PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

STRANDLIVEIEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Strandliveien 5, 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 9, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1873 **Eiendomsverdi ref nr:** LH1652

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 ligger i høy første etasje (en trapp opp fra inngangsplan) og har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret.

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.

Leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

- Utgang til balkong på ca 21 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Gulv er belagt med fliser. med løse tremmer av tre. Rekkverk i aluminium og frosset glass. Balkongen er overbygd av balkong til leiligheten over.

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 35.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

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

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskillet er utført med 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.

- Innvendig overflater :
Gulvet er utført med 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.
Innvendig har vegger med malte flater. Fliser på bad.
Himlinger med malte glatte flater.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører. Glassfelt i dør mellom stue og entre/ gang. Enkelte dører er av type skyvedører.

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap og skyvedørsgarderober.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 er fra byggeåret og det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Bad har fliser på vegger og gulv med varmekabler. Malt slett tak. Til info ligger det flis på flis på gulv.
- Innredning : innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. 2 stk. høyskap på vegg. Speil og overskap på vegg over servant.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken og mot bad. Veggkonstruksjonen er oppført med stålstendere, og fuktmåling med pigger var derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble ikke registrert synlige avvik i det åpne området. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være avvik i andre deler av konstruksjonen mot badet.

Bad/vaskerom
Bad 1 er fra byggeåret og det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Bad har fliser på vegger og gulv med varmekabler. Malt slett tak. Til info ligger det flis på flis på gulv.
Innredning : innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Høyskap og flere skap på vaskerom. Speil på vegg over servantinnredning.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken og mot bad. Veggkonstruksjonen er oppført med stålstendere, og fuktmåling med pigger var derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble ikke registrert synlige avvik i det åpne området. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være avvik i andre deler av konstruksjonen mot badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Glassfelt i 2 overskap.
Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr, induksjonstopp, kjøleskap og fryseskap.
Avsatt plass for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendig avløpsrør av plast eller stål.
- Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør, og er besiktiget i rørskap plassert i tak på bad.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.

Beskrivelse av eiendommen

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

- Ventilasjon : Det er balansert ventilasjon.

- Leiligheten varmes opp med elektriske varmekabler på bad, samt fjernvarme til oppvarming med radiatorer i resten av boligen.

- Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

- Brannslange under vask på kjøkken. Sprinkler anlegg i bygget. Røykvarslere er lokalisert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

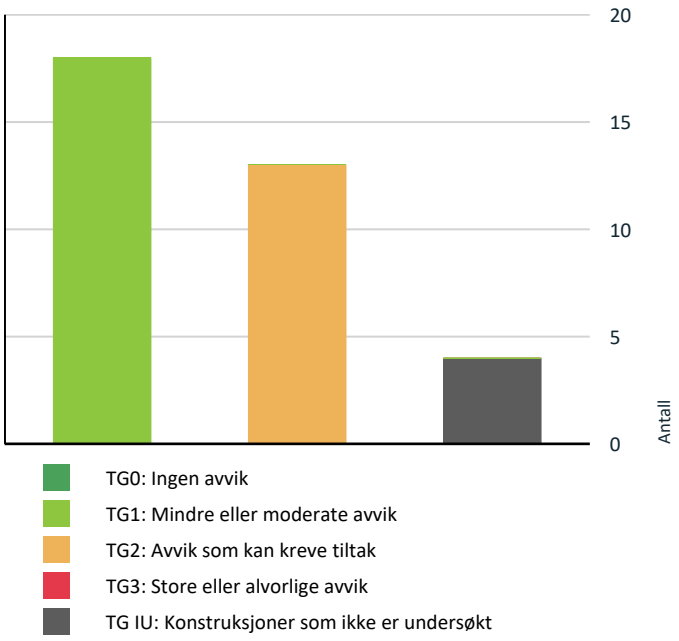
Leilighet

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden det var nytt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Årstall: 2011





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 35.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

Til info : det er montert en automatisk lukkefunksjon på ytterdør. Denne skal tas ned og følger ikke med leiligheten.

Årstall: 2011

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong på ca 21 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Gulv er belagt med fliser. med løse tremmer av tre. Rekkverk i aluminium og frosset glass. Balkongen er overbygd av balkong til leiligheten over.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det er registret bom/hulrom under enkelte fliser på gulv mot rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Registrert bom/hulrom under enkelte fliser på balkonggulvet kan medføre redusert vedheft og økt risiko for sprekkdannelser, løs flis eller flisfuger. Forholdet bør følges opp, og utbedring må påregnes dersom skadene utvikler seg.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Observert enkelte hakk/merker og slitasje på enkelte gulvflater.

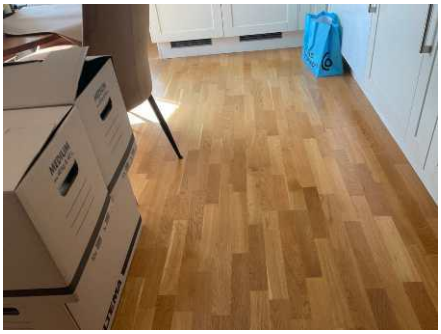
Konsekvens/tiltak

• 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.

Tilstandsrapport







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger med malte flater. Fliser på bad.
Himlinger med malte glatte flater.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er observert svelling i innvendig utforing på vindu til soveromsvindu mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Fuktmerkene vurderes som et kosmetisk og estetisk avvik uten funksjonell betydning. Merket påvirker kun overflateinntrykket og har ingen konstruktiv konsekvens. Eventuell utbedring eller utskifting av berørt foring vurderes av kjøper etter eget behov og ønske. Det må alltid kunne forventes noe merker/hakk etc på vegger i en brukt bolig.



TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med 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.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte profilerte dører. Glassfelt i dør mellom stue og entre/ gang. Enkelte dører er av type skyvedører.

Vurdering av avvik:
• Dør til bad har en del svelling/avskalling i maling.
• Skade på to-fløyet dør mellom stue og gang.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
• Svelling og avskalling i maling på baderomsdøren tyder på fuktpåvirkning over tid. Dette kan redusere materialets levetid og medføre ytterligere deformasjon eller nedbrytning dersom fuktbelastningen fortsetter. Forholdet vurderes som et lokalt og i hovedsak estetisk avvik, men utbedring eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden utvikler seg.
• Skade på den to-fløyede døren kan gi redusert overflatekvalitet og påvirke både det estetiske inntrykket og dørens funksjon over tid. Dersom skaden utvikler seg, kan det medføre svekket stabilitet i dørbladg, samt økt slitasje ved bruk. Forholdet vurderes som lokalt, men utbedring eller utskifting kan bli nødvendig dersom funksjon eller utseende skal opprettholdes.





Bilde av skadet dørblad.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier har opplyst å ikke opplevd synlig skadedyr og fuktkrevende insekter. Ingen synlig funn er gjort ved denne befaringen.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap og skyvedørsgarderober.
- Dørcallinganlegg med åpner.

Andre innvendig forhold er ikke undersøkt på tilstand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD

⚠ Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen er 20 mm.

Til info ligger det flis på flis på gulv.

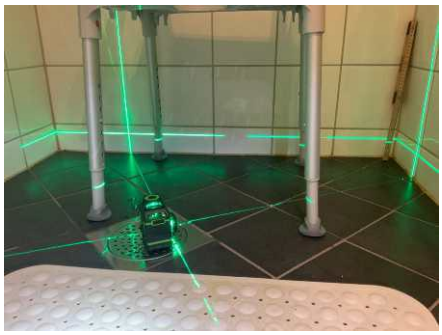
Årstall: 2011

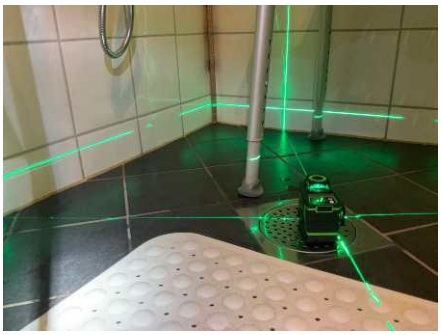
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er registrert bom i flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• 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, særlig ved fuktbelastning eller mekanisk påvirkning.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke kjent type vanntett sjikt/membran på vegger og gulv. Da denne ikke er kjent er krav til standard at halvpart av forventet levetid er satt til 15 år.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type membran/tettesjikt

Konsekvens/tiltak
• Når type og utførelse av membran/tettesjikt på vegger og gulv er ukjent, kan tetthet og funksjon ikke verifiseres. I henhold til gjeldende standarder settes halvparten av forventet levetid til 15 år når dokumentasjon mangler. Dette innebærer økt usikkerhet knyttet til våtrommets evne til å håndtere fuktbelastning over tid, og risiko for at eventuelle svakheter ikke avdekkes før skade oppstår. Forholdet vurderes som et funksjonelt avvik, og nærmere undersøkelser eller utbedring må påregnes dersom sikkerhet mot fukt skal avklares.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har nyere stålsluk.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. 2 stk. høyskap på vegg. Speil og overskap på vegg over servant.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Spylefunksjonen på det vegghengte toalettet fungerer ikke som den skal. Ved testing hang spylefunksjonen seg opp, noe som indikerer feilfunksjon i innvendige komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Feil ved spylefunksjonen kan medføre redusert funksjon og risiko for at toalettet ikke tømmer eller fyller korrekt. Vedvarende feilfunksjon kan føre til økt slitasje på innvendige komponenter og behov for reparasjon eller utskifting. Toalettet kan i perioder være ute av drift dersom feilen forverres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken og mot bad. Veggkonstruksjonen er oppført med stålstendere, og fuktmåling med pigger var derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble ikke registrert synlige avvik i det åpne området. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være avvik i andre deler av konstruksjonen mot badet.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket på vaskerom til toppen av gulvflis

ved dørterskelen er ca 5 mm.

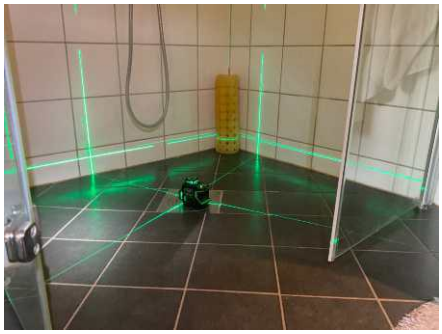
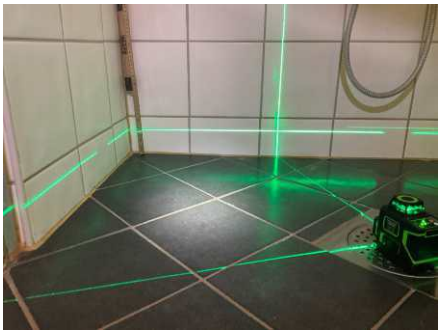
Til info ligger det flis på flis på gulv.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er registrert bom i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Manglende høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel reduserer sikkerheten mot vannutbredelse ved normal bruk eller ved en eventuell lekkasje. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner dersom vann ikke ledes effektivt til sluk. Forholdet vurderes som et funksjonelt avvik og utbedring bør påregnes dersom risikoen skal reduseres.
• 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, særlig ved fuktbelastning eller mekanisk påvirkning.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke kjent type vanntett sjikt/membran på vegger og gulv. Da denne ikke er kjent er krav til standard at halvpart av forventet levetid er satt til 15 år.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Når type og utførelse av membran/tettesjikt på vegger og gulv er ukjent, kan tetthet og funksjon ikke verifiseres. I henhold til gjeldende standarder settes halvparten av forventet levetid til 15 år når dokumentasjon mangler. Dette innebærer økt usikkerhet knyttet til våtrommets evne til å håndtere fuktbelastning over tid, og risiko for at eventuelle svakheter ikke avdekkes før skade oppstår. Forholdet vurderes som et funksjonelt avvik, og nærmere undersøkelser eller utbedring må påregnes dersom sikkerhet mot fukt skal avklares.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har nyere stålsluk.

Årstall: 2011





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Høyskap og flere skap på vaskerom. Speil på vegg over servantinnredning.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Toalett skål er noe løs. Noe svelling på nedre del av servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Løs toalettskål kan gi bevegelser ved bruk, noe som over tid kan medføre økt slitasje på festepunkter og risiko for lekkasje i tilkoblinger dersom belastningen blir stor. Svelling på nedre del av servantinnredningen tyder på tidligere fuktpåvirkning og kan redusere materialets levetid. Forholdene vurderes som lokale, men utbedring bør påregnes for å sikre normal funksjon og hindre videre skadeutvikling.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2011

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken og mot bad. Veggkonstruksjonen er oppført med stålstendere, og fuktmåling med pigger var derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble ikke registrert synlige avvik i det åpne området. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være avvik i andre deler av konstruksjonen mot badet.







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Glassfelt i 2 overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr, induksjonstopp, kjøleskap og fryseskap.
Avsatt plass for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Sprekk i bakplate på integrert kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Sprekken i bakplate på kjøleskap gjør at kjøleskap blir sårbar for fukt i sprekk, dersom teipen som i dag dekker skaden løsner eller fjernes. Dette vil avkorte levetid og begrense driften på kjøleskap.

Tiltak vil være å skifte ut kjøleskapet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør, og er besiktiget i rørskap plassert i tak på bad.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

• Manglende løsning for å lede lekkasjevann til sluk er ikke i tråd med dagens anbefalte løsninger for lekkasjesikring. Dersom lekkasje oppstår i fordelerskapet, kan vann trenge ut i omkringliggende konstruksjoner før det oppdages. Fravær av automatisk lekkasjestopper øker risikoen ytterligere, da lekkasje ikke stanses automatisk ved brudd eller feil i rør□i□rør□systemet. Dette kan medføre skjulte fuktskader, materialnedbrytning og behov for omfattende utbedringer.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør av plast eller stål.

Årstall: 2011

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med elektriske varmekabler på bad, samt fjernvarme til oppvarming med radiatorer i resten av boligen.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av undertegnede.

Årstall: 2011

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

Årstall: 2011

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer plassert på flere rom i leiligheten.

Årstall: 2011

⚠ 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.

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Tilstandsrapport



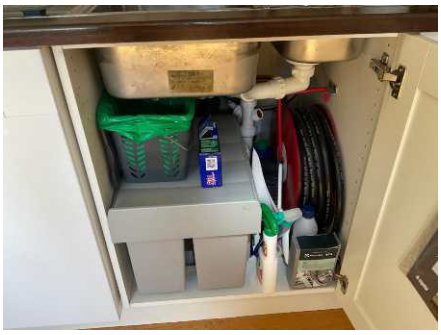


TG 1 Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslange under vask på kjøkken.
Sprinkler anlegg i bygget.
Røykvarslere er lokalisert.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

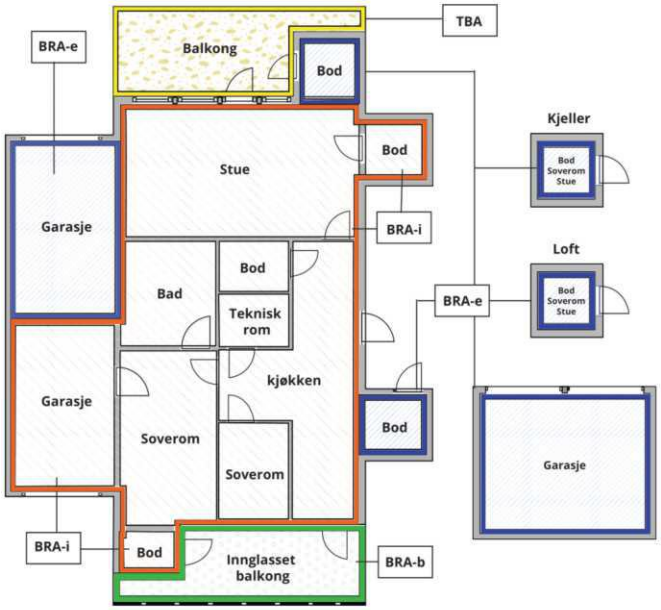
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	128			128	21
Kjeller		5		5	
SUM	**128**	**5**			**21**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Kjeller		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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en utforming med skrå og buet yttervegg, noe som gjør arealmåling utfordrende og i enkelte partier ikke mulig å utføre med høy presisjon. Oppgitt areal er derfor fastsatt omtrentlig, og det må påregnes mindre avvik. Dersom nøyaktig areal er av vesentlig betydning, anbefales verifisering gjennom 3D-skanning eller tilsvarende presis målemetode.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Anna-Karin Brattli Aaserud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	9		25	7490.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Strandliveien 5

Hjemmelshaver

Aaserud Anna-Karin Brattli, Aaserud Henrik August

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
Strandliveien Boligsameie	128 / 10389	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	997485513

Felles formue

Kr. 8 075 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde sentralt på Kolbotn, med kort gangavstand til Kolbotn sentrum og Kolbotn Torg. Området har et bredt tilbud av butikker, servicefunksjoner, kaféer og restauranter.
Kulturhuset Kolben ligger ved Kolbotnvannet og tilbyr kino, bibliotek, kulturscene og ulike kulturarrangementer. Det er nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Kolbotn har gode pendlermuligheter med buss og tog mot Ski og Oslo. Reisetid med tog til Oslo sentrum er ca. 20 minutter. Kommunen har et variert idretts- og fritidstilbud med treningssentre, idretts- og svømmehall, golfbaner, lysløyper, slalåmbakke, tennisanlegg og ridesenter. Nærområdet gir tilgang til tur- og sykkelstier, skiløyper og rekreasjonsområder i marka. Ved Bunnefjorden finnes båthavn og flere badeplasser, blant annet Ingierstrand. I tillegg ligger The Well på Sofiemyr og fornøyelsesparken Tusenfryd innen rimelig avstand.

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

7490,00 m² eiet tomt. Felles tomt for sameiet som er pent opparbeidet med asfalterte/steinlagte internveier, gressplen, diverse beplantning, lekeplass og hyggelige sittegrupper.

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 parkering i felles garasjeanlegg. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk med flere boenheter oppført i 2011. Bygget over 5 etasjer, underetasje og kjeller er oppført med bærende betongkonstruksjon i leilighetsskillende vegger og etasjeskillere. Støpt/asfaltert gulv i kjeller. Utvendige fasader har malt panel mot terrasser og balkonger, ellers forblendet med teglstein. Flatt yttertak tekket med papp/folie (ikke inspisert). Vinduer fra byggeår med 2-lags glass og karmer i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260066
Addresse	Strandliveien 5		
Postnr.	1410	Sted	KOLBOTN
Selgers navn	Anna-Karin B Aaserud		
Selgers navn	Henrik August Aaserud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anna-Karin Brattli Aaserud

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Snart 16 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

90624090

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygging av Kolbotn stasjon

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

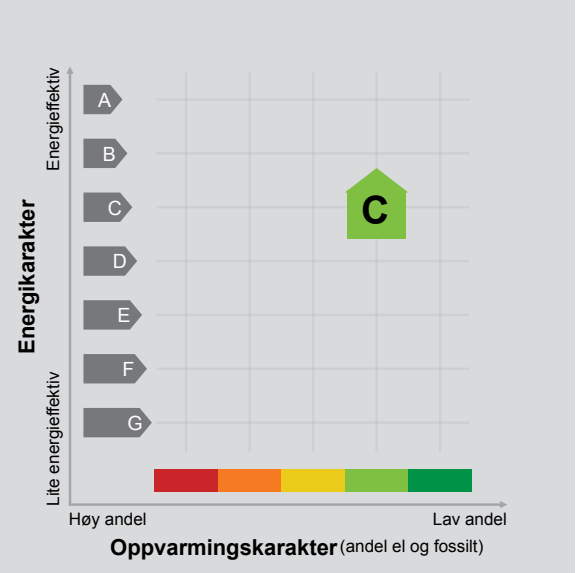
Signert av *Anna-Karin B Aaserud*

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300120851
Merkenummer	Energiattest-2025-228047
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Strandliveien 5	300120851	H0101	25	0	
Strandliveien 5	300120851	H0201	29	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2010

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	68 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	128 m²
Totalt BRA	128 m²
Oppvarmet luftvolum	307 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	183,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.6.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 782 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 661 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 782 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 012 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 770 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 782 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,6 %

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260066 . Vår ref.: 4309-1-025 Dato: 12.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Strandliveien Boligsameie
Organisasjonsnr:	997485513
Seksjonseier:	Aaserud, Henrik August
Medeier:	Aaserud, Anna-Karin Brattli
Leilighetsnummer:	025
Adresse:	Strandliveien 5, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	240
Bnr.	9

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7168647.
- 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.

2026: "Varen" som heter "Felleskostnader" øker med 5% fra 1.1.
En garasjeplass følger hver boligseksjon ved salg. Enkelte seksjonseiere har flere plasser (tinglyst som tilleggsareal til boligseksjonen). Ved separat salg av garasje må det foretas reseksjonering. Garasjeplasser kan ikke selges ut av sameiet. Vi forutsetter at garasjeplass (er) selges sammen med boligseksjonen, og må få særskilt beskjed dersom en garasje skal selges utenom til andre seksjonseiere i sameiet. Månedlig utgift per garasjeplass utgjør kr 187,- per april 2026. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse etter gjeldende priser. Garasjeeiendom ligger under bygningene.
Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann, kaldt forbruksvann, strøm el-bil), faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos (EcoGuard) og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Til hver seksjon er minst èn bod tillagt som tilleggsdel. Styret ønsker å få opplyst kjøpers e-post adresse da all kommunikasjon og informasjon foregår pr. mail. Styret ønsker dessuten å få opplyst mobilnummer, slik at kjøper blir meldt inn og får tilgang til garasjeporten. Styret har hjemmeside gjennom VIBBO. https://vibbo.no/strandliveien Vi anbefaler alle nye eiere om å benytte denne informasjonssiden. Leietakere kan også registrere seg på VIBBO siden til sameiet. På denne siden vil informasjon fra styret være tilgjengelig.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 246,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 870,52	
TV og bredbånd	376,00	

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:	69,-
Fradragsberettigede kostnader:	76,-
Annen formue:	8 075,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon: 22 86 56 19.

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/Lasse Kjølstad Tenden, e-post: strandliveiensameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4309
STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Kolben (Strandliveien 1, 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 møtet. 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 et beboermøte etter det formelle årsmøtet.
Det blir ikke trykket opp noen innkallinger til møtet.
Ved behov for fysisk innkalling kontakt stine.veiberg@obos.no

Digital registrering ved fremmøte. Ikke nødvendig med registreringsblankett.
Men fullmakter må være med skriftlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Adgangskontroll branndører garasjen
8. Forslag om kjøling på ventilasjonsanlegg
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

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 ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Stine Veiberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet digitalt og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen. Fullmakter må leveres inn skriftlig.

Forslag til vedtak
Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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 2025-2026 og årsregnskap 2025

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. 4309 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 189 592.
Konsumprisindeksen lagt til grunn. Grunnlag styrehonorar året før.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 189 592.

Sak 7

Adgangskontroll branndører garasjen

Forslag fremmet av:
Anita Bjøve - Kantorveien 3 (Seksjon 70)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det installeres låser med nødbryter(I tilfelle brann) på alle dører fra garasjen til oppgangene. Dette for å hindre uvedkommende å komme inn i oppgangene fra garasjen.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken på styremøte og konkludert med at dette av økonomiske årsaker ikke bør gjennomføres. Styret har imidlertid valgt å installere kamera i alle 6 oppganger.

Forslag til vedtak

Det installeres låser med nødbryter(I tilfelle brann) på alle dører fra garasjen til oppgangene. Dette for å hindre uvedkommende å komme inn i oppgangene fra garasjen.

Sak 8

Forslag om kjøling på ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Anita Bjøve - Kantorveien 3 (Seksjon 70)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser på muligheten til å få installert kjøling på ventilasjonsanlegget.

Styret har sagt nei til installering av varmepumpe til bruk for kjøling.

I fjor sommer var det en del leiligheter som var veldig varme.

På det varmeste hos meg registrerte jeg over 30 grader i en over en uke i strekk.

Sånn som det er nå er portable aircondition det eneste alternativet vi har.

Disse bråker en god del og kan være forstyrrende for naboer.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken på styremøte og konkludert med at dette av økonomiske årsaker ikke bør gjennomføres. Nåværende ventilasjonsaggregat er ikke bygget for dette. Utskiftninger vil være kostbart og behovet for kjøling vurderes til å være svært kortvarig.

Forslag til vedtak

Styret ser på muligheten til å få installert kjøling på ventilasjonsanlegget. Styret har sagt nei til installering av varmepumpe til bruk for kjøling. I fjor sommer var det en del leiligheter som var veldig varme. På det varmeste hos meg registrerte jeg over 30 grader i en over en uke i strekk. Sånn som det er nå er portable aircondition det eneste alternativet vi har. Disse bråker en god del og kan være forstyrrende for naboer.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg som er valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Bente Steinsland

  Gjenvalg.
- Berit Kragebøl

  Ny i styret
- Tore Skar

  Ny i styret

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

- Jan Arne Kristoffersen

  Tar gjenvalg for 1 år. Trond Dahl som ikke er på valg (valgt for 2 år i fjor) ønsker å trekke seg.

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

- Eyvind Skeie
- Gunnar Bjørland

  Leder valgkomite
- Terje Ilje

Valg av 1 representant til årsmøtet i samfunnshuset a/l Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som representant til årsmøtet i samfunnshuset a/l:

- Gunnar Bjørland.

Vedlegg

1. 4309 Strandlivn BS - Innst valgkom årsmøte 2026 red utgave.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Tenden	Strandliveien 3
Styremedlem	Bente Helgesen Steinsland	Strandliveien 3
Styremedlem	Unni Jarål	Strandliveien 7
Styremedlem	Trond Arne Dahl	Strandliveien 9
Styremedlem	Jan Arne Kristoffersen	Strandliveien 7
Styremedlem	Håkon Ahrén Heløe	Kantorveien 3

Valgkomiteen

Gunnar Bjørland	Strandliveien 5
Eyvind Skeie	Strandliveien 3
Terje Ilje	Kantorveien 3

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post strandliveiensameie@styrerommet.no.
Se Strandliveien Boligsameies hjemmeside på https://vibbo.no/strandliveien for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Strandliveien Boligsameie
Sameiet består av 106 seksjoner.

Strandliveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997485513, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
240 9

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

Strandliveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid i 2025

1. Styremøter:
Styret har i 2025 gjennomført 6 styremøter og skrevet referater fra disse som er lagret på styrerommet. Disse er tilgjengelig for alle styremedlemmer og forretningsfører OBOS.
Flere styremedlemmer har deltatt i ulike OBOS-seminarer og webinarer i løpet av 2025.

2. Årsmøte:
Styret har innkalt til, og gjennomført et ordinært fysisk årsmøte i 2025.

3. Beboerinformasjon:
Det har vært sendt ut regelmessig beboerinformasjon via VIBBO og forsterket med mail og SMS. Vi opplever at VIBBO benyttes av beboere i økende grad. Imidlertid er det fortsatt behov for tiltak for at alle beboere regelmessig logger seg inn og bruker tilgjengelig informasjon.
Beboerinformasjonen, både i form av nyheter, meldinger og oppdaterte temaer inneholder relevante og sentrale opplysninger for alle beboere. Vi henstiller til alle om å logge seg inn på VIBBO daglig og aller helst også laste ned appen på sin smarttelefon. Dette er viktig da tidvis er informasjonen som sendes ut tidskritisk, f.eks. varsel om stenging av inn/ og utkjøring til garasjen, service på eller problemer med heisen, oppståtte problemer med ventilasjon, oppvarming eller vann og avløp.

Det finnes mulighet for at pårørende kan motta informasjonen for å kunne gi den videre til eier/beboer som ikke selv benytter internett. Styret anbefaler alle om å bruke denne løsningen, og gjerne før behovet dukker opp for alvor.

4. Felles sosiale arrangementer:
Vanlig 17.mai arrangement med flagging og tale for dagen er gjennomført. Sameiets årlige sommersamling får stadig høyere oppslutning.
Styret har som vanlig sørget for montering og demontering av juletre i flaggstangen. Stadig flere deltar også i tenningen av denne.

5. Garasjevask:
Som tidligere år har styret organisert gjennomføring av garasjevask i mai 2025.

6. Generelle drift og vedlikeholdstiltak:
Styret har som vanlig gjennomført ulike tiltak og har hatt oppfølging i forhold til flere av våre leverandører knyttet til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver.
I løpet av 2025 er det gjennomført rens av ventilasjonskanalene samt våre ventilasjonsaggregater. Videre har alle seksjoner fått nye fiberkabler. Sameiets vedlikeholdsbehov er allerede økende og forventes, i tråd med vår vedtatte langsiktige vedlikeholdsplan, å øke ytterligere. For å styrke likviditeten (egenkapitalen) for å møte fremtidig større vedlikeholdskostnader uten kapitalinnkalling fra beboere, har styret i siste styremøte besluttet å øke felleskostnadene fra 01.01.26 med 5%.

7. Røykutvikling i garasjen og oppfølgingstiltak etter dette

Etter råd fra brannvesenet er det på ettersommeren installert røkvarslere i hele garasjeområdet. Varslere er koblet til vårt generelle varslingssystem med direkte varsel til brannvesenet.

8. Status for våre målere for varmt og kaldt vann, måler for fjernvarme samt vårt varmestyringssystem

Erfaringene frem til dags dato er positive og gir den enkelte beboer gode muligheter for å følge opp og optimalisere eget forbruk.

9. Sameiets ulike tiltak for å redusere vårt felles vann- og energiforbruk

Det nye varmestyringssystemet responderer raskere enn vårt gamle system. Det har også vist seg et nye målere for fjernvarme, varmt og kaldt vann er langt mer nøyaktig enn de gamle. Første hele driftsår har ført til en reduksjon i sameiets andel av fjernvarme-forbruket fra 41% til 31%.

10. Frivillige dugnadsgrupper

Styret er takknemlig for at det har vært god oppslutning om frivillige dugnader gjennom 2025. Dette har spart sameiet for betydelige beløp samtidig som det skaper et godt sosialt miljø. Tiltaket vil bli videreført på frivillig basis i 2026.

11. Branntilsyn

Blant annet på bakgrunn av røk-utviklingen i garasjen i vår med påfølgende installasjon av røkvarslere, har sameiet i løpet av høsten hatt branntilsyn fra Nordre Follo Brannvesen. Tilsynet ga oss oppdatert og nyttig informasjon. Et spesielt viktig punkt som ble påpekt var behovet for løpende egenkontroll av at dørpumpen på ytterdøren i hver leilighet faktisk "smeller" døren helt igjen, dvs. at den er helt lukket uten at beboer trenger å "dytte" den igjen. Vi fikk også nyttige impulser til systematisk arkivering av kontrollrapporter etc. Dette er i det vesentlige blitt innpasset i vår vedlikeholdsplan og vårt HMS-system.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 6 075 100.

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var på til sammen 5 508 029.

Resultat
Regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr 566 508 som foreslås overføres til egenkapital.

Forklaring på avvik mot budsjett
Regnskapet viser høyere inntekter og høyere kostnader til energi og fyring enn det som var budsjettert. Dette skyldes måten energikostnadene er bokført på, hvor avregningen er ført både som inntekt og kostnad. Det betyr ikke at sameiet har hatt et reelt merforbruk, og avviket har liten betydning for det samlede resultatet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 685 997.
Styret vil i 2026 vurdere bedre forvaltning av likviditeten.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 185 000 til vedlikehold.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.1.
TV/ bredbånd var kr 346 i januar, februar og mars.
Fra april så økte det til kr 376 pr. mnd. pr. seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

https://vibbo.no/4309

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7168647. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Avtale om energiavregning – EcoGuard
Sameiet har avtale om **mnd. faktisk forbruk av energikostnader** med EcoGuard. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming og varmt tappevann (fjernvarme) og kaldt forbruksvann.

OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer månedlig for faktiske energikostnader via den ordinære innkrevingen av felleskostnader og vil variere etter forbruk.

Følg forbruket av oppvarming og vann:
For å få tilgang til appen som lar deg følge ditt eget forbruk av varme, varmt og kaldt tappevann, må du ta kontakt med EcoGuard AS. Appen gir deg enkel og oversiktlig måte å holde kontroll på energiforbruket.

1. Kontakt EcoGuard AS til **kontakt@ecoguard.no - tlf.: 40 00 00 39**
2. Oppgi sameiets navn: Strandliveien Boligsameie og ditt leilighetsnummer. (se min bolig på vibbo for å finne leil.nr.)

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Strandliveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandliveien Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.03.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
09.03.2026

STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997485513, KLIENTNR. 4309

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 745 100	4 805 833	4 370 658	4 578 267
Andre inntekter	3	330 000	450 403	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 075 100**	**5 256 236**	**4 370 658**	**4 578 267**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 779	-24 717	-26 434	-26 732
Styrehonorar	5	-182 300	-175 300	-182 300	-189 592
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 688	-8 450	-8 703
Forretningsførerhonorar		-165 028	-157 490	-166 000	-173 000
Konsulenthonorar		-68 845	-24 243	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 842 990	-3 723 936	-1 401 000	-1 185 000
Forsikringer		-325 833	-282 843	-350 000	-392 000
Kommunale avgifter		-677 263	-563 911	0	0
Energi/fyring	8	-1 230 687	-1 454 947	-670 000	-646 873
TV-anlegg/bredbånd		-438 389	-430 490	-440 000	-469 002
Andre driftskostnader	9	-536 665	-622 813	-598 000	-466 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 508 029**	**-7 469 377**	**-3 857 184**	**-3 572 202**
DRIFTSRESULTAT		**567 071**	**-2 213 141**	**513 474**	**1 006 065**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 574	65 030	0	0
Finanskostnader	11	-6 138	-9 071	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-563**	**55 959**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**566 508**	**-2 157 181**	**513 474**	**1 006 065**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-2 157 181
Til opptjent egenkapital:	566 508	0

Document ID 09222115557571876501

STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997485513, KLIENTNR. 4309

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andeler (A/L Samfunnshuset på Kolbot	12	500	500
SUM ANLEGGSMIDLER		**500**	**500**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 937	154 553
Forskuddsbetalte kostnader		264 094	237 036
Andre kortsiktige fordringer	13	336 895	289 173
Driftskonto OBOS-banken		156 425	0
Sparekonto OBOS-banken		214 756	62 561
SUM OMLØPSMIDLER		**986 106**	**567 956**
SUM EIENDELER		**986 606**	**568 456**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		686 497	119 989
SUM EGENKAPITAL		**686 497**	**119 989**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 022	79 667
Leverandørgjeld		250 087	368 800
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**300 109**	**448 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**986 606**	**568 456**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 06.03.2026
Styret i Strandliveien Boligsameie

Lasse Kjølstad Tenden /S/ Bente H. Steinsland /S/ Unni Jarål /S/

Jan Arne Kristoffersen /S/ Trond Arne Dahl /S/ Håkon Ahrén Heløe /S/

Document ID 09222115557571876501

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	3 590 195
TV/ bredbånd, kr 346 pr. mnd.	440 112
Garasjeleie, kr 187 pr. mnd.	316 063
Strøm i bod, kr 100 pr. mnd.	19 200
Bodleie, 2 seksjoner, kr 165 pr. mnd.	3 960
Månedlig energiavregning	1 375 570
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 745 100**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Installasjon av røykvarslere i garasjen	330 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**330 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 704
Gaver til ansatte	-5 075
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 779**

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.

Document ID 09222115557571876501

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-182 300
SUM STYREHONORAR	**-182 300**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 034

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 250**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-173 613
Drift/vedlikehold VVS	-85 315
Drift/vedlikehold elektro	-367 541
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-435 592
Drift/vedlikehold heisanlegg	-285 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 084
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-340 665
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 330
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-12 630
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 842 990**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-228 139
Fjernvarme	-953 275
Andre fyringskostnader	-49 273
SUM ENERGI / FYRING	**-1 230 687**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 250
Vaktmestertjenester	-454 844
Vakthold	-13 090
Andre driftskostnader	-38 016
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 034
Andre kontorkostnader	-280
Bank- og kortgebyr	-4 220
Øreavrunding	-11
Velferdskostnader	-1 336
Tap på fordringer	-16
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-536 665**

Document ID 09222115557571876501

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 195
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	385
Andre renteinntekter	1 752
SUM FINANSINNTEKTER	**5 574**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 138
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 138**

NOTE 12
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i A/L Samfunnshuset på Kolbotn.
Antall andeler: 5. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 500
Andelene er oppført til kostpris.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Inntekt for dekning av varme/komm avg innbetalt i 2026 - gjelder 2025	273 108
Forbruk vann 2025	63 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**336 895**

Document ID 09222115557571876501

VALG – innstilling til årsmøtet i Strandliveien Boligsameie – 15. april 2026

STYRET 2025 - 2026:

Styreleder:	Lasse K. Tenden	-	Strandliveien 3	- ikke på valg
Nestleder:	Bente H. Steinsland	-	Strandliveien 3	- på valg
Styremedlem:	Jan Arne Kristoffersen	-	Strandliveien 7	- på valg
Styremedlem:	Håkon A. Heløe	-	Kantorveien 3	- på valg
Styremedlem:	Trond Arne Dahl	-	Strandliveien 9	- ikke på valg*
Styremedlem:	Unni Jarål	-	Strandliveien 7	- ikke på valg

Forslag til valg av nye medlemmer:

Styremedlem:	**Bente Steinsland**	**- gj.v. -**	**Strandliveien 3**	**- 2 år**
Styremedlem:	**Tore Skar**	**- ny -**	**Strandliveien 5**	**- 2 år**
Styremedlem:	**Berit Kragebøl**	**- ny -**	**Kantorveien 3**	**- 2 år**
Styremedlem:	**Jan Arne Kristoffersen**	**- gj.v. -**	**Strandliveien 7**	**- 1 år**

VALGKOMITÉ:

Leder:	**Gunnar Bjørland**	**-**	**Strandliveien 5**	**- på valg**
Medlem:	**Eyvind Skeie**	**-**	**Strandliveien 3**	**- på valg**
Medlem:	**Terje Ilje**	**-**	**Kantorveien 3**	**- på valg**

Det er styret i Strandliveien Boligsameie som formelt skal innstille valgkomitéen, men samtlige medlemmer er villige til å ta gjenvalg.

* Trond Dahl her sett seg nødt til å trekke seg fra styret av private årsaker. Han var ikke på valg, men hadde ett år igjen. Jan Arne Kristoffersen forsetter i styret, og erstatter Dahl for ett år.

REGNSKAPSFØRER / REVISOR: OBOS (pro forma)

Kolbotn, 23. mars 2026 – redigert utgave

Eyvind Skeie	**Terje Ilje**	**Gunnar Bjørland**
Sign.	**Sign.**	**Sign.**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 4309 **Selskapsnavn:** STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

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: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 997485513
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Kolben (Strandliveien 1, Kolbotn).

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Stine Veiberg er valgt.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet digitalt og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen. Fullmakter må leveres inn skriftlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✓ **Vedtatt. Jorunn Di Biagio ble valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 189 592.
Konsumprisindeksen lagt til grunn. Grunnlag styrehonorar året før.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 189 592.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Adgangskontroll branndører garasjen

Fremmet av: Anita Bjøve - Kantorveien 3 (Seksjon 70)

Det installeres låser med nødbryter(I tilfelle brann) på alle dører fra garasjen til oppgangene. Dette for å hindre uvedkommende å komme inn i oppgangene fra garasjen.

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken på styremøte og konkludert med at dette av økonomiske årsaker ikke bør gjennomføres. Styret har imidlertid valgt å installere kamera i alle 6 oppganger.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag om kjøling på ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Anita Bjøve - Kantorveien 3 (Seksjon 70)

Styret ser på muligheten til å få installert kjøling på ventilasjonsanlegget.

Styret har sagt nei til installering av varmepumpe til bruk for kjøling.

I fjor sommer var det en del leiligheter som var veldig varme.

På det varmeste hos meg registrerte jeg over 30 grader i en over en uke i strekk.

Sånn som det er nå er portable aircondition det eneste alternativet vi har.

Disse bråker en god del og kan være forstyrrende for naboer.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken på styremøte og konkludert med at dette av økonomiske årsaker ikke bør gjennomføres. Nåværende ventilasjonsaggregat er ikke bygget for dette. Utskiftninger vil være kostbart og behovet for kjøling vurderes til å være svært kortvarig.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg som er valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Berit Kragebøl
Tore Skar
Bente Steinsland

Følgende stilte til valg:
Berit Kragebøl
Tore Skar
Bente Steinsland

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Arne Kristoffersen

Følgende stilte til valg:
Jan Arne Kristoffersen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Bjørland
Terje Ilje
Eyvind Skeie

Følgende stilte til valg:
Gunnar Bjørland
Terje Ilje
Eyvind Skeie

Representant til årsmøtet i Samfunnshuset A/L (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Bjørland.

Følgende stilte til valg:
Gunnar Bjørland.

Protokollen er signert av følgende:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitner: Jorunn Di Biagio /sign/

VEDTEKTER
for
STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE - Org.nr.: 997 485 513

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med: årsmøtet avholdt 25. April 2018.
Endret på årsmøte 29.04.2020, ordinært årsmøte 21.04.2022, og sist endret på ordinært årsmøte 19.04.2023

1. Innledende bestemmelser:

1-1 Navn og opprettelse:

Sameiets navn er Strandliveien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Oppegård kommune, tinglyst 19.08.2011.
Strandliveien Boligsameie avholdt første ekstraordinære årsmøte 13.09.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter:

(1) Sameiet består av 106 boligseksjoner på eiendommen gnr. 240, bnr. 9 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler.

(3) Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(4) Seksjonerte tilleggsdeler består av:
- En eller flere kjellerboder i sameiets fellesarealer iht. kjøpekontrakt.
- Private utearealer som balkong eller terrasse i sameiets fellesarealer.
- Parkeringsplasser er tillagt seksjonene som tilleggsdeler

1-3 Sameiebrøk:

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA, bruksareal, = målt på innside av yttervegg (omsluttende begrensningsvegg)

(3) Balkonger/terrasser/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett:

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

BESKYTTET

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers og framleietakers navn og kontaktinformasjon. Tilbakemelding senest en måned etter inngått avtale.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer:

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. (Bolig) 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, samt fasadeendringer, uten forhåndsgodkjenning fra styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret 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.

(8) Arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene må først godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall 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.

BESKYTTET

4. Sameiets parkeringsplasser:

4-1 Parkeringsplasser

Hver seksjon har tinglyst(e) parkeringsplass(er) som tilleggsdel til sin seksjon.

Alle seksjoner har minst 1 parkeringsplass.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på en annen måte.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom HC-plassen er etablert med el-bil lader, og den plass som sameier med nedsatt funksjonsevne stiller til disposisjon ikke har en el-bil løsning, må den som krever HC-plass bekoste el-bil lader/tilknytning til det felles ladesystem i garasjeanlegget.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i foretaksregisteret.

4-3 Elektrisk lading for el-bil og ladbare hybrider

4.3-1
Tilrettelegging og utvikling av infrastruktur ivaretas av sameiet, og den enkelte seksjonseier betaler sin andel i forhold til antall parkeringsplasser som eies.

4.3-2
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

4-4 Gjesteparkeringsplasser:

Sameiets gjesteparkeringsplasser i garasjekjeller er til bruk for kortvarig opphold for gjester. Styret kan vedta regler for bruken av gjesteparkeringsplassene.

4-5 Utleie og utlån av parkeringsplasser i garasjekjeller:

Parkeringsplasser i garasjekjeller kan ikke leies ut eller lånes ut til andre enn seksjonseiere i sameiet.

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar:

5-1 Seksjonseierens og sameiets plikt til vedlikehold.

(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 og sameiets detaljerte vedlikeholdsplikt framgår av vedlegg 1 til vedtektene.

(3) For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner av 16.juni 2017, § 32 og § 33.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform:

6-1 Felleskostnader:

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

(2) For så vidt gjelder seksjon 5, som er blitt registrert med feil areal under seksjoneringen (115 m2 BRA), skal seksjonen betale felleskostnader tilsvarende 118 m2 BRA (Sameiebrøk 118/10.389)

(3) Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene, så lenge alle har samme grunnprodukt og ytelse. Ekstra ytelse betales direkte av seksjonseier til kabelselskapet.

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

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

(6) 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. 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

BESKYTTET

besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad:

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold:

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen:

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse):

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

8. Styret og dets vedtak :

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og tre til seks andre styremedlemmer. Det tilstrebes representasjon fra alle hus i sameiet i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer 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.

BESKYTTET

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.

8-3 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.

BESKYTTET

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.

(5) Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

BESKYTTET

(6) 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.

(4) 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.

(3) 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:

BESKYTTET

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.

(2) 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.

(3) 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 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

BESKYTTET

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, eller engasjerer, 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 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

BESKYTTET

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
j) 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 bestemmelsene i
Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.

Vedlegg: Spesifikasjon av seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsansvar.

BESKYTTET

Strandliveien Boligsameie - ansvar vedlikehold.xlsx

		Ansvar	
Nr.	Tema	Beboer	Sameiet
1.0	**Fellesarealer utendørs**		
1.01	Beplantning og plen		X
1.02	Snørydding, strøing og feiing		X
1.03	Bommer		X
1.04	Belysning		X
1.05	Utvendige fasader, taktekking og beslag		X
2.0	**Fellesarealer og tekniske rom**		
2.01	Felles gang- og oppholdsarealer		X
2.02	Felles gjesteparkeringsplasser og -porter		X
2.03	Tekniske rom i kjeller		X
2.04	Felles fjernvarme-, vann- og avløpsrør		X
2.05	Felles heisinstallasjoner		X
2.06	Sprinkleranlegg i fellesrom og i boder		X
2.07	Felles brannmelder og -alarm		X
3.0	**Fellesarealer til bruksenheten**		
3.01	Balkong til bruksenheten	X	
3.02	Sluk og renner på balkong fram til fellesledning	X	
3.03	Lekkasje i opprinnelig montert dekke på balkong, inkl. løse fliser		X
3.04	Vedlikehold av fliser og terrasse gulv	X	
3.05	Lekkasje i dekke på balkong montert av sameier	X	
3.06	Bruksenhetens boder	X	
3.07	Bruksenhetens garasjeplass inkl. egen garasjeport	X	
3.08	Bruksenhetens installasjoner i boder og garasjeplass	X	
4.0	**Bruksenhetens omsluttende yttervegger**		
4.01	Ytterveggskonstruksjoner		X
4.02	Vedlikehold av vinduer og balkongdører	X	
4.03	Utskifting av vinduer og balkongdører		X
4.04	Bruksenhetens utvendige markiser og persienner	X	
4.05	Bruksenhetens utvendige lamper og stikkontakter	X	
4.06	Drift, vedlikehold av leilighetens ytterdør, låskasse og dørpumpe	X	
4.07	Utskifting av ytterdør og låskasse		X
4.08	Innbrudd og hærverk på vinduer, balkongdører, ytterdør, låskasse og dørpump	X	
4.09	Uværskader på vinduer, markiser, persienner	X	
4.10	Skader på glass på balkong (vindskjerming)	X	
5.0	**Bruksenhetens innvendige konstruksjoner**		
5.01	Innvendige lister, vegger, dører med karmer og himlinger	X	
5.02	Overflater på vegger og gulv	X	
5.03	Varmekabler, termostat og kabling	X	
5.04	Membran og lekkasje på badegulv	X	
5.05	Drift og vedlikehold av sluk på bad	X	
5.06	Utskifting av sluk på bad		X
6.0	**Bruksenhetens innvendige installasjoner og utstyr**		
6.01	Baderomsinnredning og armaturer	X	
6.02	Hvitevarer, drift og vedlikehold	X	
6.03	Hvitevarer, følgeskader av lekkasjer	X	
6.04	Ventilasjonskanaler, innblåsings- og avtrekksventiler, unntatt kanalrens	X	
6.05	Brannslukningsapparat og husbrannslange	X	
6.06	Renhold av filtre for ventilasjon	X	
6.07	Drift, vedlikehold og lekkasjer i synlige vannrør	X	
6.08	Rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner		X
6.09	Holde avløpsrør åpne frem til fellesledning	X	
6.10	Kjøkkeninnredning og -installasjoner	X	

BESKYTTET

		Ansvar	
Nr.	**Tema**	**Beboer**	**Sameiet**
6.11	Radiatorer/varmeovner og trådløse termostater for varmestyring inkl. batterisk	X	
6.12	Smarthuspanelet		X
6.13	Registering av fjernvarme og vannforbruk		X
6.14	Hovedstoppekran i leilighet	X	
6.15	Leilighetens tablå for porttelefonanlegg		X
6.16	Innvendige stikkontakter, brytere og faste datakontakter	X	
6.17	Innvendig sikrings- og dataskap (inkl. modem, fibersentral og rutere)	X	
6.18	Innvendige sprinkleranlegg, -hoder og vannskade		X
6.19	Innvendige røykvarslere inkl. batteriskift	X	

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning AS

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333
Telefax 22 86 59 76

Foretaksregisteret
NO 934 261 585 MVA

Boligselskapet har ikke husordensregler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-240/9/0/25

Norkart
Utskriftsdato: 12.06.2026 09:48

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.08.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	128/10389	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	240/9, 240/9/0/1, 240/9/0/2, 240/9/0/3, 240/9/0/4, 240/9/0/5, 240/9/0/6, 240/9/0/7, 240/9/0/8, 240/9/0/9, 240/9/0/10, 240/9/0/11, 240/9/0/12, 240/9/0/13, 240/9/0/14, 240/9/0/15, 240/9/0/16, 240/9/0/17, 240/9/0/18, 240/9/0/19, 240/9/0/20, 240/9/0/21, 240/9/0/22, 240/9/0/23, 240/9/0/24, 240/9/0/25, 240/9/0/26, 240/9/0/27, 240/9/0/28, 240/9/0/29, 240/9/0/30, 240/9/0/31, 240/9/0/32, 240/9/0/33, 240/9/0/34, 240/9/0/35, 240/9/0/36, 240/9/0/37, 240/9/0/38, 240/9/0/39, 240/9/0/40, 240/9/0/41, 240/9/0/42, 240/9/0/43, 240/9/0/44, 240/9/0/45, 240/9/0/46, 240/9/0/47, 240/9/0/48, 240/9/0/49, 240/9/0/50, 240/9/0/51, 240/9/0/52, 240/9/0/53, 240/9/0/54, 240/9/0/55, 240/9/0/56, 240/9/0/57, 240/9/0/58, 240/9/0/59, 240/9/0/60, 240/9/0/61, 240/9/0/62, 240/9/0/63, 240/9/0/64, 240/9/0/65, 240/9/0/66, 240/9/0/67, 240/9/0/68, 240/9/0/69, 240/9/0/70, 240/9/0/71, 240/9/0/72, 240/9/0/73, 240/9/0/74, 240/9/0/75, 240/9/0/76, 240/9/0/77, 240/9/0/78, 240/9/0/79, 240/9/0/80, 240/9/0/81, 240/9/0/82, 240/9/0/83, 240/9/0/84, 240/9/0/85, 240/9/0/86, 240/9/0/87, 240/9/0/88, 240/9/0/89, 240/9/0/90, 240/9/0/91, 240/9/0/92, 240/9/0/93, 240/9/0/94, 240/9/0/95, 240/9/0/96, 240/9/0/97, 240/9/0/98, 240/9/0/99, 240/9/0/100, 240/9/0/101, 240/9/0/102, 240/9/0/103, 240/9/0/104, 240/9/0/105, 240/9/0/106
Seksjonering Reseksjonering	23.08.2023 05.09.2023	23/16624 OPPM-23/01205	Tinglyst 04.10.2023	
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/9, 240/9/0/1, 240/9/0/2, 240/9/0/3, 240/9/0/4, 240/9/0/5, 240/9/0/6, 240/9/0/7, 240/9/0/8, 240/9/0/9, 240/9/0/10, 240/9/0/11, 240/9/0/12, 240/9/0/13, 240/9/0/14, 240/9/0/15, 240/9/0/16, 240/9/0/17, 240/9/0/18, 240/9/0/19, 240/9/0/20, 240/9/0/21, 240/9/0/22, 240/9/0/23, 240/9/0/24, 240/9/0/25, 240/9/0/26, 240/9/0/27, 240/9/0/28, 240/9/0/29, 240/9/0/30, 240/9/0/31, 240/9/0/32, 240/9/0/33, 240/9/0/34, 240/9/0/35, 240/9/0/36, 240/9/0/37, 240/9/0/38, 240/9/0/39, 240/9/0/40, 240/9/0/41, 240/9/0/42, 240/9/0/43, 240/9/0/44, 240/9/0/45, 240/9/0/46, 240/9/0/47, 240/9/0/48, 240/9/0/49, 240/9/0/50, 240/9/0/51, 240/9/0/52, 240/9/0/53, 240/9/0/54, 240/9/0/55, 240/9/0/56, 240/9/0/57, 240/9/0/58, 240/9/0/59, 240/9/0/60, 240/9/0/61, 240/9/0/62, 240/9/0/63, 240/9/0/64, 240/9/0/65, 240/9/0/66, 240/9/0/67, 240/9/0/68, 240/9/0/69, 240/9/0/70, 240/9/0/71, 240/9/0/72, 240/9/0/73, 240/9/0/74, 240/9/0/75, 240/9/0/76, 240/9/0/77, 240/9/0/78, 240/9/0/79, 240/9/0/80, 240/9/0/81, 240/9/0/82, 240/9/0/83, 240/9/0/84, 240/9/0/85, 240/9/0/86, 240/9/0/87, 240/9/0/88, 240/9/0/89, 240/9/0/90, 240/9/0/91, 240/9/0/92, 240/9/0/93, 240/9/0/94, 240/9/0/95, 240/9/0/96, 240/9/0/97, 240/9/0/98, 240/9/0/99, 240/9/0/100, 240/9/0/101, 240/9/0/102, 240/9/0/103, 240/9/0/104, 240/9/0/105, 240/9/0/106

Seksjonering Seksjonering	11.08.2011 12.08.2011	11/799	Tinglyst 24.08.2011	240/9 (-101,6), 240/9/0/2 (41,3), 240/9/0/24 (20,8), 240/9/0/57 (9,2), 240/9/0/60 (30,3)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASERUD HENRIK AUGUST F181136*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Strandliveien 5 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
AASERUD ANNA-KARIN BRATTLI F211241*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Strandliveien 5 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandliveien 5	H0101	240/9/0/25	135	4	3	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Strandliveien 5

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	300120851		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	14.12.2018

1: Bygning 300120851: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 14.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2077
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2077
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	460
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.02.2010	25.02.2010	
Igangsettingstillatelse	25.03.2010	29.03.2010	
Midlertidig brukstillatelse	17.10.2011	18.10.2011	
Ferdigattest	14.12.2018	18.12.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandliveien 5	H0101	240/9/0/25	135	4	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	265	0	265	0	0	0
H04	3	351	0	351	0	0	0
H03	4	433	0	433	0	0	0
H02	4	432	0	432	0	0	0
H01	4	435	0	435	0	0	0
U01	1	161	0	161	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/9

Bruksnavn	SCHØNHEIM	Beregnet areal	7490.5
Etablert dato	13.04.1899	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
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631572.1	600899.3	0	Ja	7490.5	

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.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Strandliveien 5, 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** 7 591 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 7 591 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 7 591 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	7 591 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Kolbotn
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	786 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

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	2007002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2007002)
Navn	STRANDLIVEIEN-KVARTALET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5161/2007002_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 587 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt A
	Delareal 2 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 4 m^2 **Formål** Annen veigrunn

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

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

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

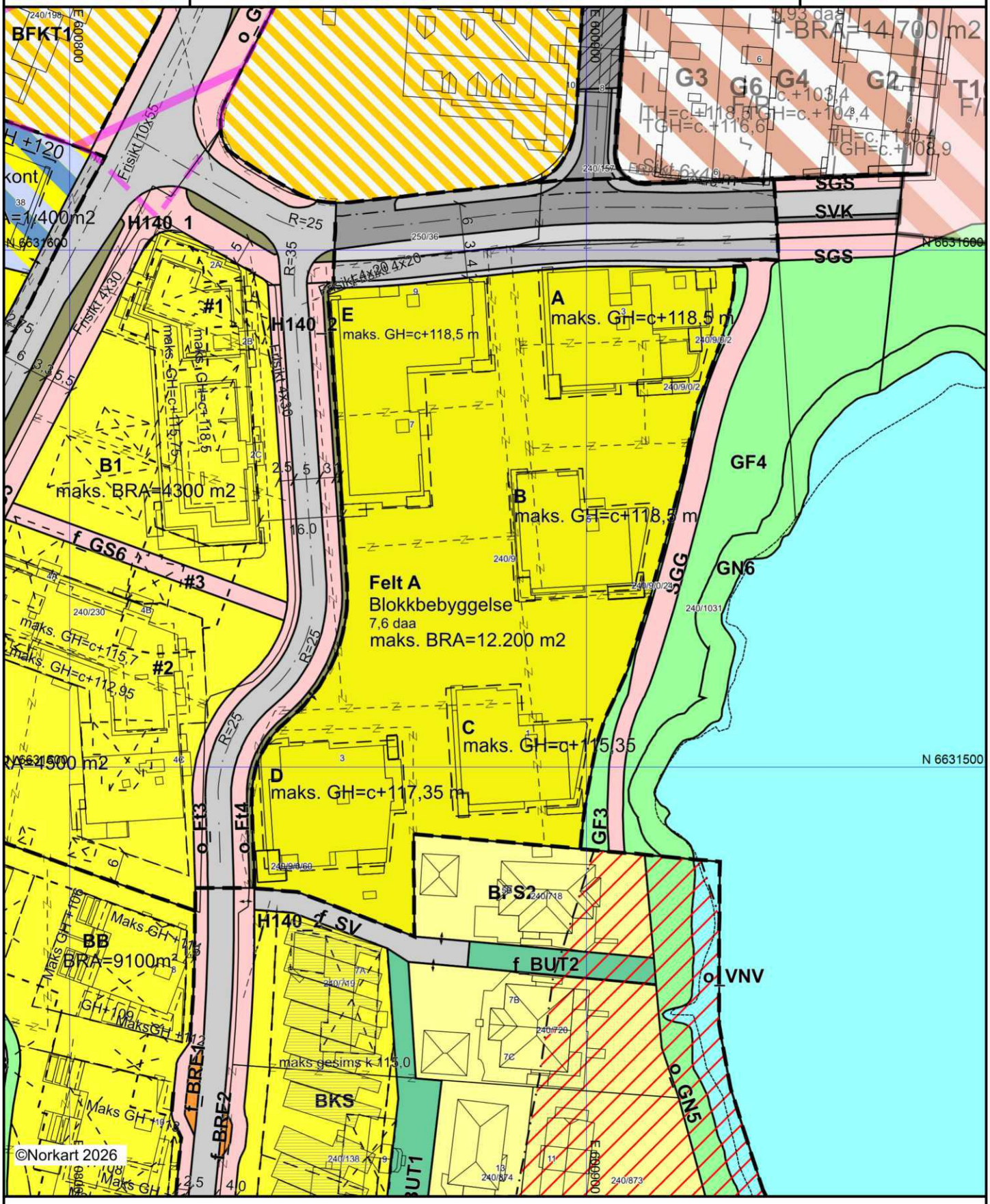
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/9/0/25
Adresse: Strandliveien 5
Dato: 12.06.2026
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
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivknutepunkt
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

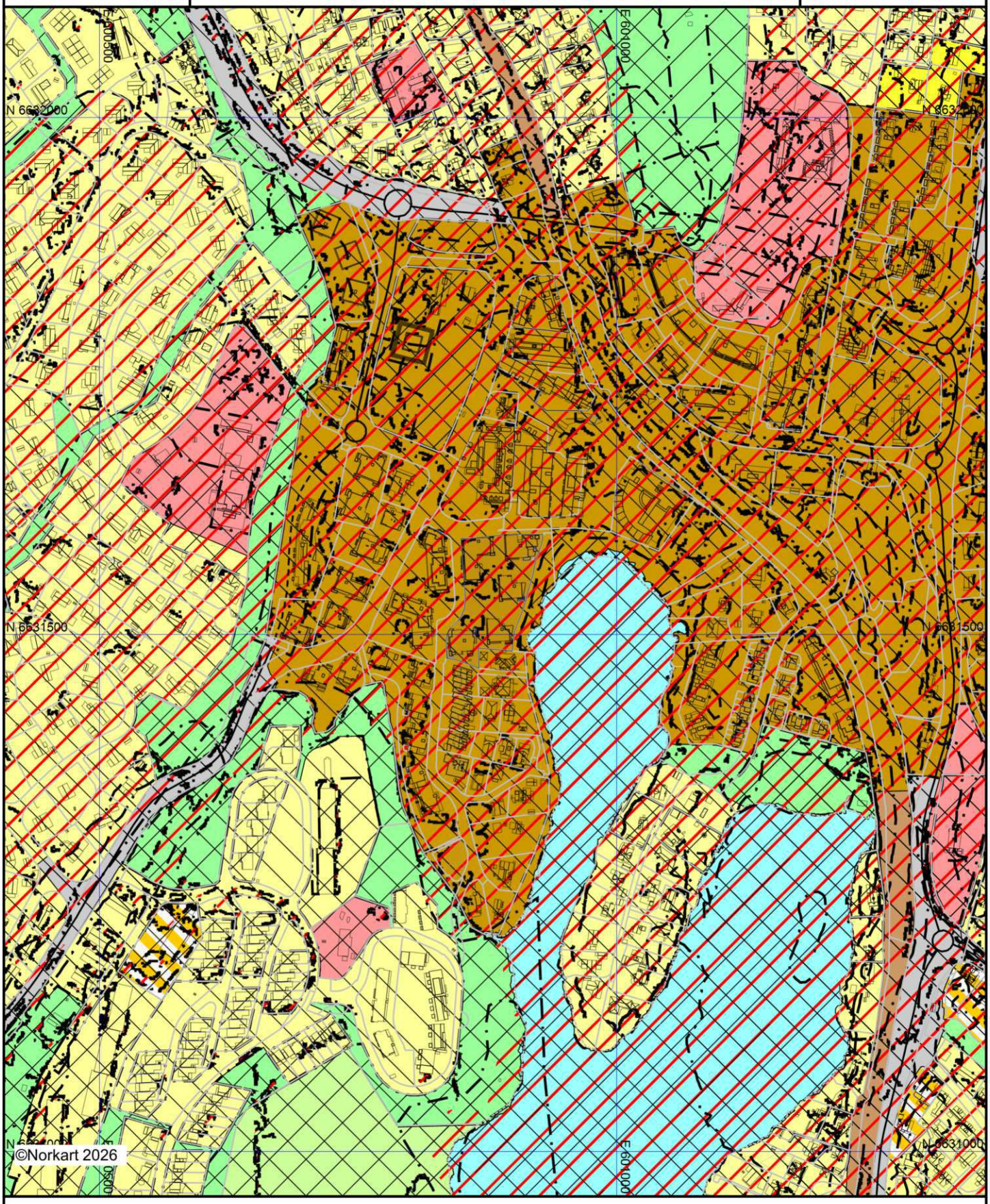
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/9/0/25
Adresse: Strandliveien 5
Dato: 12.06.2026
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
2007002

Arkivsak: 07/979
Arkivkode: TR – 2007002
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR STRANDLIVEIEN-KVARTALET**

Vedtatt: 27.05.09
Datert: 04.05.09

§ 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	111	Område for boliger med tilhørende anlegg, Frittliggende småhusbebyggelse	(Felt C)
	113	Område for boliger med tilhørende anlegg, Blokkbebyggelse	(Felt A)
b) Offentlige trafikkområder	310	Kjøreveg	
	319	Kjøreveg, Annen veggrunn	
	320	Gang-/sykkelveg	
	322	Gangveg	
c) Friområder	410	Park	(Felt B)
d) Spesialområder	613	Friluftsområde (på land)	(Felt B)
	614	Friluftsområde i sjø og vassdrag	(Felt B)

§ 3 Fellesbestemmelser

a) Samfunnssikkerhet

For feltene A, B og gangveien langs Kolbotnvannet skal det utføres en felles geoteknisk undersøkelse som skal leveres samtidig med søknad om rammetillatelse. Undersøkelsen skal inneholde en risikoanalyse vedr. eventuell rasfare i strandsonen.

b) Estetikk

Alle boligbygninger 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.

c) Trinnvis utbygging

All riving, trefelling, utsprenging og grunnarbeid for byggverk og anlegg i feltene A og B skal kun skje i det omfanget som er nødvendig for å realisere det enkelte byggetrinnet. Utomhusplanen etter § 3f) skal redegjøre for overgangen mellom de enkelte byggetrinnene.

All utbygging skal starte fra Strandliveien og fortsette sydover.

d) Støy
All utbygging etter denne reguleringsplanen skal skje i tråd med de statlige retningslinjene for støy 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".

e) 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.

f) Utearealer, friområder og friluftsområder
Det skal leveres felles utomhusplan for feltene A og B inkl. gangvei langs Kolbotnvannet samtidig med 1. rammesøknad. 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 av utearealene 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.

Ved prosjektering av lekeplassene skal NBI-bladene A381.301 og A381.302 eller nyeste versjon av de samme være retningsgivende.

g) Miljøoppfølgingsplan og anleggsfase
For feltene A og B 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.

Anleggstrafikk tillates ikke i Strandliveien øst for krysset med Kantorveien. Anleggsrigg skal ikke plasseres i felt B.

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, Frittliggende småhusbebyggelse (Felt C)

I området gjelder reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for Oppegård kommune, planident R000100, vedtatt av Oppegård kommunestyre 14.2. 2007. Fellesbestemmelsene i § 3 gjelder ikke for felt C.

§ 5 Byggeområde, Område for boliger med tilhørende anlegg, Blokkbebyggelse (Felt A)

a) Utnyttelse og høyder

For felt A skal grad av utnytting være maks. BRA = 12.200 m^2 og maks. BYA = 3.200 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. I blokk E tillates ett trappehus oppført med maks. gesimshøyde på cote +121,50 meter.

Byggene skal avtrappes fra nord mot syd og fra vest mot øst. Avtrappingene skjer ved lavere maks. gesimshøyder for blokkene og ved mer eller mindre inntrekning av de to øvre etasjene innenfor blokkene.

b) Planløsning

Det skal sørges for et variert boligtilbud i hver bygning i felt A. Ingen boliger må være ensidig orientert mot nord. Bygningene 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.

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) Støy

All utbygging i felt A skal skje i tråd med den norske standarden for innendørs støy som vil være gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse (for tiden NS 8175).

Det kreves støyfaglig utredning både for uten- og innendørs støynivåer i felt A 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).

Støynivået på balkonger, takterrasser, terrasser og øvrig uteoppholdsareal på bakken, samt på lekearealer skal være maks. L_{den} = 55 dB(A). Der støykravene på de nevnte

uteareale ne 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 uteareale ne ønskes innglasset må bygningene være prosjektert med henblikk på en enhetlig løsning av dette.

e) Luftforurensning
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.

f) Energiforsyning
Våtrom tillates oppvarmet med elektriske varmekabler.

g) 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 f.eks. fra garasjeanlegg, skal det installeres oljeutskiller før tilkopling til overvannsledning.

h) 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 uteareale r. Løsninger skal godkjennes av kommunen.

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

j) Uteareale r
Uteareale r omfatter uteoppholdsareale r, lekeareale r, samt areale r for atkomst og interne gangveier. Alle balkonger, takterrasser og evt. terrasser på terreng kan medregnes som uteoppholdsareal.

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

Minste uteoppholdsareal på terreng skal være MUA = 4.600 m^2. Private uteplasser på terreng skal ikke medregnes i MUA på terreng.

Det skal være sol på 50 % av uteareale t på terreng ved vår- og høstjevndøgn kl. 17.00.

Felles uteareale r skal ha parkmessig karakter.

Felles uteareale r 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.

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.

Mot tilstøtende bebyggelse i syd skal det anlegges vegetasjon som avskjerming for nabobebyggelsen.

Alle interne gangveier og brannbilveier skal ha sklisikkert dekke.

k) 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.

For strøkslekeplassen utenfor planområdet skal det også leveres en utomhusplan samtidig med rammesøknad for felt A. Utarbeidelsesgraden skal være den samme som for utomhusplanen for planområdet.

Strøkslekeplassen utenfor planområdet skal utbygges i tråd med de statlige retningslinjene 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 nærmiljøanlegg".

For strøkslekeplassen utenfor planområdet kreves støyfaglig utredning for utendørs støynivåer til rammesøknad. Utredningen skal 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 av strøkslekeplassen utenfor planområdet skal støyen utenfor soveromsvinduer i berørte, eksisterende boliger ikke overskride støygrensene i tabell 4 i T-1442, skjerpet med 3 dB(A).

Det skal gjøres en beregning eller evt. en måling av luftforurensning inkl. svevestøv fra trafikk. Beregningen eller målingen skal legges til grunn for utforming av strøkslekeplassen utenfor planområdet. Krav til luftforurensning skal være i samsvar med forskrift

om lokal luftkvalitet og de til enhver tid gjeldende nasjonale mål (for tiden St.meld. nr. 26 (2006-2007)).

l) Parkering

Kommunens parkeringsvedtekt som gjelder ved tidspunktet for rammetillatelse skal følges bortsett fra verdiene angitt nedenfor. Pkt. 1.5 i den aktuelle vedtekten angående multiparkeringsplasser utgår.

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.

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

Hver boenhet skal til enhver tid disponere minst 1 bilparkeringsplass.

All bilparkering skal ligge under terreng. Endelig atkomst til parkeringskjeller er vist i plankartet. Det kan tillates en midlertidig garasjeatkomst fra Kantorveien ved trinnvis utbygging. Minimum fri høyde ved garasjeinn- og utkjørsel, 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.

All parkering skal anlegges i henhold til NBI-blad 312.130 eller nyeste versjon av samme. Det tillates minste bilparkeringsbredde på 2,40 meter i garasjeanleggene bortsett fra bilparkeringsplasser for funksjonshemmede.

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.

m) Brannbilveier

På overgangen mellom offentlig 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.

§ 6 Offentlige trafikkområder

Alle offentlige trafikkområder skal anlegges med nødvendig belysning.

Byggeplan for krysset Kolbotnveien/Strandliveien skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok 139 "Tegningsgrunnlag" eller nyeste versjon av samme. Trafikkøya i Strandliveien skal være nedsenket slik at den kan overkjøres med bil.

Gangvei langs Kolbotnvannet skal anlegges på fast fjell og stikkes ut i sin helhet samtidig med bygningene i 1. byggetrinn i henhold til felles utomhusplan (jf. § 3f)).

Areal avsatt til Kjøreveg, Annen veggrunn gis parkmessig opparbeiding.

§ 7 Friområder, Park

Arealet gis parkmessig opparbeiding i samsvar med utearealene i felt A. Videre skal det beplantes, tilsås og utstyres i henhold til felles utomhusplan (jf. § 3f)).

§ 8 Spesialområder, Friluftsområder

Eksisterende naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder særlig for området mellom kanten av Kolbotnvannet og foten av fjellet. Hensikten er å motvirke avrenning og bevare levested for planter og dyr i henhold til vannressurslovens § 11.

Forøvrig skal arealene beplantes, tilsås og utstyres i henhold til felles utomhusplan (jf. § 3f)).

Det skal anlegges nødvendig sikring på toppen av fjellskrenten. I tillegg tillates anlegg av tursti med inntil 1,0 meters bredde langs Kolbotnvannet ved foten av fjellet, to brygger ved buktene, samt to trapper som direkteatkomst fra gangveien til strandsonen.

Det skal foretas en kartlegging av truede dyre- og plantearter innenfor områdene. Ved eventuelle anleggsarbeider i områdene skal konklusjonene av kartleggingen legges til grunn.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Det skal ikke gis rammetillatelse til boligbygging i felt A før skolekapasitet er etablert.

Nødvendige tiltak mot støy skal ferdigstilles i takt med utbyggingen i felt A og 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 felt A før andel av arealene for lekeplass v/inngang er ferdig bygd i samsvar med kravene til lekeplass pr. bolig (jf. § 5k)).

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse til boliger i felt A før andel av arealene for nær- og strøkslekeplass innenfor planområdet er ferdig bygd i samsvar med kravene til lekeplass pr. bolig (jf. § 5k)).

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse til 1. byggetrinn i felt A før strøkslekeplass utenfor planområdet for reguleringsplan for Strandliveien-kvartalet og reguleringsplan for Liaveien-kvartalet er ferdig bygd med minst 2.000 m^2, og felt A er sikret tilgang/bruksrett til denne (jf. § 5k)).

Det skal ikke gis rammetillatelse til bygging i felt A før veikulverten med rundkjøring i Liaveien og snuplass med veibom i Kolbotnveien (del av Kolbotnringen) utenfor planområdet er etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse til krysset Kolbotnveien/Strandliveien skal byggeplanen være godkjent av Statens vegvesen. Dette gjelder så lenge Kolbotnveien ikke har blitt nedklassifisert til kommunal vei.

Utvidelse av Kantorveien skal være ferdigstilt og overtatt av kommunen som offentlig kjørevei med gangvei før midlertidig brukstillatelse gis til 1. byggetrinn i felt A.

Før det gis igangsettingstillatelse til 1. byggetrinn i felt A skal utstikket trasé for gangvei langs Kolbotnvannet være godkjent av kommunen. Gangveien skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen samtidig med resten av felt B.

Felt B inkl. gangvei langs Kolbotnvannet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før midlertidig brukstillatelse til 1. byggetrinn i felt A gis.

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i friluftsområdene før kartlegging av truede dyre- og plantearter er utført og kartleggingen er godkjent av kommunen.

Nødvendig legging av nye offentlige vann- og avløpsledninger skal være ferdigstilt og overtatt av kommunen før midlertidig brukstillatelse til 1. byggetrinn i felt A 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

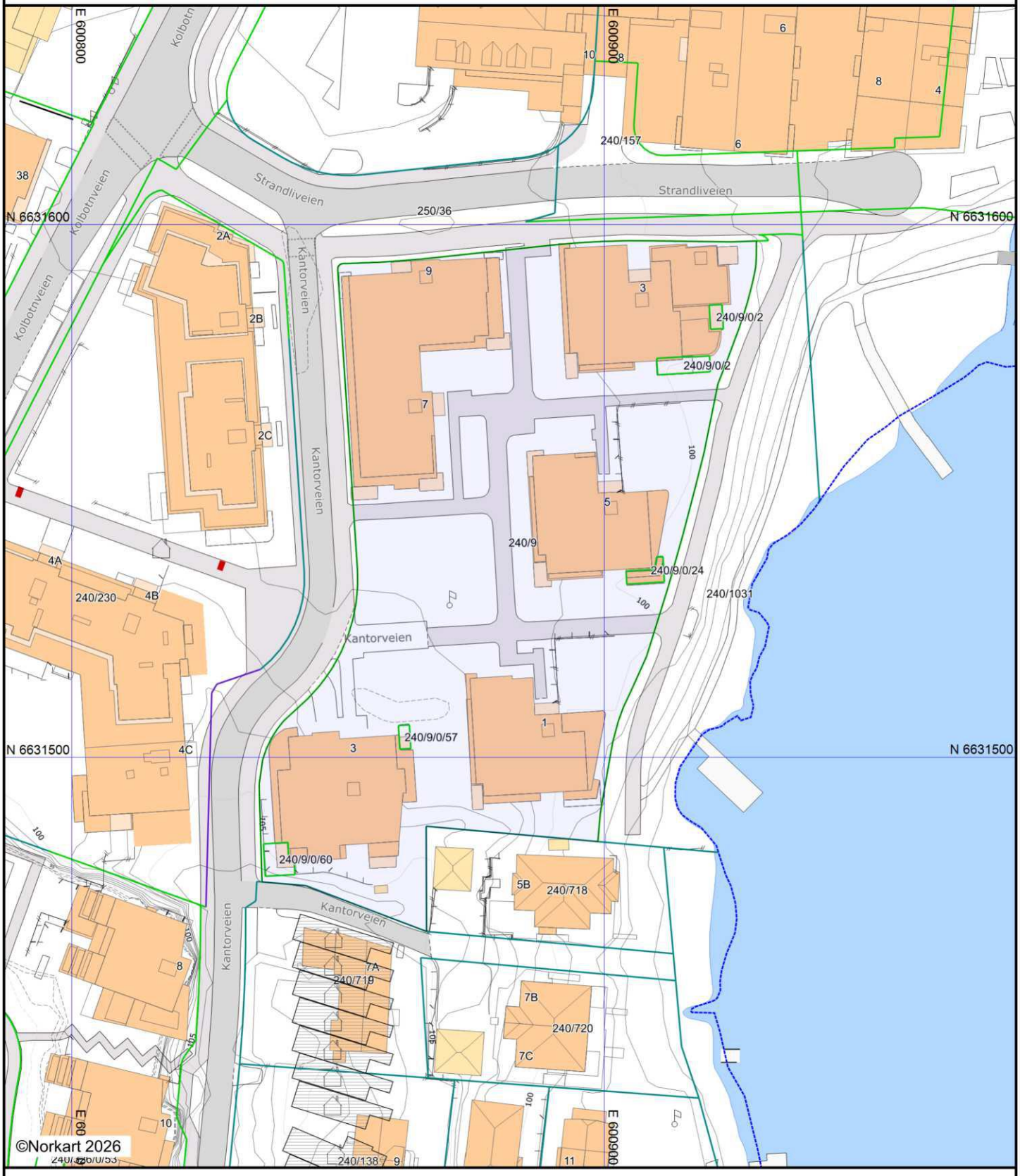
Grunnkart

Eiendom: 240/9/0/25
Adresse: Strandliveien 5
Dato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1000

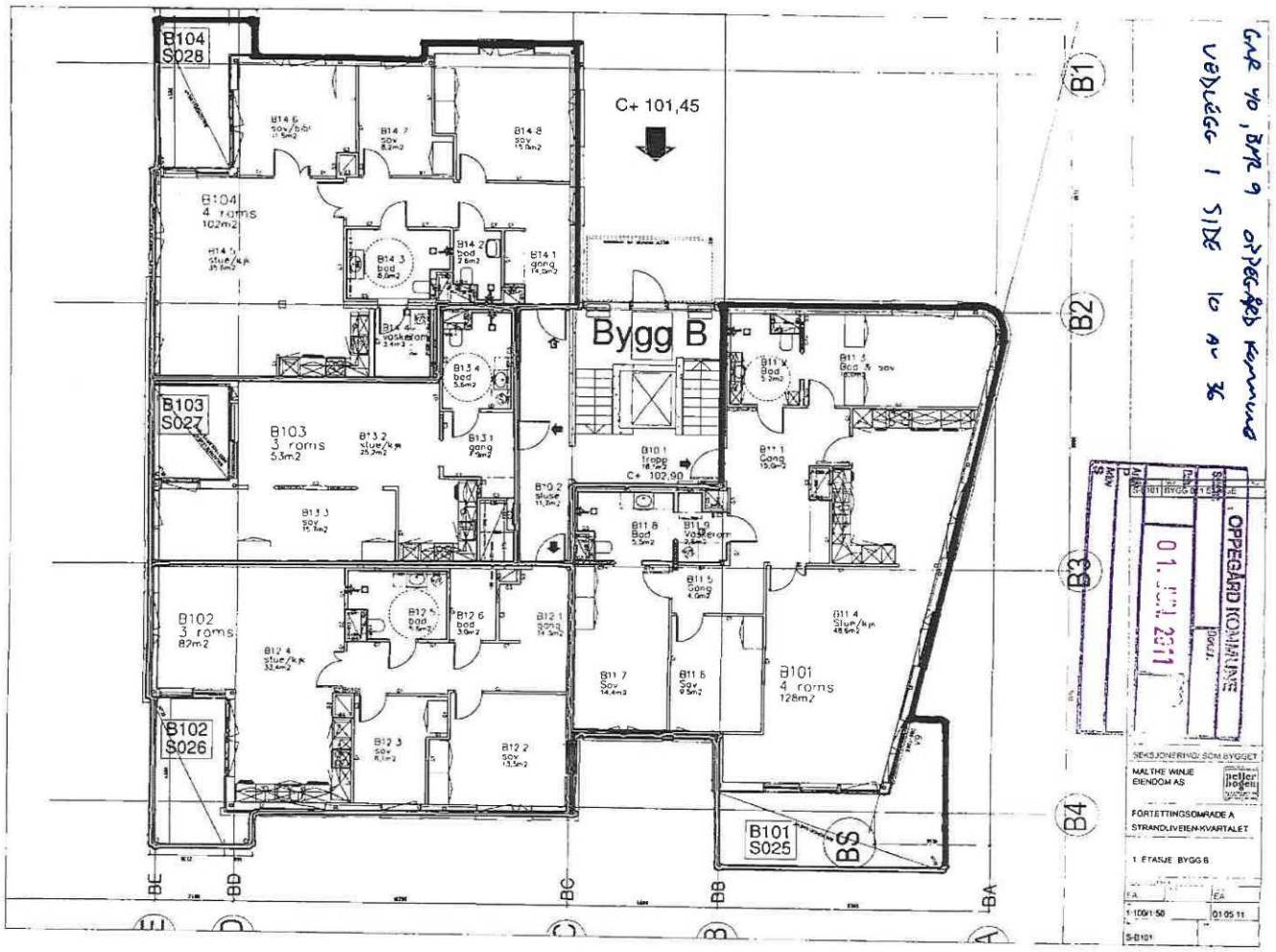
N

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

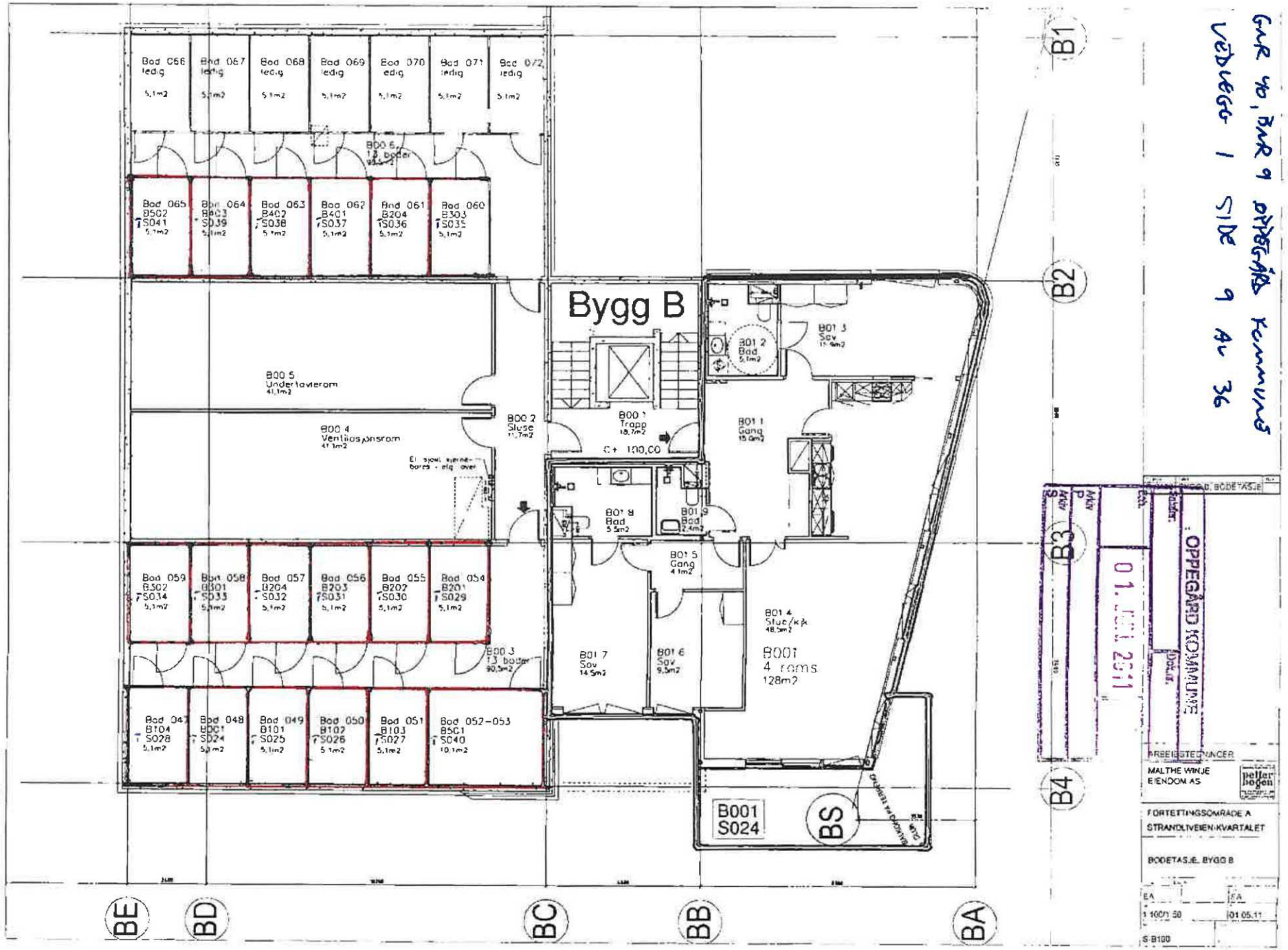


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Gnr 90, Bnr 9 oppgård kommune
Vedlegg 1 side 10 av 36

GNR 46, BNR 9 OPPEGÅRD KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 9 AV 36



Oppegård kommune

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29

0166 OSLO

Arkiv: GNR 40/9
Saksnr.: 15/1280-9
Vedtak: UMP 178/18
Saksbeh.: HML
Dato: 14.12.2018

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71

Gjelder:	OPPFØRING AV FEM BOLIGBLOKKER
Byggested:	Strandliveikvartalet – gnr/bnr. 40/9
Tiltakshaver:	Malthe Winje Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Petter Bogen Arkitektkontor AS
Rammetillatelse:	23.02.2010
Igangsettingstillatelse:	28.09.2010
Midlertidig brukstillatelser	
Hus A:	09.11.2011
Hus B:	04.10.2011
Hus C og D:	22.08.2011
Hus E:	12.12.2011

Vedtak

Oppegård kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 for fem boligblokker med parkeringskjeller i samsvar med søknad mottatt 28.06.2012, komplementert 14.05.2014 og komplett 19.10.2018.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.06.2012 og komplementert 14.05.2014. Søknad om ferdigattest var komplett da veiareal langs Strandliveien ble overført til Oppegård kommune 19.10.2018. Tilsyn med prosjektering av brannkonsept ble avsluttet med tilsynsrapport datert 06.03.2018. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

Godkjente tegninger

Det er sendt inn «som bygget-tegninger». Tegninger som er godkjent og gjelder for tiltaket er arkivert i journalpost 09/1180-194 og 09/1180-195.

Klage

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

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Bygg og kart

Hanne Marthe Lauritsen
saksbehandler
Bygg og kart

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Malthe Winje Eiendom AS, Postboks 531, 1415 OPPEGÅRD
Follo brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Virksomhet UTE
Kartavdelingen
Strandliveien boligsameiet v/ Terje Ilje

Utskriftsdato: 12.06.2026

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.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Strandliveien 5, 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	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 385,56 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	1 303,48 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 759,98 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	1 632,38 kr
					Sum	**9 391,80 kr**	**4 695,84 kr**

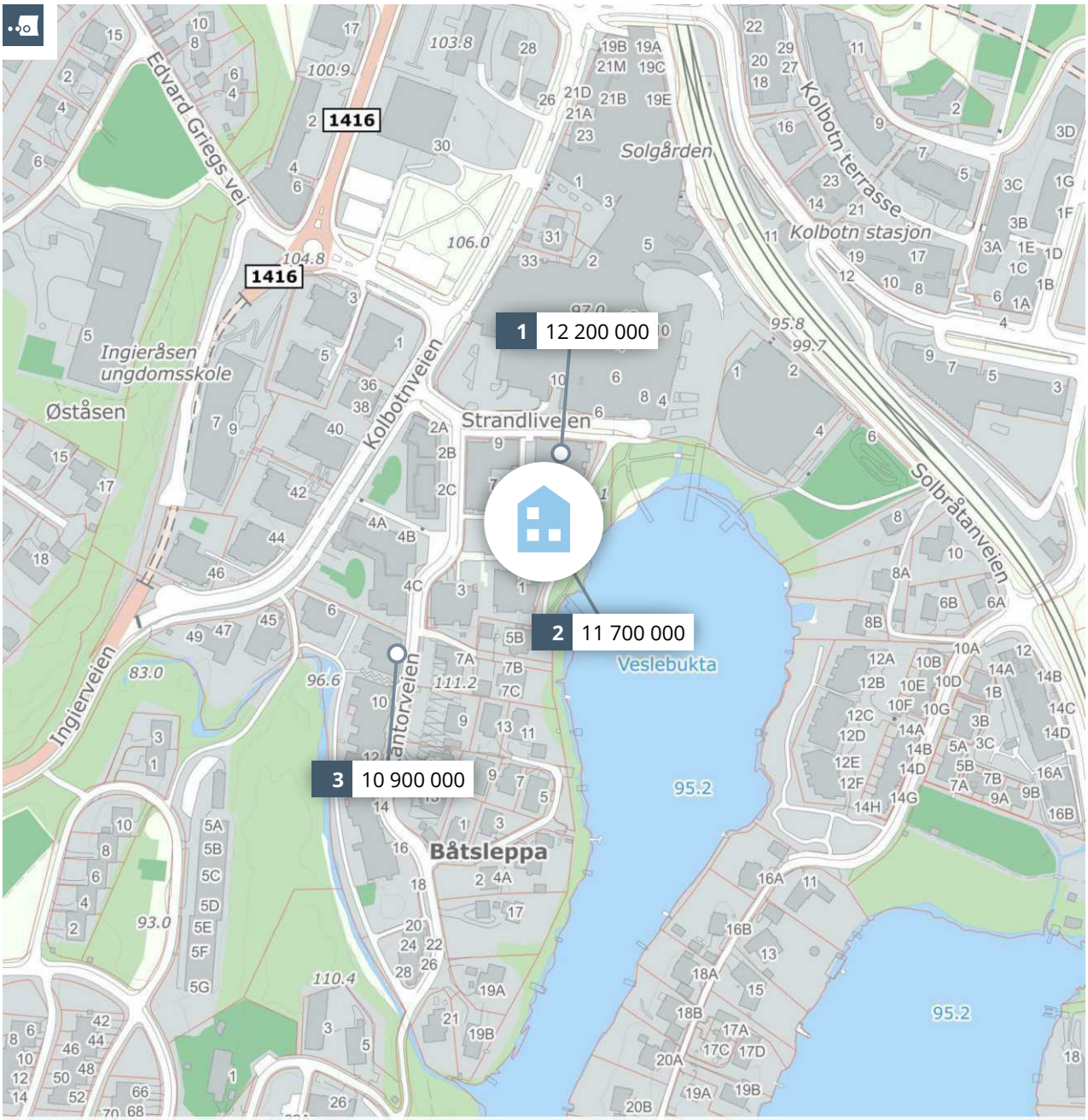
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

STRANDLIVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 05.08.2026

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: Erik Tenden Nyborg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandliveien 5, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 240 BNR 9 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kolbotn

Verdivurdert til

10 490 000

0	10 490 000	81 953
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	4 434
Formue	8 075
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandliveien 3				29.04.2025	10 950 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**102 521**
	119 m²	2011	3. etg	2 sov						
2	Strandliveien 5				20.05.2026	10 490 000	**11 700 000**	0	11 700 000	**91 406**
	128 m²	2011	2. etg	2 sov						
3	Kantorveien 8				08.10.2025	10 990 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**115 957**
	94 m²	2022	6. etg	3 sov						

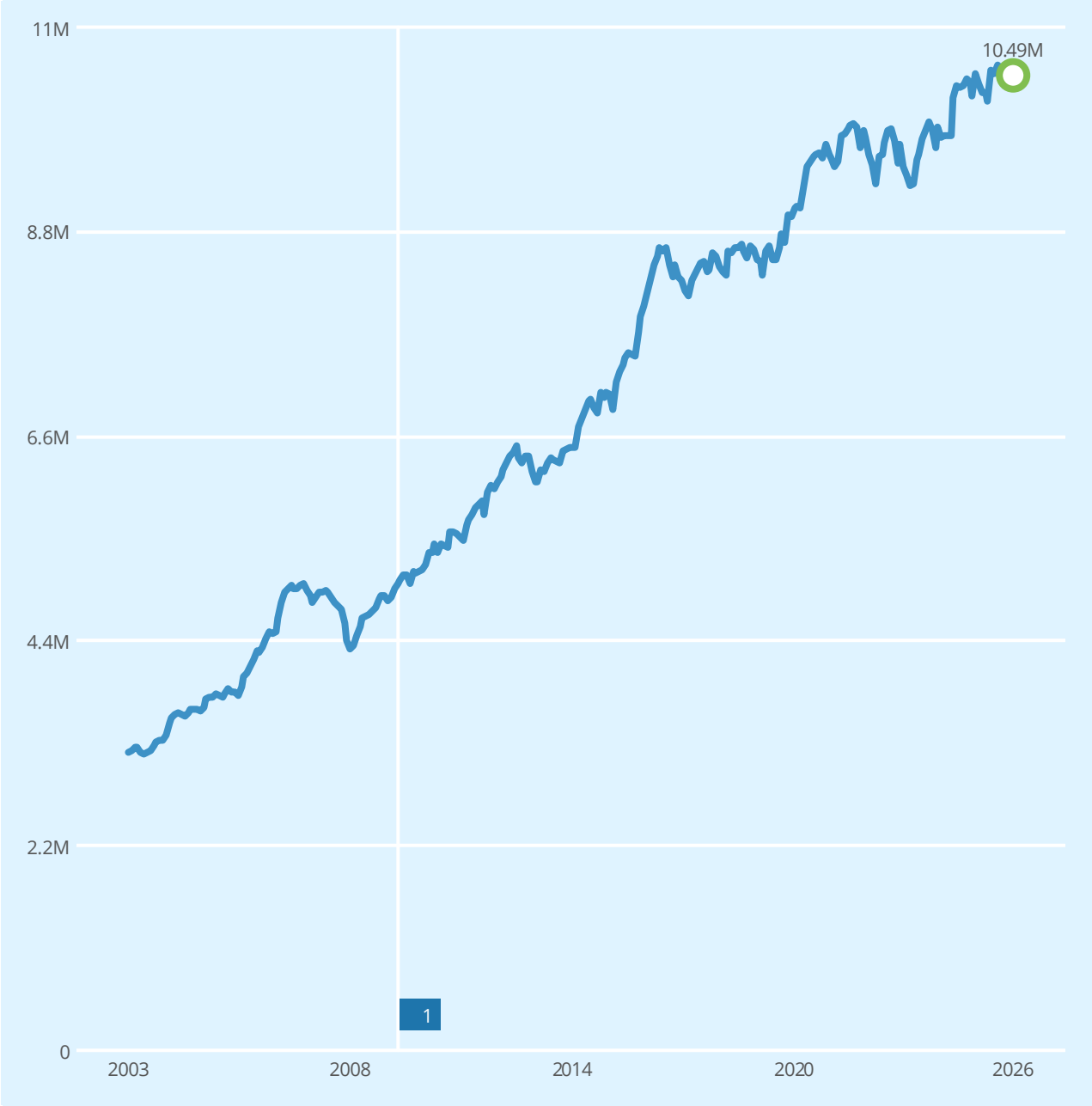
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

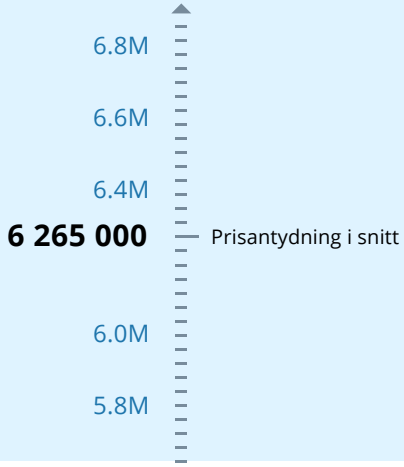
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.10.2011		18.10.2011	-	5 490 000	-	5 490 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Kolbotn grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

90
dager

Leiligheter solgt i Kolbotn grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

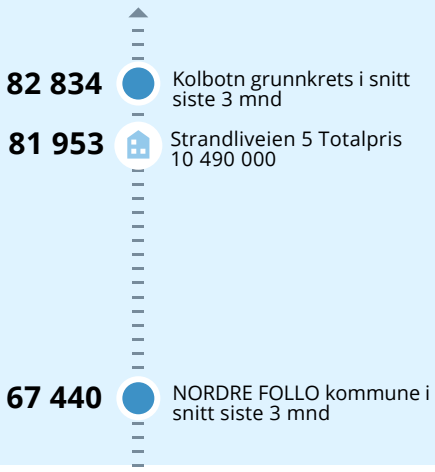


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Strandliveien 5

SKOLER

Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	12 min 0.9 km
Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	24 min 13 km

SPORT

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

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	4 min
Sofiemyrsenteret	23 min
Boots apotek Kolbotn	4 min

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	51 min

BARNEHAGER

Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 45 barn	7 min 0.6 km
Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km

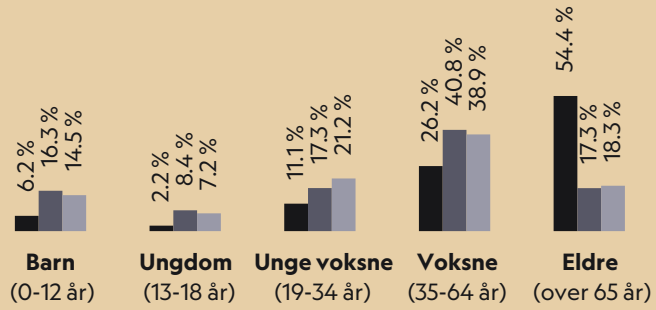
DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	2 min
Kiwi Skolebakken	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

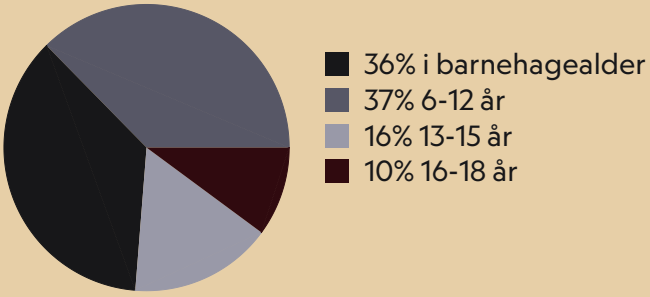
Coop Mega Kolbotn	2 min
Kiwi Skolebakken	9 min

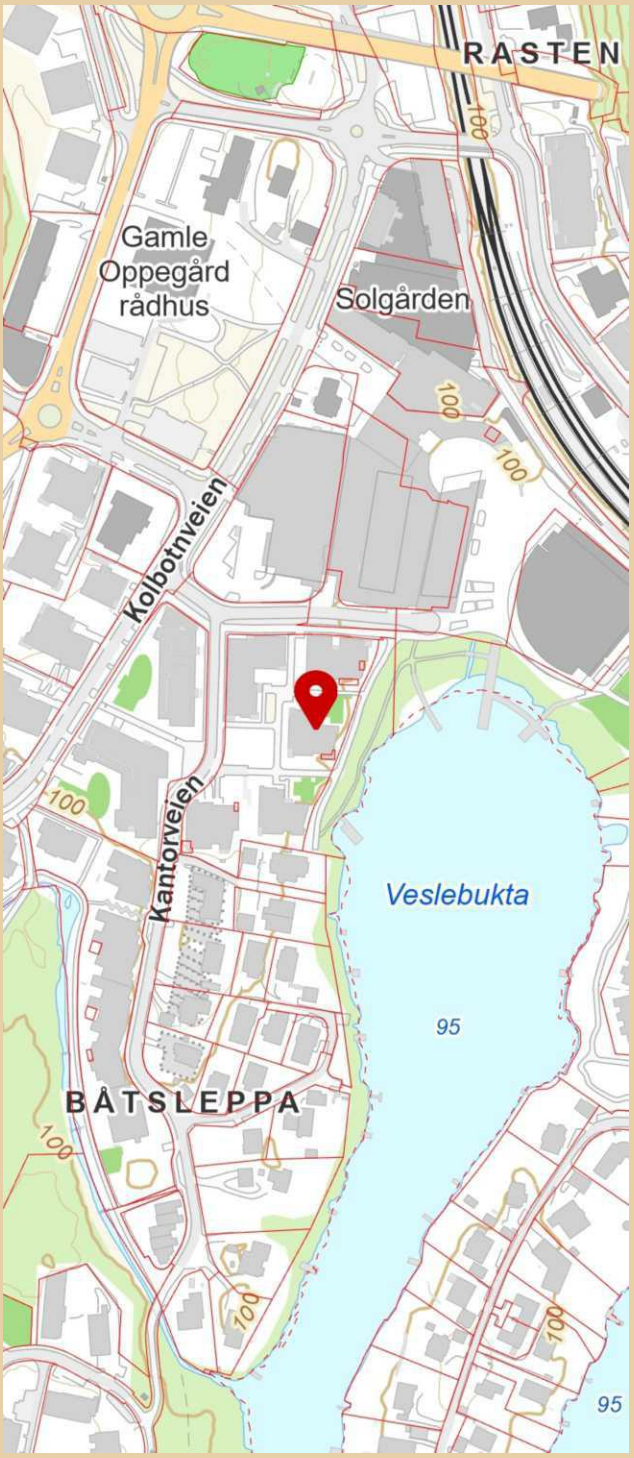
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kolbotn	1 674	998
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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:
Strandliveien 5, 1410 Kolbotn
Gnr. 240, Bnr. 9, Snr. 25, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260066

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
