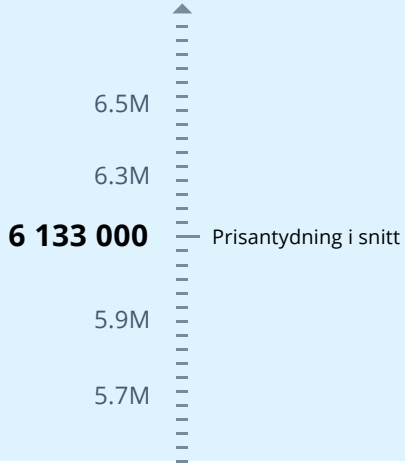


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.05.2022	10.05.2022	14.06.2022	5 900 000	5 825 000	0	5 825 000
04.05.2012		04.05.2012	-	3 990 000	-	3 990 000

Leiligheter til salgs i Kolbotn grunnkrets nå

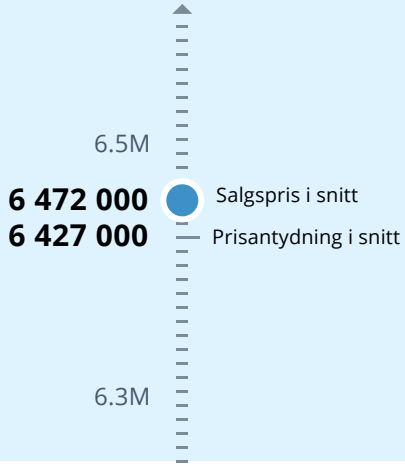
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i Kolbotn grunnkrets siste 3 mnd

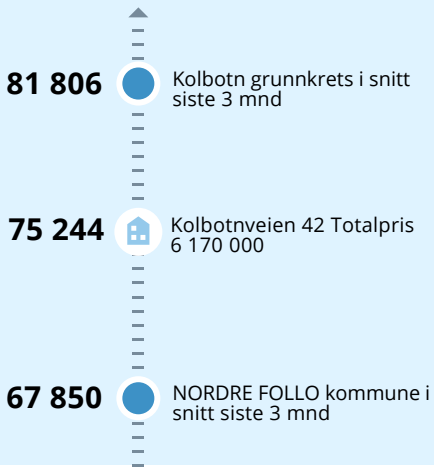
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



Kolbotnveien 42

Nabolaget Kolbotn - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	11 min 0.9 km
Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	23 min 1.8 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 13 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn torg Linje 83, 83N, 87, 580, 585	3 min 0.2 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.8 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 45 barn	6 min 0.5 km
Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	3 min
Kiwi Skolebakken	9 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 2026

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	4 min
Boots apotek Kolbotn	5 min
Kolbotn Vinmonopol	4 min

SPORT

Ingieråsen skole	7 min
Holteveien ballplass	7 min
Puls Kantor	6 min
SATS Kolbotn	8 min

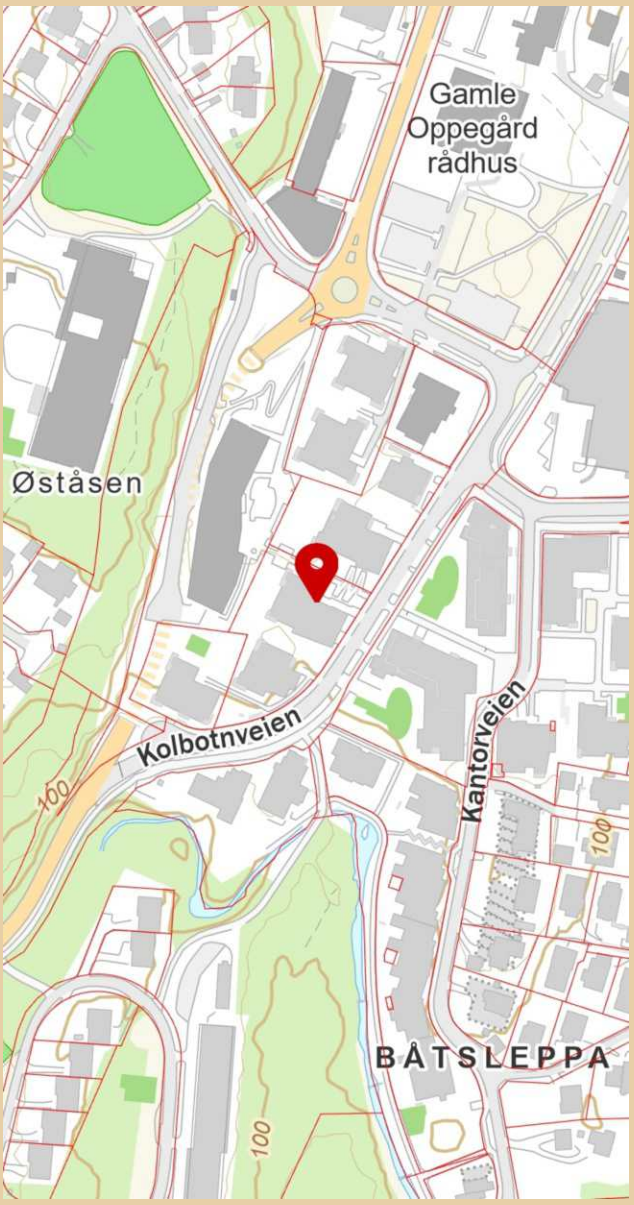
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kolbotnveien 42, 1410 Kolbotn
Gnr. 240, Bnr. 284, Snr. 16, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

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.
