PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

LIAVEIEN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Liaveien 19 , 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 282, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2157 **Eiendomsverdi ref nr:** JP8572

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

Taksthuset Follo

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av stål og betong. Garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med tegelstein. Energiglassvinnduer i malte trekarmer. Flat takkonstruksjon tekket med papp/ folie.

Leiligheten har overflater og løsninger fra byggeår, og fremstår med noe bruksslitasje. Innglasset balkong og parkeringsplass i tempert garasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre, med 2-lags isolerglass.
Innglasset balkong, med betonggulv belagt med teppe. Glass stål rekkverk og skyveglassfelt.
Leiligheten har garasjeplass i temperert garasjeanlegg, med tilhørende bod i forbindelse med denne. Boden er ca 5 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger har malt strie, og himling har malte, glatte flater. Overflater fra byggeår, fremstår med noe bruksslitasje.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Planhet er sjekket i stue og hovedsoverom.
Leiligheten ligger i 3 etasje, og har mekanisk ventilasjon. Radon måling er ikke relevant.
Innvendige dører er finerdører. Karmer og dører har noe bruksslitasje.
Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende innsekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad/ vaskerom fra byggeår.
Badet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010.
Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 10 mm. Dusjsone er begrenset med terskel. Det er også sluk utenfor dusjsona.
Tettesjikt på dette badet er ukjent, da det ikke er synlig i sluk eller andre steder. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt i bod. Måleresultatet var 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, og har profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser og belysning over benken.
Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er lokalisert bak luke i boden.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør etter 1990.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Ventiler i yttervegg for tilluft.
Det er sentral varmtvannsberedning. Driftes av sameiet.
Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrom.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2001. Det er ikke observert tydelige tegn på at det er gjort arbeider på anlegget. Da dette omsettes som dødsbo foreligger det ikke opplysninger ang anlegget, utover visuelle observasjoner.
Boligen har håndholdt slukkeutstyr, husbrannslange og røykvarslere på batteri.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

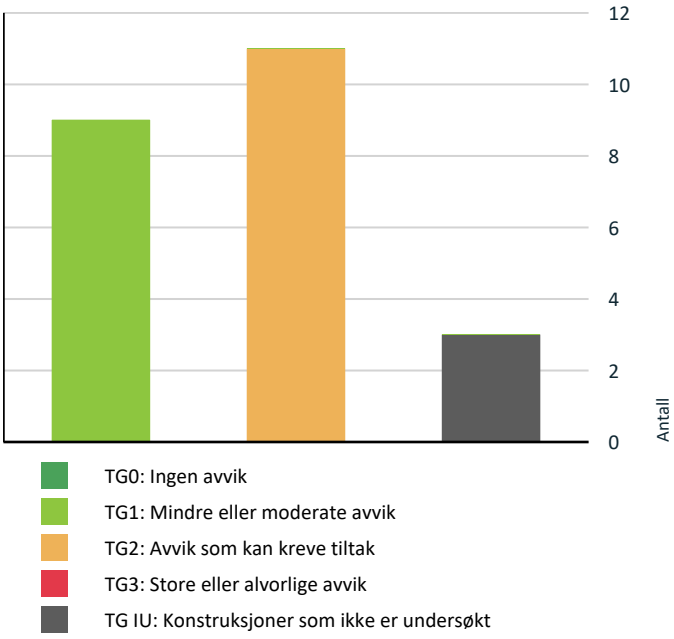
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger, gitt i forbindelse med befaringen, er riktig.
Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt.
Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bod og garasjeplass	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre, med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Skyvedør har noe slitasjemerker utvendig. Døra er også stor, med tanke på belastning på heve skyve beslag.

Konsekvens/tiltak

• Noe vedlikehold og smøring av låsebeslag må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong, med betonggulv belagt med teppe. Glass stål rekkverk og skyveglassfelt.

TG IU Bod og garasjeplass

Beskrivelse

Leiligheten har garasjeplass i temperert garasjeanlegg, med tilhørende bod i forbindelse med denne. Boden er ca 5 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskade og svelling i overflate ved kjøleskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Avvikte har oppstått på grunn av en tidligere lekkasje fra kjøleskapet. Området er tørt og avviket er kosmetisk. Utskifting eller lokal utbedring må vurderes av ny eier.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malt strie, og himling har malte, glatte flater. Overflater fra byggeår, fremstår med noe bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Planhet er sjekket i stue og hovedsoverom.

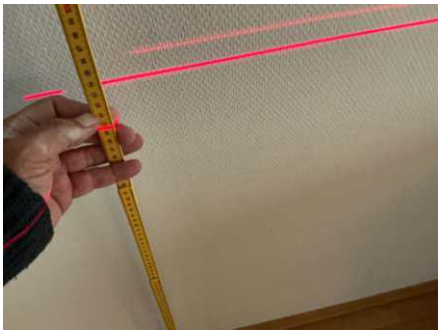
Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell på ca 15 mm i stua.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.







Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3 etasje, og har mekanisk ventilasjon. Radon måling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører. Karmer og dører har noe bruksslitasje.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende innsekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad/ vaskerom fra byggeår.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det ble ved forrige omsetning bemerket avvik i dusjnisja. Dette er utbedret med et utenpåliggende lag med fliser.

Konsekvens/tiltak

• Alder på badet tilsier at oppussing av dette bør planlegges. Badet bør da ha dokumenterte løsninger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 10 mm. Dusjsone er begrenset med terskel. Det er også sluk utenfor dusjsona.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

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 badet.

Inne i dusjsone ar det noe fall vekk fra sluket, som fører til at vann vil bli liggende i hjørne mot badekaret.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt på dette badet er ukjent, da det ikke er synlig i sluk eller andre steder. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Alder på badet tilsier at oppussing bør planlegges.

Tilstandsrapport






3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod. Måleresultatet var 9.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, og har profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin o

stekeovn. Fliser og belysning over benken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Kjøkkenet er fra byggeår og har noe bruksslitasje. Hengsler og beslag har naturlig noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres. Punktet er hensyntatt under overflater.
• Kjøkkenet har funksjon med avviket.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

Vurdering av avvik:
• Eldre mekaniske komponenter kan plutselig svikte. Kjøkkenvetilator er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Ved svikt må slike komponenter skiftes, da det skjeldent vil være mulig å reparere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er lokalisert bak luke i boden.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør etter 1990.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Ventiler i yttervegg for tilluft.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er sentral varmtvannsberedning. Driftes av sameiet.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrom.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2001. Det er ikke observert tydelige tegn på at det er gjort arbeider på anlegget. Da dette omsettes som dødsbo foreligger det ikke opplysninger ang anlegget, utover visuelle observasjoner.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har håndholdt slukkeutstyr, husbrannslange og røykvarslere på batteri.





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

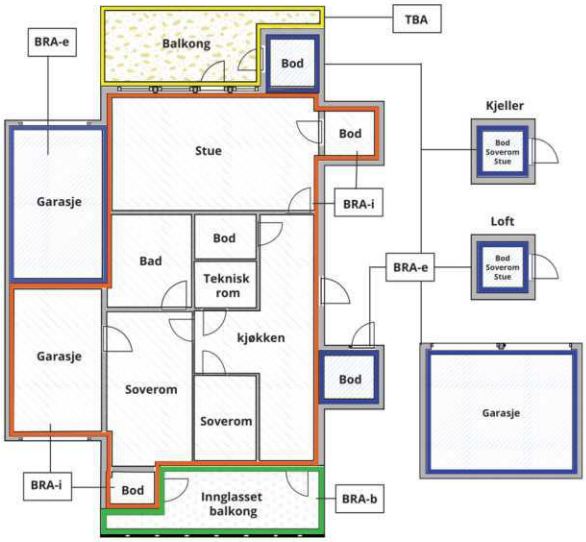
Hva er måleverdig areal?

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.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	87		15	102	
Kjeller		5		5	
SUM	**87**	**5**	**15**		
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.9.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Arnt Ove Skjevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3207 NORDRE FOLLO	240	282		29	5603 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Liaveien 19

Hjemmelshaver
Nikolaisen Per Norman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde på Kolbotn i Nordre Follo kommune, og har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Pent opparbeidet fellestomt på ca 5600 kvm, med plen, prydbusker og biloppstillingsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.09.2026	Relevant info gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei
Eier/ arving	07.09.2026	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.09.2026	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Boligen omsettes som dødsbo. Egenerklæring er ikke relevant.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260097
Addresse	Liaveien 19		
Postnr.	1410	Sted	KOLBOTN
Selgers navn	Per Norman Nikolaisen		
Selgers navn	Ove Arnt Skjevik		
Selgers navn	Sølvi Karin Skjevik Thomassen		
Selgers navn	Kirsti Skjevik		
Selgers navn	Rune Nikolaisen Skjevik		
Selgers navn	Bendik Skrede Blakstad		
Selgers navn	Rikke Skjevik Blakstad		
Selgers navn	Mats Skjevik Blakstad		
Selgers navn	Per Arnt Skjevik		

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

Avdødes navn:

Per Norman Nikolaisen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Initialer selger:
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Arnt Ove Skjevik

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.09.2026

Signert av *Ove Arnt Skjevik*

Initialer selger:
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Liaveien 19, 1410 KOLBOTN**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359250**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16898287**
Gårdsnummer **240**	Bruksnummer **282**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **106,51**

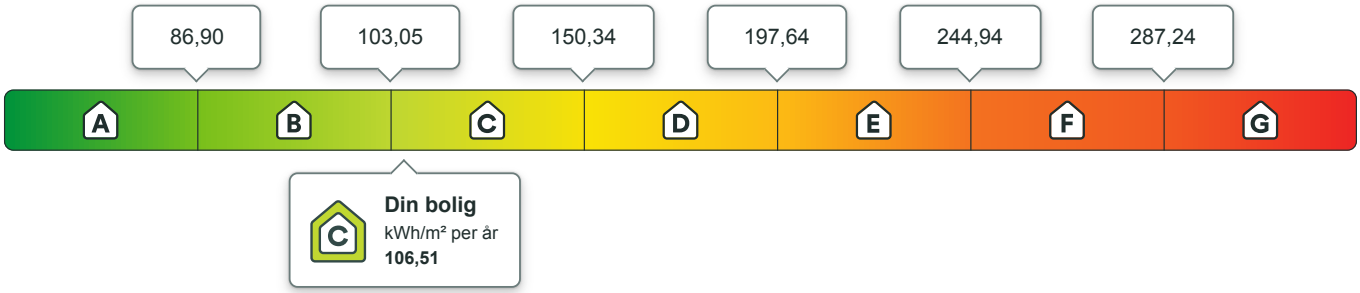
Liaveien 19, 1410 KOLBOTN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 946,23	**117,74**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Liaveien 19, 1410 KOLBOTN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Liaveien 19, 1410 KOLBOTN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Hanne Tingvoldli
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: Hanne.tingvoldli@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260097 . Vår ref.: 4131-1-29019 Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Liaveien 17 19 21
Organisasjonsnr:	
Seksjonseier:	Nikolaisen (bo), Per Norman
Medeier:	
Leilighetsnummer:	29019
Adresse:	Liaveien 19, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	240
Bnr.	282

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92696250.
- 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.

Bruksrett til parkeringsplass i garasje følger hver bolig (mnd leie er inkl. i felleskostnader) Det skal til hver seksjon som benyttes til beboelse være rett til en bod. Energikostnader: forbruk strøm betales i tillegg til felleskostnadene og avregnes årlig etter forbruk ved avlesing 1. mai. Den som er registrert som eier den 1. juli får fakturaen for avregningen. Selger og kjøper må derfor avregne dette selv. Kjøpers telefonnummer og e-post adresse må oppgis til forretningsfører i eierskiftemeldingen. Styret ønsker også å få opplyst disse opplysningene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 646,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm (akonto)	450,00	
Felleskostnader etter sameierbrøken	4 196,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 1 147,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	27 444,-
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/Vidar Bilden, e-post: liavn17@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. 4131

SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21

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:

23. april 2026 kl. 18:00, Kolben.

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

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

Det vil bli trykket opp en innkalling per seksjon som styret legger i postkassene.

Det blir et beboermøte etter årsmøtet med servering.

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. Forslag om etablering av tujahekker utenfor leiligheter i 1. etasje
8. Nytt avsnitt i vedtektene §17
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styremedlem Øyvind Thorsen som møteleder.

Forslag til vedtak

Øyvind Thorsen 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg (OBOS) som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 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. 4131 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås til kr. 160.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160.000,-.

Sak 7

Forslag om etablering av tujahekker utenfor leiligheter i 1. etasje

Forslag fremmet av:
Mette Scott Nicolaysen (Liaveien 21)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det etableres tujahekker utenfor leiligheter i 1.etg. der det i dag er uhemmet innsikt fra vei og parkering på området vårt.

På samme måte som det allerede er gjort i enden på Liaveien 17, mot nedkjøringen til garasjen.

Begrunnelse:

Tiltak som vil ivareta privatlivets fred for beboerne på en bedre måte, men også medvirke til at vi andre som ferdes utenfor ikke har direkte innsyn eller sveiper over med billys ved innkjøring og parkering.

Dette vil også gjøre området vårt mer privat.

For å optimalisere beslutningen har jeg kontaktet Altmann som vil komme med et tilbud på dette.

Men det er selvfølgelig mulig å gjøre dette på dugnadsinnsats eller kontakte andre leverandører.

Se også vedlegg 3 i saken.

Styrets innstilling
Det er allerede etablert noe beplantning i området. Dette må graves opp og fjernes før ny beplanting kan gjøres. Estimert kostnad vil for denne løsningen vil overstige kr. 50.000-,.

Styret anbefaler ikke denne løsningen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar etablering av tujahekker som foreslått.

Vedlegg
2. 4131 Forslag årsmøte - Kart.pdf

Sak 8

Nytt avsnitt i vedtektene §17

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt avsnitt i vedtektene §17. *Avsnitt 3 i fet skrift er ny.*

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Alle bygningsmessige og tekniske arbeider som den enkelte seksjonseier ønsker å foreta på egen seksjon, skal meldes til styret før arbeidene settes i gang. Slik melding skal inneholde en beskrivelse av de planlagte arbeider, fortrinnsvis med en tegning, samt med informasjon om navn på håndverker som ønskes benyttet.- Dette gjelder ikke vanlige, løpende vedlikehold, men endringer eller større arbeider.
Styret kan ikke nekte de angitte arbeider uten skjellig grunn.

Forslag til vedtak
Nytt avsnitt i §17: Alle bygningsmessige og tekniske arbeider som den enkelte seksjonseier ønsker å foreta på egen seksjon, skal meldes til styret før arbeidene settes i gang. Slik melding skal inneholde en beskrivelse av de planlagte arbeider, fortrinnsvis med en tegning, samt med informasjon om navn på håndverker som ønskes benyttet. Dette gjelder ikke vanlige, løpende vedlikehold, men endringer eller større arbeider. Styret kan ikke nekte de angitte arbeider uten skjellig grunn.

Vedlegg
3. 4131 - 2026 VEDTEKTER Liaveien - revidert 23.4.2026.pdf

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styet:
Formann: Vidar Bilden, Liaveien 17, ikke på valg
Styremedlem: Tore Nordberg, styremedlem, Liaveien 17, gjenvalg
Styremedlem: Arne Nygaard, styremedlem, Liaveien 21, gjenvalg
Styremedlem: Øyvind Thorsen, styremedlem, Liaveien 19, gjenvalg

Varamedlem: Nanna Børgund, Liaveien 17, nyvalgt

Valgkomiteen består av:
Mette Nicolaysen, ikke på valg
Hanne Levernes, ikke på valg
Torbjørn Hoel, ikke på valg

Hilsen valgkomiteen
v/Hanne Levernes

Roller og kandidater

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

- Øyvind Thorsen
- Tore Nordberg

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

- Arne Nygaard

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

- Nanna Børgund

  Varamedlem har ikke møteplikt og kalles inn ved permanent forfall fra styremedlem.

Vedlegg

1. 4131 Sameiet Liaveien 17 19 21.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Bilden	Liaveien 17
Styremedlem	Tore Nordberg	Liaveien 17
Styremedlem	Arne Nygaard	Liaveien 17
Styremedlem	Øyvind Thorsen	Liaveien 19

Valgkomiteen

Torbjørn Hoel	Liaveien 19
Mette Scott Nicolaysen	Liaveien 21
Hanne Levernes	Liaveien 17

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 97 57 08 89 (styreleder Vidar Bilden), og e-post liavn17@styrerommet.no

Generelle opplysninger om Sameiet Liaveien 17 19 21
Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som gjelder garasjer (næringseksjon).
Sameiet Liaveien 17 19 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985286973, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
240 282

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

Sameiet Liaveien 17 19 21 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 2025 – 2026

Det har i perioden 23.04.2025 til 23.04.2026 vært avholdt 6 styremøter.
I tillegg har styret i sitt arbeid hatt utstrakt bruk av e-post og telefon for fortløpende saksbehandling.
Det er utsendt 2 utgaver av "Nytt fra styret" i perioden.
Styret har på alle styremøter hatt et sterkt fokus på sameiets økonomi gjennom regnskapsåret.

Styret har fungert utmerket med et meget godt samarbeid, der styrets medlemmer har fordelt ansvar og oppgaver slik:

- Vidar Bilden: Styreleder
- Arne Nygaard: Økonomi
- Øyvind Thorsen: TV og Bredbånd /Rehabilitering etc.
- Tore Nordberg: Forsikring / Brannsikkerhet / Rehabilitering etc.

Arne Nygaard var valgt som vararepresentant, men ble medlem av styret da et styremedlem trakk seg i begynnelsen av mai 2025.

Felleskostnader
Styret besluttet ikke å øke felleskostnadene basert på de realitetene som foreligger i budsjett for 2026.

Strøm/fjernvarme
I oktober inngikk vi avtale om Norgespris for både strøm og fjernvarme.
Denne avtalen gjelder til 31.12.2026.

Fjernvarmeanlegg
Det har også i år vært behov for ytterligere vedlikehold av varmeanlegget.
Vi har i den forbindelse skiftet servicepartner fra Assemblin AS og inngått avtale med VVS Gruppen AS.

Innbrudd i nr. 17
Vi ble i sommer (2025) utsatt for et innbrudd. Beboere var bortreist da dette skjedde.
Vi ber våre beboere huske å bruke sikkerhetslås når leilighet forlates. Da blir det vanskeligere for uønskede å ta seg inn.

Fransk balkong: Dører
Det ble skiftet 3 dører høsten 2025. Firmaet som stod for arbeidet jobbet raskt og effektivt, demonterte gamle dører, monterte nye og ryddet opp. De nye dørene er av vedlikeholdsfri PVC, er sterkere i hengslene og har en enklere brukerfunksjon.

Maling av vinduer i 6. etasje.
Vinduer og dører i 6. etasjene var utvendig flasset og sprukket og trengte vedlikehold. De ble pusset og malt høsten 2025.

Ladebokser for Elbil.
Det ble i 2025 installert 3 nye ladebokser på vårt ladeanlegg i garasjen. De nye ladeboksene styres via WI-FI som vi installerte i 2024. Det er nå 22 ladebokser tilkoblet vårt ladeanlegg.

Thuja-hekk ved nr. 17
Altmann skiftet ut 25 visne og dårlige thujaplanter over garasjenedkjøringen våren 2025.

Brannsikring og brannkontroll.
Styret har hele tiden fokus på dette med brann og sikkerhet i sameiet.
Leverandøren av vårt felles brannalarmanlegg har i 2025 gjennomgått og kontrollert anlegget uten kommentarer eller feil. Årlig kontroll av dette anlegget er lovpålagt.
I tillegg til vårt felles brannalarmanlegg har vi individuelle røykvarslere i hver leilighet.
De individuelle røykvarslerne med 5 års batterier, ble installert i 2022.
Utskifting av batteriene vil bli organisert av styret i 2027.
Det har ikke vært utløst alarm verken i det felles alarmanlegget eller i de individuelle røykvarslerne i 2025.
Det er også lovpålagt at det finnes en brannslange eller et brannslukkingsapparat i hver leilighet. Det sjekkes hvert 5. år samen med utskifting av røykvarslerbatteriene.

Forsikring
Styret har i løpet av siste år fulgt opp vår bygg- og eiendomsforsikring med Gjensidige og forsikringsavdelingen i OBOS som er vår forretningsfører.
Styret ber alle sette seg inn i det som står om dette under avsnittet Forsikringer i Årsmøteinnkallingen. Der står det blant annet at den enkelte boligeier må tegne sin egen innboforsikring.

Dugnad på fellesarealer ute.
Onsdag 14. mai ble årets dugnad avholdt. Det ble ryddet, raket, feiet og etterfylt med bark etter behov. Som vanlig ble dugnaden avsluttet med en hyggelig sammenkomst med kaffe og kaker. Styret takker for all innsats og bistand.

Vi har også avholdt tenning av juletrebelysning med gløgg og pepperkaker 1. søndag i advent.

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.

Økonomisk oppsummering 2025

Inntekter
Sameiets driftsinntekter i 2025 utgjorde samlet kr 3 962 528.

Kostnader
Samlede driftskostnader i 2025 var kr 3 840 683.

I regnskapet er det kostnadsført kr 132 584 knyttet til korrigeringer av tidligere strømavregninger og elbillading, jf. note 9.

Fra og med 2026 er det innført nye rutiner for føring av ladeinntekter for elbil og strømavregninger, slik at fremtidige avsetninger og balanseføringer unngås.

Resultat
Årsregnskapet for 2025 viser sum driftsinntekter på kr 3 962 528 og sum driftskostnader på kr 3 840 683, som gir et driftsresultat på kr 121 845.

Med finansinntekter på kr 77 710 ender året med et **årsresultat på kr 199 555**, som foreslås disponert ved overføring til egenkapital.

Arbeidskapital og likviditet
Arbeidskapitalen beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld og gir et bilde av sameiets likviditet.

Pr. 31.12.2025 utgjorde arbeidskapitalen kr 1 859 851.
Sameiet har etter dette en god likviditet.

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 860 000 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 ingen endring i felleskostnadene fra 1.1.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92696250.

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.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Liaveien 17-19-21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Liaveien 17-19-21 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
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

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 10.04.2026

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

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

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
10.04.2026

SAMEIET LIAVEIEN 17 19 21
ORG.NR. 985286973, KLIENTNR. 4131

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 916 263	3 918 321	3 976 332	3 976 368
Ladeinntekter elbil		32 381	27 758	25 000	35 000
(Gjelder 1. halvår-25 og 2. halvår -24)					
Andre inntekter	3	13 885	198 052	53 000	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 962 528**	**4 144 131**	**4 054 332**	**4 056 368**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 438	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-133 035	-126 958	-130 000	-135 850
Konsulenthonorar		-10 398	-5 093	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-697 135	-720 673	-816 000	-860 000
Forsikringer		-339 686	-293 523	-312 000	-380 000
Kommunale avgifter	8	-435 101	-323 766	-356 000	-502 776
Energi/fyring	9	-1 297 541	-1 297 865	-1 490 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 632	-313 287	-343 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-475 235	-461 241	-447 000	-459 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 840 683**	**-3 688 763**	**-4 046 000**	**-4 074 626**
DRIFTSRESULTAT		**121 845**	**455 368**	**8 332**	**-18 258**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 710	26 100	0	55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**77 710**	**26 100**	**0**	**55 000**
ÅRSRESULTAT		**199 555**	**481 468**	**8 332**	**36 742**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		199 555	481 468		

SAMEIET LIAVEIEN 17 19 21
ORG.NR. 985286973, KLIENTNR. 4131

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		170	352
Forskuddsbetalte kostnader		390 358	321 431
Andre kortsiktige fordringer		0	133 764
Driftskonto OBOS-banken		132 731	820 939
Innestående i andre banker *(Handelsbanken)*		1 425 066	0
Sparekonto OBOS-banken		13 299	631 478
SUM OMLØPSMIDLER		**1 961 624**	**1 907 963**
SUM EIENDELER		**1 941 558**	**1 907 963**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 859 851	1 660 296
SUM EGENKAPITAL		**1 859 851**	**1 660 296**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 960	42 347
Leverandørgjeld		66 812	205 320
SUM KORTSIKTIG GJELD		**101 772**	**247 667**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 961 624**	**1 907 963**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 08.04.2026
Styret i Sameiet Liaveien 17-19-21

Arne Nygaard /S/ Tore Nordberg /S/

Vidar Bilden /S/ Øyvind Thorsen /S/

Dokument-ID 092221155575750710005

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	3 412 284
Felleskostnader Liaveigarasjen AS	198 300
Strøm akonto	365 784
Strømavregning 2024 *(tilbakebet. via felleskostn. i juli 2025)*	-60 105
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 916 263**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse *(Aeko Ingierveien AS)*	13 885
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 885**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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.

Dokument-ID 092221155575750710005

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-387 802
Drift/vedlikehold VVS	-81 488
Drift/vedlikehold elektro	-37 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 005
Drift/vedlikehold heisanlegg	-156 489
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 205
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-697 135**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-435 101
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-435 101**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-326 418
Fjernvarme	-838 539
Korrigering av strømavregning 2024 *(rydding balansen)*	-60 104
Korrigering av strømavregning 2023 *(rydding balansen)*	-58 050
Korrigering av elbil lading 2. halvår 2024 *(rydding balansen)*	-14 430
SUM ENERGI / FYRING	**-1 297 541**

Dokument-ID 09222115557575071005

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Vaktmestertjenester	-266 818
Vakthold	-9 120
Renhold ved firmaer	-152 877
Snørydding	-6 906
Andre driftskostnader	-1 385
Kontor- og datarekvisita	-2 478
Trykksaker	-3 421
Andre kontorkostnader	-218
Gave, fradragsberettiget	-694
Bank- og kortgebyr	-3 292
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-23 027
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-475 235**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 389
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 701
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 298
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	121
Andre renteinntekter	135
Renter av plasseringskonto i Handelsbanken	20 066
SUM FINANSINNTEKTER	**77 710**

Dokument-ID 09222115557575071005

HUSORDENSREGLER for Sameiet Liaveien 17-19-21

Vedtatt av årsmøtet 02.04.2019. Revidert 16.4.20,17.6.21,27.4.23, 24.4.24 og 10.3.25.

§ 1 Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden for sin del, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre han gir adgang til eiendommen ikke volder ubehag eller ulempe for noen.

Støyende arbeid, musikkøvelser etc.
Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23:00 – 08:00.
Musikk- og sangundervisning tillates normalt ikke i leilighetene.
Musikk- og sangøvelser kan imidlertid foregå innendørs på hverdager og lørdager i tidsrommet kl. 10:00 – 18:00.
Søn- og helligdager tillates ingen øvelser.
Støyende håndverksarbeid er kun tillatt på
hverdager i tidsrommet kl. 08:00–18:00
lørdager i tidsrommet kl. 10:00–15:00
Søn- og helligdager tillates ikke støyende håndverksarbeid.

Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke fører frem, kontaktes styret.

§ 2 Motorkjøretøy skal parkeres på anvist garasjeplass, med unntak for av- eller pålessing av tyngre gods. Beboere må ikke oppta plasser beregnet for gjesteparkering. Gjester skal benytte parkeringsbevis. Sykler plasseres på anviste, egnede sykkelparkeringsplasser.

§ 3 Husdyr må ikke være til ulempe for andre seksjonseiere. Det er båndtvang på fellesarealet. Reptiler er ikke tillatt.

§4 Av sikkerhetsmessige grunner er det kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill på terrassene/balkongene. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og må regelmessig kontrolleres for skader og eventuell lekkasje, slik at det ikke oppstår fare for eksplosjon. Husk faren for overoppheting pga. sol. Gassflasker skal ikke lagres i kjellerbod.
Det er ikke tillatt å grille på terrassene/balkongene etter kl. 22:00.

§ 5 Ytterdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst. Kfr. Sikkerhetsinstruksen. Kjørehastigheten i garasjen skal aldri overstige 10 km/time som angitt med flere skilt i garasjen. Det er av og til små barn i garasjen som kan komme løpende ut i kjørebanen.

§ 6 Søppelrommet skal holdes i orden uten søl og avfall utenfor de oppsatte beholdere. Avfall pakkes forsvarlig i små poser og deponeres i de oppsatte søppelbeholderne som kun er til husholdningsavfall. Papir og papp skal i egne beholdere. Pappkartonger skal tråkkes flate før de legges i beholderen. Glass og hermetikkbokser legges i egen, lukket beholder. Følg anvisningen på beholderen. Mindre elektroavfall som batterier, lyspærer, støvsugere etc. skal legges i rød beholder. Spesialavfall (= større ting, maling, etc.) bringes til miljøstasjonen av den enkelte beboer.

§ 7 Utlufting må ikke skje ut til oppgang. Det er heller ikke lov å røyke i oppganger eller andre innvendige fellesarealer i sameiet. Sigaretter, sigarer og piper skal være helt slukket før man passerer våre fellesarealer. Sigarettsneiper, snusposer, etc. skal **ikke** kastes på bakken.

§ 8 Rømningsveier og renhold. Det må ikke plasseres gjenstander av noen art i inngangspartiet og oppgangene som hindrer fremkommelighet, rengjøring og rømning. Større hjelpemidler som elektriske rullestoler, etc., skal settes på egnet sted i garasjen. Spesielle behov som ikke kommer i konflikt med brannforskrifter, etc., skal godkjennes av styret.

§ 9 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol på eiendommens balkonger, fasader eller fellesarealer.


Liaveien
152
1
21
19
Liaveien
Liaveien
17
141

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET LIAVEIEN 17-19-21.

MED ENDRING FASTSATT AV ÅRSMØTET 16.04.2002, 30.04.2003, 26.03.2007, 10.03.2011, 17.04.2018, 02.04.2019,17.6.2021 og 23.4.2026

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er **Liaveien 17-19-21**, og har forretningskontor i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 40, bnr. 282 i Nordre Follo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet, råderett og registrering

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Styret har anledning til å overvåke fellesarealer i etasje 0 med moderne elektronisk utstyr.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetens areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

Det skal til hver seksjon som benyttes til beboelse, være rett til minst én parkeringsplass og nettingbod i garasje.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23, bl.a. samboende, søsken og rett opp- og nedstigende slektninger.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er et krav at styregodkjent ladepunkt og strømmåler er installert i henhold til forskrift. Styret kan bare nekte slik installasjon dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, måler, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk ifølge installert måler.

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan, og unntatt de omkostninger som spesielt gjelder bolig- eller næringsdelen av sameiet. Næringsdelen er i dette tilfelle nedre parkeringsgarasje med en eierseksjon. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som for øvrig kommer sameiet til gode.

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

Den til enhver tid eier av seksjon 67 (næringsdelen i nedre P-garasje) plikter å betale som sin andel av fellesutgifter (felleskostnader) i sameiet:

a) etter eierbrøk for utgifter til vedlikehold, vedlikehold garasjer, vaktmestertjeneste, renhold, snøbrøyting, telefon heis, forsikring og andre utgifter bortsett fra kommunale avgifter og utgifter til kabel-TV, som dekkes 100 % av boligseksjonene.
b) 10 % av utgifter til strøm.
c) 3 % av utgifter til fjernvarme.

§ 4
Vedlikehold - Seksjonseierens plikter

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren plikter å følge styrets instrukser i forhold til brannvern og brannsikkerhet.

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

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

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

§ 5
Vedlikehold – Sameiets plikter

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader i fellesområdene.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk (eksklusive gulvbelegg og membran), vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

1. 1 leder som velges for 2 år.
2. 2 styremedlemmer som velges for 2 år.
3. 1 styremedlem som velges for 2 år, men ikke samme år som under pkt. 2.
4. 1 varamedlem som velges for 1 år.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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.

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.

Styreleder og et styremedlem eller varamedlem har sammen prokura og tegner sameiet.

§ 8
Om styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når minst tre av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst sju sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameieres felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11
Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12
Om årsmøtet

I sameier som inneholder bolig- og næringsseksjoner, er hver seksjonseier stemmeberettiget med én stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Dette sameiet har 67 stemmeberettigede seksjoner.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

§ 14
Forretningsfører

Årsmøtet har vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre samarbeidspartnere, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

§ 15
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.

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

§ 16
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.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Alle bygningsmessige og tekniske arbeider som den enkelte seksjonseier ønsker å foreta på egen seksjon, skal meldes til styret før arbeidene settes i gang. Slik melding skal inneholde en beskrivelse av de planlagte arbeider, fortrinnsvis med en tegning, samt med informasjon om navn på håndverker som ønskes benyttet. Dette gjelder ikke vanlige, løpende vedlikehold, men endringer eller større arbeider.
Styret kan ikke nekte de angitte arbeider uten skjellig grunn.

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar.
Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Liaveien 17-19-21

Vedtatt av årsmøtet 02.04.2019. Revidert 16.4.20,17.6.21,27.4.23, 24.4.24 og 10.3.25.

§ 1 Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden for sin del, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre han gir adgang til eiendommen ikke volder ubehag eller ulempe for noen.

Støyende arbeid, musikkøvelser etc.
Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23:00 – 08:00.
Musikk- og sangundervisning tillates normalt ikke i leilighetene.
Musikk- og sangøvelser kan imidlertid foregå innendørs på hverdager og lørdager i tidsrommet kl. 10:00 – 18:00.
Søn- og helligdager tillates ingen øvelser.
Støyende håndverksarbeid er kun tillatt på
hverdager i tidsrommet kl. 08:00–18:00
lørdager i tidsrommet kl. 10:00–15:00
Søn- og helligdager tillates ikke støyende håndverksarbeid.

Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke fører frem, kontaktes styret.

§ 2 Motorkjøretøy skal parkeres på anvist garasjeplass, med unntak for av- eller pålessing av tyngre gods. Beboere må ikke oppta plasser beregnet for gjesteparkering. Gjester skal benytte parkeringsbevis. Sykler plasseres på anviste, egnede sykkelparkeringsplasser.

§ 3 Husdyr må ikke være til ulempe for andre seksjonseiere. Det er båndtvang på fellesarealet. Reptiler er ikke tillatt.

§4 Av sikkerhetsmessige grunner er det kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill på terrassene/balkongene. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og må regelmessig kontrolleres for skader og eventuell lekkasje, slik at det ikke oppstår fare for eksplosjon. Husk faren for overoppheting pga. sol. Gassflasker skal ikke lagres i kjellerbod.
Det er ikke tillatt å grille på terrassene/balkongene etter kl. 22:00.

§ 5 Ytterdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst. Kfr. Sikkerhetsinstruksen. Kjørehastigheten i garasjen skal aldri overstige 10 km/time som angitt med flere skilt i garasjen. Det er av og til små barn i garasjen som kan komme løpende ut i kjørebanen.

§ 6 Søppelrommet skal holdes i orden uten søl og avfall utenfor de oppsatte beholdere. Avfall pakkes forsvarlig i små poser og deponeres i de oppsatte søppelbeholderne som kun er til husholdningsavfall. Papir og papp skal i egne beholdere. Pappkartonger skal tråkkes flate før de legges i beholderen. Glass og hermetikkbokser legges i egen, lukket beholder. Følg anvisningen på beholderen. Mindre elektroavfall som batterier, lyspærer, støvsugere etc. skal legges i rød beholder. Spesialavfall (= større ting, maling, etc.) bringes til miljøstasjonen av den enkelte beboer.

§ 7 Utlufting må ikke skje ut til oppgang. Det er heller ikke lov å røyke i oppganger eller andre innvendige fellesarealer i sameiet. Sigaretter, sigarer og piper skal være helt slukket før man passerer våre fellesarealer. Sigarettsneiper, snusposer, etc. skal **ikke** kastes på bakken.

§ 8 Rømningsveier og renhold. Det må ikke plasseres gjenstander av noen art i inngangspartiet og oppgangene som hindrer fremkommelighet, rengjøring og rømning. Større hjelpemidler som elektriske rullestoler, etc., skal settes på egnet sted i garasjen. Spesielle behov som ikke kommer i konflikt med brannforskrifter, etc., skal godkjennes av styret.

§ 9 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol på eiendommens balkonger, fasader eller fellesarealer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 4131 **Selskapsnavn:** SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21

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 SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21

Organisasjonsnummer: 985286973
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Kolben.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
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 foreslår styremedlem Øyvind Thorsen som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Thorsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Øyvind Thorsen er 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Stine Veiberg (OBOS) som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og er protokollvitne.**

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 til kr. 160.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 160.000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om etablering av tujahekker utenfor leiligheter i 1. etasje

Fremmet av: Mette Scott Nicolaysen (Liaveien 21)

Det etableres tujahekker utenfor leiligheter i 1.etg. der det i dag er uhemmet innsikt fra vei og parkering på området vårt.

På samme måte som det allerede er gjort i enden på Liaveien 17, mot nedkjøringen til garasjen.

Begrunnelse:

Tiltak som vil ivareta privatlivets fred for beboerne på en bedre måte, men også medvirke til at vi andre som ferdes utenfor ikke har direkte innsyn eller sveiper over med billys ved innkjøring og parkering.

Dette vil også gjøre området vårt mer privat.

For å optimalisere beslutningen har jeg kontaktet Altmann som vil komme med et tilbud på dette.

Men det er selvfølgelig mulig å gjøre dette på dugnadsinnsats eller kontakte andre leverandører.

Se også vedlegg 3 i saken.

Styrets innstilling
Det er allerede etablert noe beplantning i området. Dette må graves opp og fjernes før ny beplanting kan gjøres. Estimert kostnad vil for denne løsningen vil overstige kr. 50.000-,.

Styret anbefaler ikke denne løsningen.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 1 stemte for forslaget.**

8. Nytt avsnitt i vedtektene §17

Nytt avsnitt i vedtektene §17. *Avsnitt 3 i fet skrift er ny.*

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Alle bygningsmessige og tekniske arbeider som den enkelte seksjonseier ønsker å foreta på egen seksjon, skal meldes til styret før arbeidene settes i gang. Slik melding skal inneholde en beskrivelse av de planlagte arbeider, fortrinnsvis med en tegning, samt med informasjon om navn på håndverker som ønskes benyttet.- Dette gjelder ikke vanlige, løpende vedlikehold, men endringer eller større arbeider.
Styret kan ikke nekte de angitte arbeider uten skjellig grunn.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt avsnitt i §17: Alle bygningsmessige og tekniske arbeider som den enkelte seksjonseier ønsker å foreta på egen seksjon, skal meldes til styret før arbeidene settes i gang. Slik melding skal inneholde en beskrivelse av de planlagte arbeider, fortrinnsvis med en tegning, samt med informasjon om navn på håndverker som ønskes benyttet. Dette gjelder ikke vanlige, løpende vedlikehold, men endringer eller større arbeider. Styret kan ikke nekte de angitte arbeider uten skjellig grunn.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styet:
Formann: Vidar Bilden, Liaveien 17, ikke på valg
Styremedlem: Tore Nordberg, styremedlem, Liaveien 17, gjenvalg
Styremedlem: Arne Nygaard, styremedlem, Liaveien 21, gjenvalg
Styremedlem: Øyvind Thorsen, styremedlem, Liaveien 19, gjenvalg

Varamedlem: Nanna Børgund, Liaveien 17, nyvalgt

Valgkomiteen består av:
Mette Nicolaysen, ikke på valg
Hanne Levernes, ikke på valg
Torbjørn Hoel, ikke på valg

Hilsen valgkomiteen
v/Hanne Levernes

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Nordberg
Øyvind Thorsen

Følgende stilte til valg:
Tore Nordberg
Øyvind Thorsen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Nygaard

Følgende stilte til valg:
Arne Nygaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nanna Børgund

Følgende stilte til valg:
Nanna Børgund

Protokollen er signert av følgende:
Møteleder: Øyvind Thorsen /sign/
Protokollfører og protokollvitne: Stine Veiberg /sign/

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET LIAVEIEN 17-19-21.

MED ENDRING FASTSATT AV ÅRSMØTET 16.04.2002, 30.04.2003, 26.03.2007, 10.03.2011, 17.04.2018, 02.04.2019,17.6.2021 og 23.4.2026

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er **Liaveien 17-19-21**, og har forretningskontor i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 40, bnr. 282 i Nordre Follo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet, råderett og registrering

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Styret har anledning til å overvåke fellesarealer i etasje 0 med moderne elektronisk utstyr.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetens areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

Det skal til hver seksjon som benyttes til beboelse, være rett til minst én parkeringsplass og nettingbod i garasje.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23, bl.a. samboende, søsken og rett opp- og nedstigende slektninger.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er et krav at styregodkjent ladepunkt og strømmåler er installert i henhold til forskrift. Styret kan bare nekte slik installasjon dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, måler, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk ifølge installert måler.

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan, og unntatt de omkostninger som spesielt gjelder bolig- eller næringsdelen av sameiet. Næringsdelen er i dette tilfelle nedre parkeringsgarasje med en eierseksjon. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som for øvrig kommer sameiet til gode.

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

Den til enhver tid eier av seksjon 67 (næringsdelen i nedre P-garasje) plikter å betale som sin andel av fellesutgifter (felleskostnader) i sameiet:

a) etter eierbrøk for utgifter til vedlikehold, vedlikehold garasjer, vaktmestertjeneste, renhold, snøbrøyting, telefon heis, forsikring og andre utgifter bortsett fra kommunale avgifter og utgifter til kabel-TV, som dekkes 100 % av boligseksjonene.
b) 10 % av utgifter til strøm.
c) 3 % av utgifter til fjernvarme.

§ 4
Vedlikehold - Seksjonseierens plikter

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren plikter å følge styrets instrukser i forhold til brannvern og brannsikkerhet.

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

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

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

§ 5
Vedlikehold – Sameiets plikter

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader i fellesområdene.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk (eksklusive gulvbelegg og membran), vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

1. 1 leder som velges for 2 år.
2. 2 styremedlemmer som velges for 2 år.
3. 1 styremedlem som velges for 2 år, men ikke samme år som under pkt. 2.
4. 1 varamedlem som velges for 1 år.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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.

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.

Styreleder og et styremedlem eller varamedlem har sammen prokura og tegner sameiet.

§ 8
Om styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når minst tre av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst sju sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameieres felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11
Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12
Om årsmøtet

I sameier som inneholder bolig- og næringsseksjoner, er hver seksjonseier stemmeberettiget med én stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Dette sameiet har 67 stemmeberettigede seksjoner.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

§ 14
Forretningsfører

Årsmøtet har vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre samarbeidspartnere, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

§ 15
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.

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

§ 16
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.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Alle bygningsmessige og tekniske arbeider som den enkelte seksjonseier ønsker å foreta på egen seksjon, skal meldes til styret før arbeidene settes i gang. Slik melding skal inneholde en beskrivelse av de planlagte arbeider, fortrinnsvis med en tegning, samt med informasjon om navn på håndverker som ønskes benyttet. Dette gjelder ikke vanlige, løpende vedlikehold, men endringer eller større arbeider.
Styret kan ikke nekte de angitte arbeider uten skjellig grunn.

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar.
Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Liaveien 17-19-21

Vedtatt av årsmøtet 02.04.2019. Revidert 16.04.2020, 17.06.2021, 27.4.2023 og 24.04.2024.

§ 1 Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden for sin del, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre han gir adgang til eiendommen ikke volder ubehag eller ulempe for noen.

Støyende arbeid, musikkøvelser etc.
Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23:00 – 08:00.
Musikk- og sangundervisning tillates normalt ikke i leilighetene.
Musikk- og sangøvelser kan imidlertid foregå innendørs på hverdager og lørdager i tidsrommet kl. 15:00 – 18:00.
Søn- og helligdager tillates ingen øvelser.
Støyende håndverksarbeid er kun tillatt på
hverdager i tidsrommet kl. 08:00–18:00
lørdager i tidsrommet kl. 10:00–15:00
Søn- og helligdager tillates ikke støyende håndverksarbeid.

Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke fører frem, kontaktes styret.

§ 2 Motorkjøretøy skal parkeres på anvist garasjeplass, med unntak for av- eller pålessing av tyngre gods. Beboere må ikke oppta plasser beregnet for gjesteparkering. Gjester skal benytte parkeringsbevis. Sykler plasseres på anviste, egnede sykkelparkeringsplasser.

§ 3 Husdyr må ikke være til ulempe for andre seksjonseiere. Det er båndtvang på fellesarealet. Reptiler er ikke tillatt.

§4 Av sikkerhetsmessige grunner er det kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill på terrassene/balkongene. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og må regelmessig kontrolleres for skader og eventuell lekkasje, slik at det ikke oppstår fare for eksplosjon. Husk faren for overoppheting pga. sol. Gassflasker skal ikke lagres i kjellerbod.
Det er ikke tillatt å grille på terrassene/balkongene etter kl. 22:00.

§ 5 Ytterdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst. Kfr. Sikkerhetsinstruksen. Kjørehastigheten i garasjen skal aldri overstige 10km/time som angitt med flere skilt i garasjen. Det er av og til små barn i garasjen som kan komme løpende ut i kjørebanen.

§ 6 Søppelrommet skal holdes i orden uten søl og avfall utenfor de oppsatte beholdere. Avfall pakkes forsvarlig i små poser og deponeres i de oppsatte søppelbeholderne som kun er til husholdningsavfall. Papir og papp skal i egne beholdere. Pappkartonger skal tråkkes flate før de legges i beholderen. Glass og hermetikkbokser legges i egen, lukket beholder. Følg anvisningen på beholderen. Mindre elektroavfall som batterier, lyspærer, støvsugere etc. skal legges i rød beholder. Spesialavfall (= større ting, maling, etc.) bringes til miljøstasjonen av den enkelte beboer.

§ 7 Utlufting må ikke skje ut til oppgang. Det er heller ikke lov å røyke i oppganger eller andre innvendige fellesarealer i sameiet. Sigaretter, sigarer og piper skal være helt slukket før man passerer våre fellesarealer. Sigarettsneiper, snusposer, etc. skal **ikke** kastes på bakken.

§ 8 Rømningsveier og renhold. Det må ikke plasseres gjenstander av noen art i inngangspartiet og oppgangene som hindrer fremkommelighet, rengjøring og rømning. Større hjelpemidler som elektriske rullestoler, etc., skal settes på egnet sted i garasjen. Spesielle behov som ikke kommer i konflikt med brannforskrifter, etc., skal godkjennes av styret.

BESKYTTET

§ 9 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol på eiendommens balkonger, fasader eller fellesarealer.

BESKYTTET

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-240/282/0/29

Norkart
Utskriftsdato: 03.09.2026 09:39

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	13.12.2000	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	87/6950	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/282, 240/282/0/1, 240/282/0/2, 240/282/0/3, 240/282/0/4, 240/282/0/5, 240/282/0/6, 240/282/0/7, 240/282/0/8, 240/282/0/9, 240/282/0/10, 240/282/0/11, 240/282/0/12, 240/282/0/13, 240/282/0/14, 240/282/0/15, 240/282/0/16, 240/282/0/17, 240/282/0/18, 240/282/0/19, 240/282/0/20, 240/282/0/21, 240/282/0/22, 240/282/0/23, 240/282/0/24, 240/282/0/25, 240/282/0/26, 240/282/0/27, 240/282/0/28, 240/282/0/29, 240/282/0/30, 240/282/0/31, 240/282/0/32, 240/282/0/33, 240/282/0/34, 240/282/0/35, 240/282/0/36, 240/282/0/37, 240/282/0/38, 240/282/0/39, 240/282/0/40, 240/282/0/41, 240/282/0/42, 240/282/0/43, 240/282/0/44, 240/282/0/45, 240/282/0/46, 240/282/0/47, 240/282/0/48, 240/282/0/49, 240/282/0/50, 240/282/0/51, 240/282/0/52, 240/282/0/53, 240/282/0/54, 240/282/0/55, 240/282/0/56, 240/282/0/57, 240/282/0/58, 240/282/0/59, 240/282/0/60, 240/282/0/61, 240/282/0/62, 240/282/0/63, 240/282/0/64, 240/282/0/65, 240/282/0/66, 240/282/0/67
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/282, 240/282/0/1, 240/282/0/2, 240/282/0/3, 240/282/0/4, 240/282/0/5, 240/282/0/6, 240/282/0/7, 240/282/0/8, 240/282/0/9, 240/282/0/10, 240/282/0/11, 240/282/0/12, 240/282/0/13, 240/282/0/14, 240/282/0/15, 240/282/0/16, 240/282/0/17, 240/282/0/18, 240/282/0/19, 240/282/0/20, 240/282/0/21, 240/282/0/22, 240/282/0/23, 240/282/0/24, 240/282/0/25, 240/282/0/26, 240/282/0/27, 240/282/0/28, 240/282/0/29, 240/282/0/30, 240/282/0/31, 240/282/0/32, 240/282/0/33, 240/282/0/34, 240/282/0/35, 240/282/0/36, 240/282/0/37, 240/282/0/38, 240/282/0/39, 240/282/0/40, 240/282/0/41, 240/282/0/42, 240/282/0/43, 240/282/0/44, 240/282/0/45, 240/282/0/46, 240/282/0/47, 240/282/0/48, 240/282/0/49, 240/282/0/50, 240/282/0/51, 240/282/0/52, 240/282/0/53, 240/282/0/54, 240/282/0/55, 240/282/0/56, 240/282/0/57, 240/282/0/58, 240/282/0/59, 240/282/0/60, 240/282/0/61, 240/282/0/62, 240/282/0/63, 240/282/0/64, 240/282/0/65, 240/282/0/66, 240/282/0/67
Seksjonering Seksjonering	13.12.2000			240/282, 240/282/0/29

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NIKOLAISEN PER NORMAN F071239*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Liaveien 19	H0301	240/282/0/29	87	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Liaveien 19

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	16898287		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	18.01.2001

1: Bygning 16898287: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 18.01.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2781
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2781
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	22

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.09.1999	20.12.2000	
Igangsettingstillatelse	29.11.1999	20.12.2000	
Tatt i bruk	18.01.2001	19.01.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Liaveien 19	H0301	240/282/0/29	87	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	262	0	262	0	0	0
H05	4	353	0	353	0	0	0
H04	4	353	0	353	0	0	0
H03	4	353	0	353	0	0	0
H02	4	353	0	353	0	0	0
H01	4	315	0	315	0	0	0

U01	0	792	0	792	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/282

Bruksnavn	ILEN	Beregnet areal	5603.3
Etablert dato	24.09.1918	Historisk oppgitt areal	5606
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631860.48	600729.96	0	Ja	5603.3	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Liaveien 19, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** Naturområde,Nåværende
	Delareal 943 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 261 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

Delareal	5 600 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Kolbotn
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 999 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	5 600 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn	Kolbotn

Delareal	3 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	1 739 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202402)
Navn	Ingierveien 2-6
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11348/202402_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** KBA
	Delareal 173 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV2
	Delareal 3 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

Id	R404800 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R404800)
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.04.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5214/R404800_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 5 423 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B

Id	4715 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4715)
Navn	EDV. GRIEGSVEI OG NORDØSTRE DEL AV INGIERÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6699/4715_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

Id	202606 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202606)
Navn	Kolbotnveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

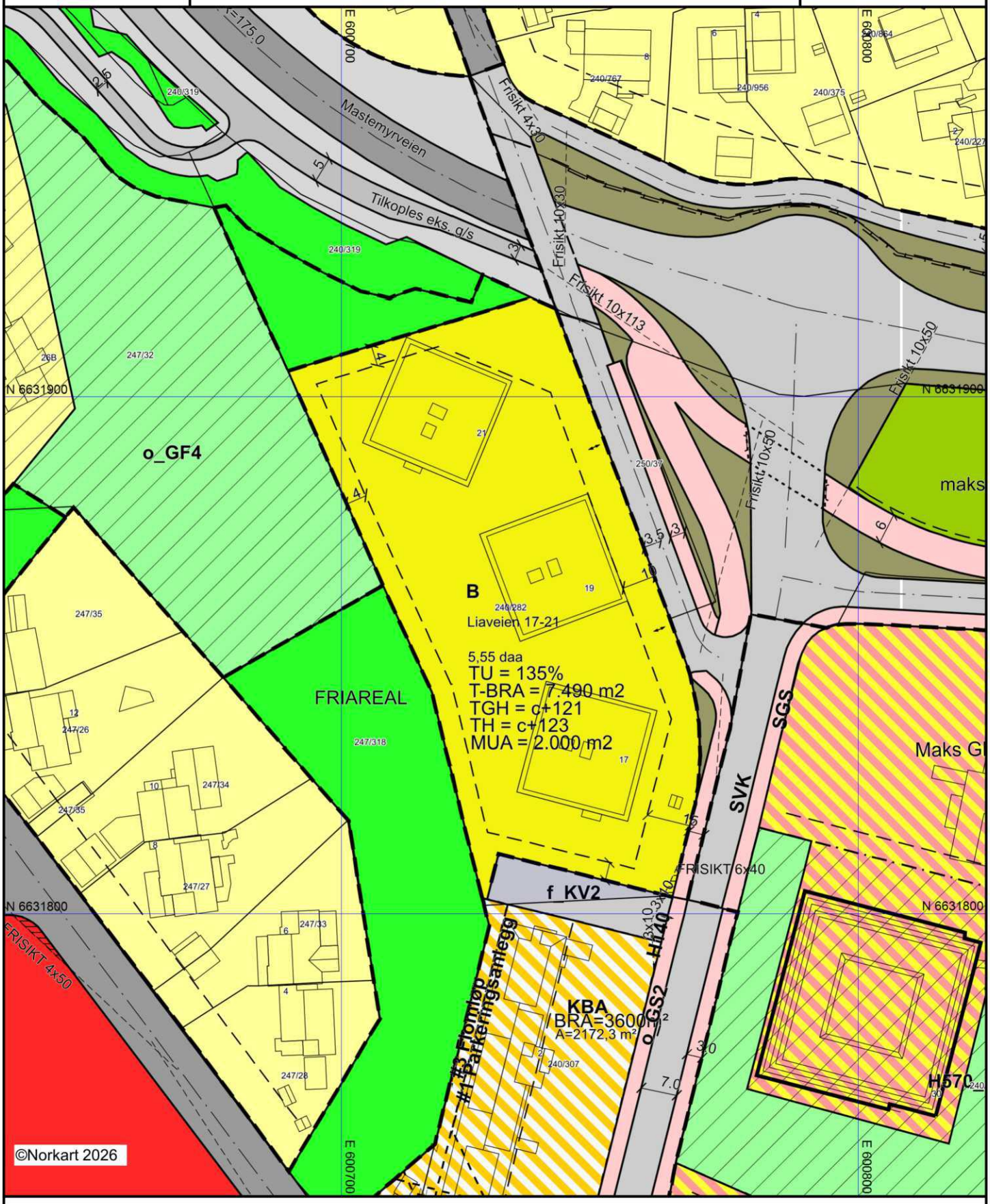
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/282/0/29
Adresse: Liaveien 19
Dato: 03.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Nærmiljøanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Kontor/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Friområde
- Park
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Tunnel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/282/0/29
Adresse: Liaveien 19
Dato: 03.09.2026
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
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
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Grav og urnelund - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2
Reguleringsformål

Området reguleres til:

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

§3
Byggeområde for boliger

Felt B, LIAVEIEN 17-21

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA) =7490m2.

Minste uteoppholdsareal skal være MUA=2000m2.

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

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

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

§4
Byggeområde for kontorer

Felt C, LIAVEIEN 11-13

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

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +114,0.

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

Tillatt bruksareal (T-BRA) =3320m2.

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

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

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

Felt D, TÅRNHUSET / Mega

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA)=7750m2.

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

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

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

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

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

Felt E, SOLGÅRDEN / Kreditkassegården

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA)=15770m2.

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

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

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

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

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

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

Felt G, SAMFUNNSHUSET / Nytt handelshus

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA)=17360m2.

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

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

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

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

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

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

Felt A, RÅDHUSET

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

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +120.

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

Tillatt bruksareal (T-BRA) = 24000m2.

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

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

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

§9
Byggeområde for offentlig bygning - kulturhus/ offentlige institusjoner

Felt H, KULTURHUS OG AKTIVITETSSENTER

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA)=12500m2.

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

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

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

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

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

Felt T1-T5

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

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

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

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

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

§11
Offentlige friområder

Felt F1-F4

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

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

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

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

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

§12
Spesialområde bevaring – forretning

Felt S1, VILLA HOLSTAD / Gamle Tårnhuset

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

v/fylkeskultursjefen for uttalelse, før godkjenning.

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

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

§13
Spesialområde - friluftsområde / vann

Felt S2, KOLBOTNVANNET / nordre del av Veslebukta

a) Det tillates utbygget bryggeanlegg.

b) Det tillates anlagt fontene.

§14
Fellesområder - felles avkjørsel

Felt FO1-FO4

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

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

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

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

§15
Parkering

a) Parkeringsplasser skal ordnes etter følgende norm:

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

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

b) Sykkelparkeringsplasser skal ordnes etter følgende norm:

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

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

§16
Utforming og hovedakser

a) Bebyggelsen skal som hovedregel ha saltak.

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

§17
Krav om bebyggelsesplan

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

§18
Støy og luftforurensning

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

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

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

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

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

§20
Rekkefølgebestemmelser

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

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

Oppegård kommune

STADFESTET DEN 29.04.1983
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam
Reidun Jardam

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EDVARD GRIEGS VEI OG NORDØSTRE DEL AV INGIERÅSEN. DATO: 16.9.82.

§ 1 Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

01652 06.5.83

. Boligområde.
. Trafikkområde.
. Friområde (turvei).

§ 3 Bebyggelsen.

1. Generelt gjelder: Utnyttelsesgraden og etasjetallet for den enkelte eiendom defineres etter byggeforskriftenes kap. 25.1 og 26.21.

   Garasjer eller carporter mindre enn 36 m2 regnes ikke med ved beregning av utnyttelsen. Uthus, frittliggende eller som tilbygg, regnes med i bebygget areal.

2. Bebyggelsen skal være åpen og villamessig og i en etasje (unntatt tomtene 134, 135, 136, 122, 116, 113, 111, 109 og 107) med maks. utnyttelsesgrad 0,20.

3. Tomtene 134, 135, 136, 122, 116, 113, 111, 109 og 107 kan oppføres i to etasjer, med maksimum utnyttelsesgrad 0,15.

4. Bebyggelsens avstand fra regulert veimidte er 12,5 m.

§ 4 Parkering.

For boligområdet kreves 2 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet og 1 plass pr. hybelleilighet. Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig før brukstillatelse gis.

Garasjer skal plasseres og utføres i arkitektonisk sammenheng med boligbebyggelsen. Garasjebygg tillates ikke større enn 36 m2, jfr. § 3 vedr. utnyttelse.

§ 5 Fellesarealer for lek og opphold.

For området gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.3.

§ 6 Fellesbestemmelser.

a) Ingen tomt må inngjerdes eller beplantes med trær/busker i strid med kravene til frisikt etter Veglovens bestem-

./2.

melser.

b) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser.

§ 7 Bygningsrådet kan gjøre mindre vesentlige endringer i disse bestemmelsene.

-ooOOOoo-

Nordre Follo kommune

Reguleringsbestemmelser for Ingierveien 2-6

Plan-ID: 202402
Plantype: Detaljregulering
Datert: 06.02.2026
Arkivsak: PLAN-23/01738
Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av kommunestyret: 06.05.2026
Sak: 43/26

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre et prosjekt av høy arkitektonisk og bymessig kvalitet som bidrar til en større bredde i botilbudet i Kolbotn sentrum. Planen skal sikre bokvalitet i form av gode private og felles uterom og økt grønnstruktur som bidrar til god overvannshåndtering og klimarobusthet. Planen sikrer også etablering av en ny bilfri gangforbindelse.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 06.02.2026.

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1800	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (kontor/ bolig/tjenesteyting)	Felt KBA
1831	Kontor/ tjenesteyting	Felt K/T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjøreveg	Felt o_KV1 og f_KV2
2015	Gang- og sykkelveg	Felt o_GS1-3
2019	Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_AVG
2800	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Felt o_SK

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235	Parkeringsanlegg	område #1
1235	Gangforbindelse	område #2
1235	Flomløp	område #3

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks kotehøyde som vist i plankart. Der byggegrense ikke vises gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.2. Overvanns- og flomhåndtering

Overvannshåndtering skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder (2-årsregn) skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og/eller lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder (20-årsregn med klimafaktor 1,5) skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, grøfter, åpne kanaler, fordrøyningstiltak og/eller lignende.

Trinn 3: Ekstremregn (større enn 20-års regn) skal ledes til trygge flomveier. Flomvann skal ledes vekk fra bygninger, parkeringsstrukturer og lignende så langt det er mulig. Dimensjonerende nedbør skal være 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført direkte inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

3.3. Terrengbehandling

Veier og anlegg skal utformes og plasseres i terrenget slik at uttak av masser og forflytning av masser minimeres.

Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.

Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Unntak gjelder for etablering av forstøtningsmur/konstruksjon i forbindelse med nedkjøring til p-kjeller rundt felt f_KV2, ved trappeforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2, ved o_SK, ved flomløp innenfor bestemmelsesområde #3 og mot rundkjøring.

Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1. Skjæringer og fyllinger for øvrig skal ikke være brattere enn 1:3.

Terrengfylling skal utformes slik at den framstår som en naturlig del av landskapet og gi grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær.

3.4. Vegetasjon

Ved ny beplantning innenfor planområdet skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon og biologisk mangfold. Det skal etterstrebes å benytte vegetasjon/arter som i mindre grad bidrar til luftbårne allergener. Det tillates ikke plantet fremmede arter som kan spre seg inn i omliggende natur. Artene kommer frem av Artsdatabankens fremmedartliste.

3.5. Blågrønn faktor (BGF)

Felt KBA og f_KV2 skal oppnå en samlet blågrønn faktor på 0,8 eller høyere.

3.6. Renovasjon

Renovasjon for felt KBA og K/T skal plasseres i kjeller med adkomst for renovasjonskjøretøy fra felt f_KV2. Avfallsbeholdere skal plasseres i et lukket rom.

3.7. Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet, jf. Pbl. 27-5. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder eller løsninger dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er like gode eller bedre enn fjernvarme.

3.8. Avkjørsel

Tiltaket skal ha adkomst og avkjøring som vist med pil på plankartet.

3.9. Nettstasjon/trafo

Ved behov for ny nettstasjon skal denne integreres i bygningsmasse.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1. Fellesbestemmelser (felt KBA og K/T)

4.1.1. Utnyttelse

Maks tillatt BRA samlet for begge feltene er 5000 m^2 BRA.

Kjeller (plan U1) medregnes ikke i BRA. Bodarealer, tekniske rom, sykkelparkering med tilhørende adkomst, i 1. etasje, som vil ligge helt eller delvis under terreng, medregnes ikke i BRA.

Utvendig overdekning for felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

4.1.2. Parkering

Det skal opparbeides følgende parkeringsplasser for bil, inkludert gjesteparkering:

- Maks 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet
- Maks 0,7 bilparkeringsplasser per 100 m^2 BRA kontor
- Maks 1 bilparkeringsplass per 100 m^2 offentlig/privat tjenesteyting

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene, og ikke færre enn én parkeringsplass, skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene for bolig, og ikke færre enn én parkeringsplass, skal tilrettelegges for gjesteparkering. Alle parkeringsplassene for boligformål skal tilrettelegges med fordelingsskap for inntak av strøm, og det skal sikres tilstrekkelig effekt. For øvrige formål skal 50 % av bilparkeringsplassene, og ikke færre enn én parkeringsplass, tilrettelegges for lading av el-bil.

Parkeringsplasser for bil skal anlegges i garasjeanlegg, innenfor bestemmelsesgrense for parkeringsanlegg som vist i plankart.

Det skal opparbeides følgende parkeringsplasser for sykkel:

- Min. 1,2 sykkelparkeringsplasser per bolig.
- Min. 1 sykkelparkeringsplass per 100 m^2 BRA næring

- Sykkelparkering for boliger skal etableres under tak nær innganger eller lett tilgjengelig fra 1. etasje. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak. Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankret sykkelstativ.

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler (1mx2,5m).

Det skal sette av minimum 5 m^2 til service for sykkel.

4.1.3. Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstille kravene i tabell 2, retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021. Gjeldende krav i tabell 2 er

Støykilde	**Maks støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom natt kl. 23 - 07**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB	-
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB	-
Nærmiljøanlegg	$L_{AFMAX} \leq 60$ dB		

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul støysone definert i tabell 1 i T-1442/2021 tillates når følgende vilkår oppfylles:

- For boenheter med fasade mot gul sone skal minst ett soverom ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig felles og privat uteoppholdsareal, der utendørs støynivå ikke overskrides.
- Areal avsatt til lekeplass skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen.
- Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Eventuelle skjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk:

Bygningstype	**Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)**	**Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23)**	**søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)**	**Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)**
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Skole, barnehage	55 i brukstid			

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08-17 på hverdager (mandag-fredag). Øvrige arbeid kan foregå i tidsrommet kl. 07-19 på hverdager samt lørdager.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over.

4.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor (felt KBA)

4.2.1. Arealbruk og utnyttelse

Feltet kan benyttes til bolig, kontor og tjenesteyting.

Det skal etableres minimum 2000 m^2 og maks 3000 m^2 BRA bolig innenfor feltet.

Det tillates ikke etablert boenheter i 1. etasje mot Ingierveien. Første etasje i ny bebyggelse skal ha en bruk som støtter opp under en åpen og aktiv fasade ut mot gate, som f.eks. boliginnganger, kontor, kafé og tjenesteyting.

Innenfor arealformålet tjenesteyting tillates det ikke treningssenter. Det tillates heller ikke støyende virksomheter som kan komme i konflikt med boligformål, som f.eks. diskotek.

4.2.2. Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrensen mot gate og innenfor maks kotehøyde som angitt på plankart.

Innenfor de øverste 2,8 meterne opp til maks regulert kotehøyde tillates takoppbygg for heis, trappehus, tekniske installasjoner, røykluker, rekkverk, pergola, levegger, drivhus, rom for varig opphold, overlys, møblering og/eller installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal.

Oppbygg for ventilasjon, heis, trapp, overlys og rom for varig opphold skal ikke overskride 20 % av underliggende takflate.

Rekkverk/levegger på tak og takoppbygg skal trekkes minimum 2 m inn fra gesims mot Ingierveien og mot nord.

4.2.3. Leilighetsfordeling

Det skal etableres varierte boligstørrelser.

Det tillates ensidige leiligheter kun mot vest. Andelen ensidige leiligheter mot vest skal ikke overstige 35 % av det totale antallet leiligheter innenfor feltet.

Maks dybde for oppholdsrom (ekskludert mørke arealer som bad, vaskerom, entré, gang og bod) i ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Minst 40 % av leilighetene på nivå med felles uteoppholdsareal skal ha BRA på minimum 80 m². Leilighetene i dette planet skal ha en forbindelse mellom privat markterrasse til felles uteoppholdsareal.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 35 m^2 BRA.

4.2.4. Utforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer, materialbruk og farger framstår entydig og helhetlig, og sikrer kontrast til rådhuset. Bygget skal i hovedsak ha tegl som fasademateriale, i en naturlig varm tone som er tilpasset sine omgivelser. Fasaden skal brytes opp gjennom en fordelingskarakter som består av et grid/rammeverk som trekkes ned til bakkeplan og/eller bruk av relieff.

Det skal være en hovedvekt av åpen og transparent fasade i første etasje mot gate. Med åpne fasader menes vindusflater som sikrer god visuell kontakt mellom arealer ute og det som skjer inne i bebyggelsen. Utadrettede funksjoner i 1. etasje skal ha minimum én og maks to innganger pr. virksomhet. Det skal etableres boliginnganger fra gaten. Inngangsdører mot Ingierveien tillates ikke å slå ut i felt o_GS2. Det skal i tillegg være utganger direkte til felles uteområdet fra alle boligtrappekjerner. Bebyggelsens 1. etasje mot Ingierveien skal ha en høyde på minimum 4 meter målt fra overkant gulv i plan 1 til overkant gulv i planet over.

Fasade/forstøtningsmur mot nedkjøring til p-kjeller og mot gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2 skal gis en materialbruk og farge som fremstår enhetlig med bebyggelsen og/eller utformes som en vegg med grønt preg gjennom tilrettelegging for og planting av klatre-/hengeplanter.

Private forhager, herunder markterrasser, tillates inntil 3 meter ut fra fasadelivet mot felles uteoppholdsareal.

Levegger skal i utforming og materialitet tilpasses bygget og inngå som en del av en helhetlig arkitektur.

Balkonger kan krage maksimalt 2,5 meter ut fra fasadelivet. Det tillates ikke utkragede balkonger ut mot Ingierveien. Det tillates ikke innglassing av balkonger.

Mot Ingierveien tillates det etablert en svalgang til én leilighet per etasje. Den utvendige gangen tillates etablert forbi maks én leilighet per etasje, skal ha en lengde på maks 8 meter og skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Ved etablering av soverom mot gangen skal vindu ha en brystning på 80 cm.

Det tillates etablert takterrasser. Takene skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

4.2.5. Utearealer

Det skal opparbeides minst 900 m^2 felles uteoppholdsareal (MUA). Felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng/over parkeringsanlegg. Arealer som ikke medregnes i felles MUA er private uteplasser, balkonger, private takterrasser og kjørbart areal.

Minimum 25 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 15 ved jevndøgn. Det skal være tydelig skille mellom uteoppholdsareal som tilhører boligene og tilliggende offentlige arealer. Felles uteareal skal deles opp for romlig og funksjonell differensiering slik at det oppstår ulike soner for forskjellige aktiviteter og ulike aldersgrupper, inkludert barn, unge og eldre.

Minimum 30 % av areal avsatt til felles uteoppholdsareal (MUA) i boligfelt skal opparbeides som lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal ha en utforming og innhold for ulike aldersgrupper. Minimum 25 % av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.

Det skal etableres minst 5 m^2 privat MUA per boenhet. Privat MUA skal etableres i form av balkong, markterrasse og/eller takterrasse. Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

Felles og private uteoppholdsarealer på terreng kan ligge inntil hverandre. Privat uteoppholdsareal på terreng skal visuelt skjermes fra felles uteoppholdsareal med vegetasjon og/eller levegg, unntak kan gjøres for gangforbindelse mellom privat uteareal og felles uteareal.

Det skal legges vekt på god landskapsarkitektur ved utforming av utearealer. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bestandige og robuste materialer.

Utearealer på bakkeplan og tak skal ha variert vegetasjon i flere sjikt, og jordkvalitet og -dybde som gir gode betingelser for vekst og rikt biologisk mangfold. Minst 30 % av uteoppholdsareal på lokk over parkeringsanlegg skal ha minimum 1,0 meter jordsmonnslag. Det skal plantes minst 5 trær, hvorav minst 3 er frukttrær.

Felles uteoppholdsareal skal skjermes fra trafikk i nedkjøringsrampen til p-kjeller. Skjermingen kan utformes i form av vegetasjon og/eller skjermvegger.

4.3. Kontor og tjenesteyting (felt K/T)

4.3.1. Arealbruk

Innenfor feltet tillates det inntil 1 400 m^2 BRA kontor og tjenesteyting.

4.3.2. Plassering og høyder

Ved riving og oppføring av nybygg skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensen mot Ingierveien og innenfor maks kotehøyde som angitt på plankart.

Takoppbygg, rekkverk og levegger på tak skal trekkes minimum 2 m inn fra gesims.

Takoppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende takflate.

4.3.3. Utforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer inkludert tak og takoppbygg, materialbruk og farger framstår entydig/enhetlig og helhetlig.

Ved nybygg eller totalrenovering skal førsteetasje utformes med en hovedvekt av åpen og transparent fasade ut mot offentlig gate. Med åpne fasader menes vindusflater som sikrer god visuell kontakt mellom arealer ute og det som skjer inne i bebyggelsen. Utadrettede funksjoner i 1. etasje skal ha minimum én inngang pr. virksomhet.

Ved nybygg skal det etterstrebes en utforming der 1. etasje ligger på nivå med gate.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

5.1. Fellesbestemmelser

5.1.1. Detaljplan/teknisk plan

Sammen med søknad om rammetillatelse for gang- og sykkelvei (felt o_GS1-3), o_SK og kjørevei (felt o_KV1 og f_KV2) skal det sendes inn en detaljplan for det omsøkte feltet. Detaljplanen skal godkjennes av veieier før igangsettingstillatelse kan gis.

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn en teknisk plan for flytting av veilys til østsiden av Ingierveien. Planen skal godkjennes av Akershus Fylkeskommune og Nordre Follo kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

5.2. Kjøreveg (felt o_KV1)

Kjørevegen skal være offentlig.

5.3. Kjøreveg (felt f_KV2)

Kjørevegen skal være felles for gnr./bnr. 240/307, 240/435, og 240/282.

Innenfor feltet skal det opparbeides en atkomst til parkeringsanlegg under terreng. Nedkjøringsrampen skal utformes slik at flom/overvann ikke ledes ned i parkeringsanlegget. Det skal

opparbeides et gangareal i nedkjøringsrampen. Denne skal være visuelt atskilt fra kjørebanen i form av kantstein, belegning og/eller andre visuelle elementer.

5.4. Gang- og sykkelveg (felt o_GS1-3)

Gang- og sykkelveg skal være offentlig og skal ha en minimum bredde på 3 meter. O_GS1 og o_GS2 skal opparbeides med maks stigning 1:15.

5.5. Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG)

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig. Arealet kan benyttes til vegetasjon, vann- og snø håndtering, belysning etc.

5.6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt o_SK)

Feltet kan benyttes til gang- og sykkelveg, annen veggrunn – tekniske anlegg, annen veggrunn - grøntareal. Innenfor feltet skal det etableres en parkeringslomme/på- og avstigningsfelt samt møbleringsfelt for parkeringsskilt. Parkeringsfeltet i lommen skal ha en bredde fra 2 til 2,5 meter. Langs parkeringslommen skal det etableres en gang- og sykkelveg som er 3 meter bred og kobler seg på o_GS3 og fortau videre nordover i Edvard Griegs vei.

§ 6. Hensynssoner

6.1. Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a) (sone H140)

6.1.1. Sikringssone – frisikt (H140)

I området avsatt til sikringssone- frisikt skal det skal ikke være sikthindre med høyde fra 0 til 2,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Det tillates enkeltstolper (skilt, lyktestolper o.l.) eller enkelttrær med høy oppstramming innenfor hensynssonen.

§ 7. Bestemmelsesområder

7.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 Parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert anlegg for bilparkering, sykkelparkering, renovasjon, trafo/nettstasjon, boder, tekniske rom og lignende.

7.2. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2 Gangforbindelse)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en gangforbindelse mellom Ingierveien og Edvard Griegs vei. Forbindelsen tillates opparbeidet med trapper og skal utformes med grønne elementer, sittemuligheter og belysning. Gangarealet skal ha minimum bredde på 2,5 meter.

Mellom fortau langs parkeringslomme i felt o_SK og inngangsparti på vestsiden av Ingierveien 6 skal det etableres en trinnfri atkomst.

7.3. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3 Flomløp)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides et anlegg for oppsamling og bortledning av flomvann. Flomveien skal gå fra nord til sør i uteoppholdsarealet gjennom åpen kanal, fra uteoppholdsarealet skal flomvann ledes gjennom en dimensjonert overvannsledning til gangforbindelsen (bestemmelsesområde #2) og derfra til eksisterende flomvei i Ingierveien.

§ 8. Krav om nærmere undersøkelser (pbl § 12-7 nr. 12)

8.1. Grunnundersøkelser

Søknad om tiltak skal redegjøre for hvordan byggemetoder og fundamentering er tilpasset grunnforholdene. Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygg og installasjoner.

8.2. Støy og anleggsstøy

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det dokumenteres hvordan støykravene i T-1442/2021 oppfylles. Det skal utarbeides en støyprognose for anleggsperioden i det enkelte bygge- eller anleggsområde.

- Prognoser skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilke type maskiner som benyttes og deres lydeffekt.

8.3. Grenseverdier for tillatt forurensning

All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke medfører avrenning til Kolbotnvannet med grenseverdier over det som fastsettes. Grenseverdiene som fastsettes skal vurderes av kommunen. Prøvetaking skal gjennomføres i anleggsperioden og rapporteres inn i henhold til § 8.4 Miljøoppfølgingsplan.

8.4. Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsfasen, i henhold til Nordre Follo kommune sin veileder datert 28.09.2023.

8.5. Energi/Klimagassberegning

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en klimagassberegning som omfatter transport av byggematerialer, energi og materialbruk. Det skal redegjøres for tiltak i prosjektet for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen. Ved søknad om igangsetting skal klimagassberegningen revideres og eventuelt justeres.

8.6. Fremmede arter

Kartlegging og plan for fremmede arter skal være utarbeidet og medfølge søknad om igangsettingstillatelse. Dokumentasjon på håndtering av fremmede arter skal være komplett ved innsendelse av søknad om midlertidig brukstillatelse.

8.7. Overvann og flomhåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan og detaljplan og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering, snølagring og flomveier er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Dersom valgt løsning innebærer direkte påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

8.8. Utomhusplan og takplan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200. Ved etablering av takterrasser skal det også innsendes en takplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av byggefeltet skal opparbeides. Planen skal dokumentere utforming av lekeplass, utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger, støttemurer, gangareal, evt. parkeringsareal for sykkel, overvann og snøhåndtering, stigningsforhold, overgang til nabotomter, trafikkarealer og atkomster og prinsipp for belysning. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplanting og grønne vegetasjonsflater.

Takplanen skal vise plassering av takoppbygg, opparbeidelse av takflater, vegetasjon, møblering og materialbruk.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

9.1. Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende foreligge:

- Felles detaljplan for VA, overvann, flomvei og blågrønn struktur
- Miljøoppfølgingsplan
- Rapport fra utførte grunnundersøkelser
- Utomhusplan
- Detaljplan for renovasjon
- Energi/klimagassberegning
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i kommunen
- Støyrapport for bebyggelsen (gul støysone)

9.2. Før igangsettingstillatelse

Før det gis første igangsettingstillatelse til tiltak i felt KBA eller/og K/T etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være oppfylt:

- All eiendomsdannelse (fradeling, sammenføying etc.) skal være gjennomført
- Detaljplan for trafikkområder, felt o_GS1-3, o_SK, o_KV1 og f_KV2, skal være godkjent av veieier
- Detaljplan for VA, overvann, flomvei, blågrønnstruktur skal være godkjent
- Detaljplan for renovasjonsløsning skal være godkjent
- Riggplan inkl. trafikkavvikling i anleggsperioden skal foreligge
- Støyprognose med ev. avbøtende tiltak for anleggsfasen skal foreligge
- Gjennomført kartlegging og plan for håndtering av fremmede arter skal foreligge
- Teknisk plan for flytting av veilys godkjent av Akershus Fylkeskommune og Nordre Follo kommune

Før det gis første igangsettingstillatelse til tiltak i felt KBA etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være sikret opparbeidet:

- Ny grønnstruktur i Rådhusparken og gangforbindelser gjennom Rådhusparken
- Nødvendige tiltak for håndtering av flom og overvann i Rådhusparken, inkludert fordrøyningsanlegg og åpne flomveier
- Nye VA ledninger i Ingierveien mellom kum 90699 og frem til rundkjøringen i Ingierveien og Edvard Griegs

9.3. Før ny bebyggelse i felt KBA tas i bruk

Før det gis første midlertidige brukstillatelse, skal følgende tiltak være gjennomført/opparbeidet og offentlige tiltak overtatt av kommunen:

- f_KV2, o_GS2, felles uteoppholdsareal og gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2
- Nye VA ledninger i Ingierveien mellom kum 90699 og frem til rundkjøringen i Ingierveien og Edvard Griegs vei, jf. § 9.2
- Parkeringslomme i Edvard Griegs vei og gang- og sykkelvei forbi parkeringslommen (innenfor felt o_SK), jf. §§ 5.6 og 9.2
- Veilys skal være flyttet til andre siden av Ingierveien i henhold til godkjent teknisk plan, jf. § 9.2
- Nødvendige tiltak for håndtering av trinn 3 jf. § 3.2 frem til Rådhusparken i henholdt til godkjent detaljplan for VA, overvann, flomvei, blågrønnstruktur, jf. § 9.2

Nordre Follo kommune

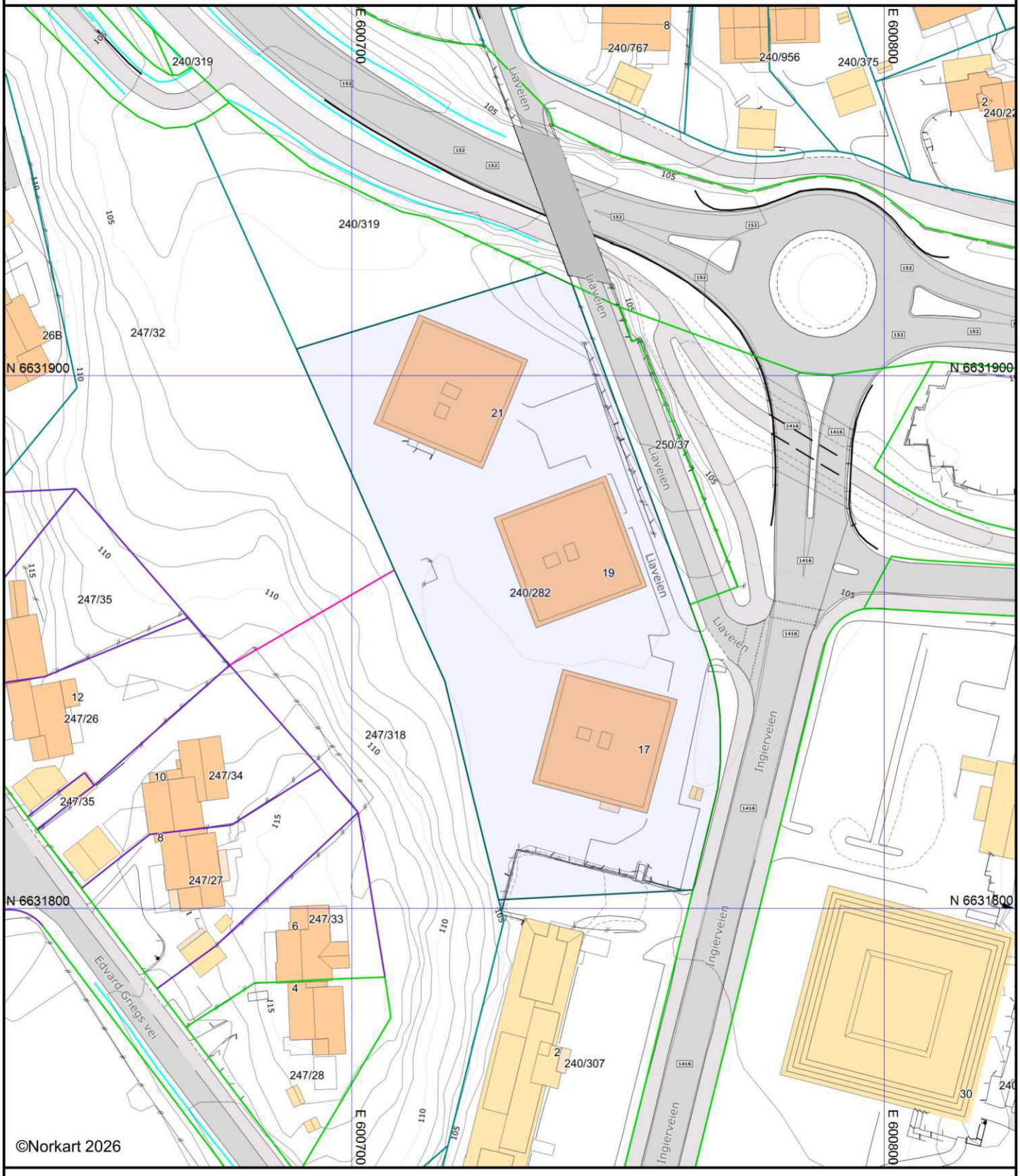
Grunnkart

Eiendom: 240/282/0/29
Adresse: Liaveien 19
Dato: 03.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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



FASADE NORDVEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GIS/DATA AVDELINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Bnh. 07. NOV. 2003 Refnh.
Arkiv
Arkiv

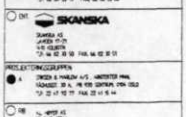
E19

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	29.10.03	INNGLASSING av BALKONGER	PS
A	22.08.2000	VENTILER	PS

TEGNING: 5295-606-A-235 REV: B

SAKSNR: 1047

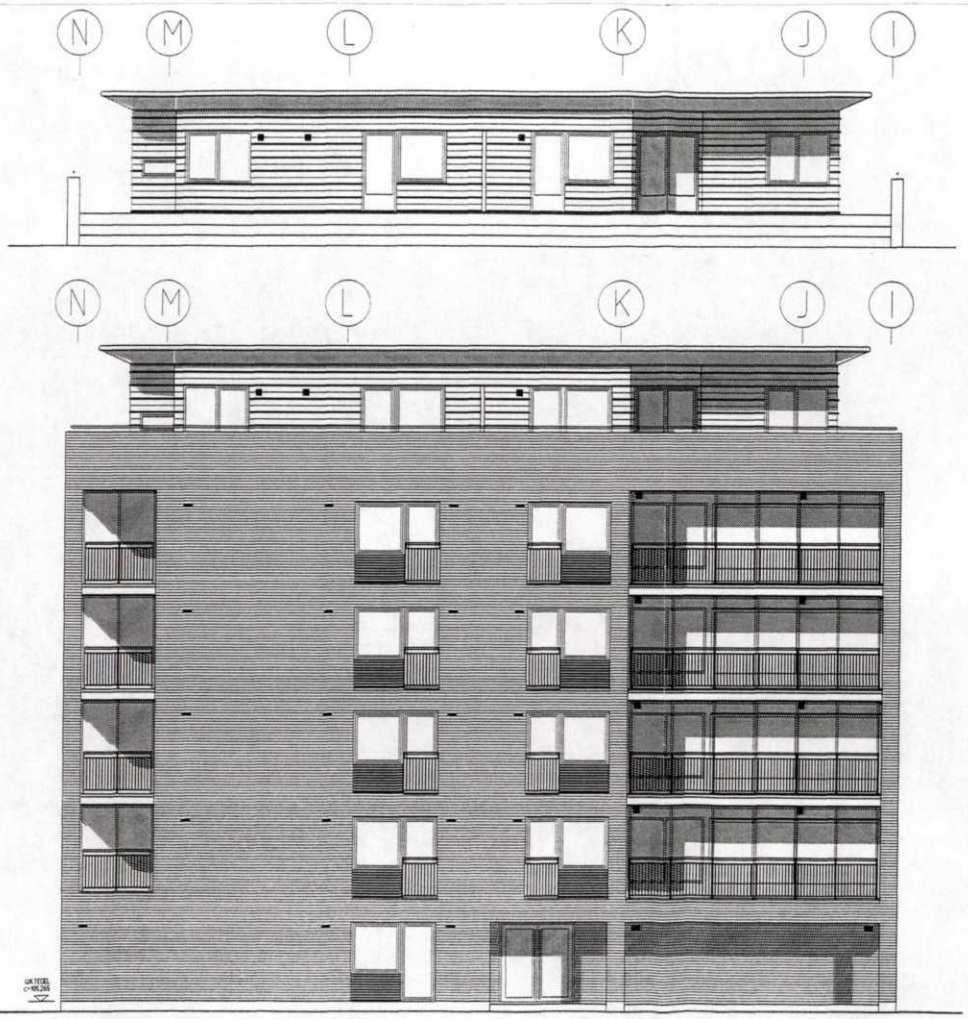
RAMMESØKN.



LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

TITTEL: HUS 19
FASADE NORDVEST

TEGN		KONTROLLERT	
DATO	15.08.2000	MÅL: 1:100	REV: B
TEGNR	5295-606-A-235		



FASADE NORDØST

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dokumr.
Rafn. 07. NOV. 2003 Rafnr.
Arkiv
Arkiv

E20

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
C	21.10.03	INNLEGGING AV BALKONGER	PS
B	22.08.2003	VENTILER	PS
A	10.03.03	INNG.	CH

TEGNNR 5295-606-A-236 REV C

SAKNR 1047

RAMMESØKN.

21 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

SKANSKA

TITTEL
HUS 19
FASADE NORDØST

TEGN KONTROLLERT
DATO 15.03.2002 MÅL 1:100 REV C
TEGNNR 5295-606-A-236



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGNINGSAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dokumr.
Rub. 07. NOV. 2003 Saksh.
Arkiv
Arkiv

E21

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	23.10.03	ANGLASING AV BALKONGER	PS
A	22.08.2003	VENTER	PS

TEGNR. 5295-606-A-238 REV. B

SAKNR. 1047

RAMNESKAU.



LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH

ENT SKANSKA

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

A

RIV

ARK

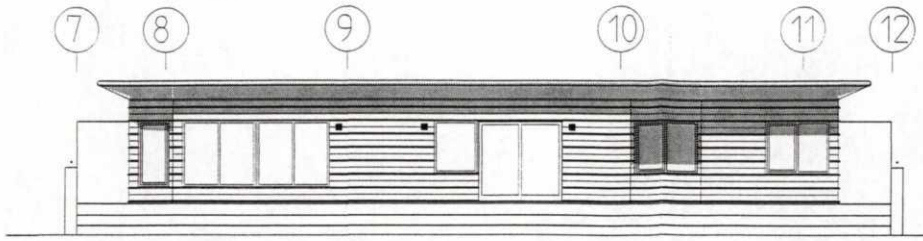
TITTEL
HUS 19
FASADE SYDVEST

TEGN KONTROLLERT

DATO 15.08.2003 MÅL 1:100 REV. B

TEGNR. 5295-606-A-238

FASADE SYDVEST





FASADE SYDØST

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dokumr.
Bah. 07. NOV. 2003 Refnb.
Arkiv D
Arkiv B

E18

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	20.10.03	ANGLASING AV BALKONGER	PS
A	22.08.2003	VEIFLER, HNDJ UTSJÅ	PS

TEGNING: 5295-606-A-237 REV: B

SAKNR: 1047

RAMMESØKN.

21 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

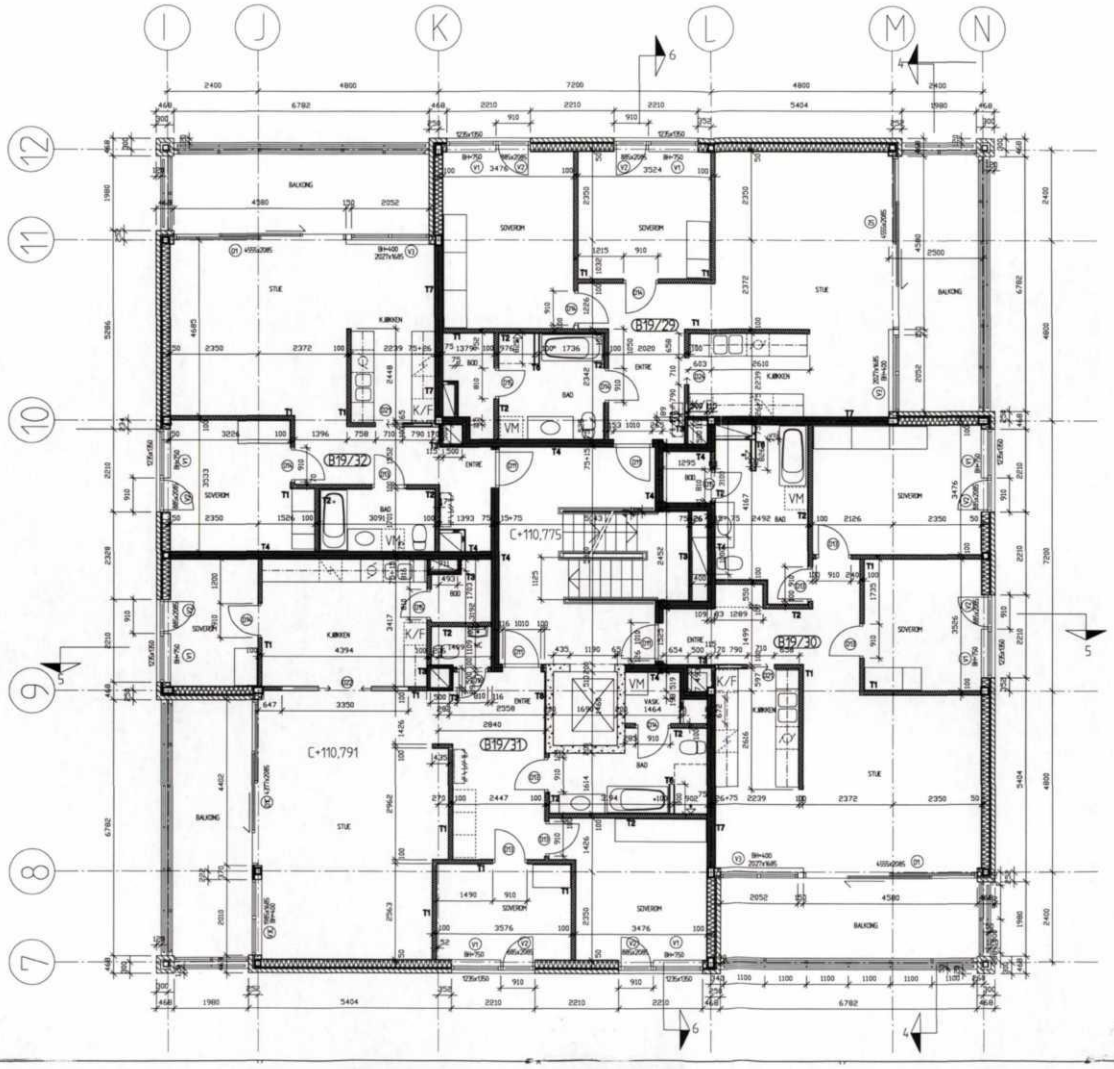
SKANSKA

HUS 19
FASADE SYDØST

TEGN: KONTROLLERT:

DATO: 15.08.2003 MÅL: 1:100 REV: B

TEGNING: 5295-606-A-237



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Gnr. Bnr. Snr.
Bnr. 07. NOV. 2003
Arkiv ID
Arkiv ID

E26

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
TEGNNR	5295-606-A-213		REV.
LAGNR	1047		

RAMMESØKN.

N

21 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH LIAVEIEN UTVIKLING AS
C/O TS EIENDOMSMEGLING AS
POSTBOKS 271 1411 KOLBOTN
TLF: 66 80 30 70 FAKS: 66 80 30 80

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 15-21
1411 KOLBOTN
TLF: 66 82 30 50 FAKS: 66 82 30 51

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

A SVEIEN & MARLOW A/S - ARKITEKTER MNAL
HØVIKVEIEN 22 A, PB 520 SENTRUM, 1304 OSLO
TLF: 22 41 40 70 FAKS: 22 41 15 44

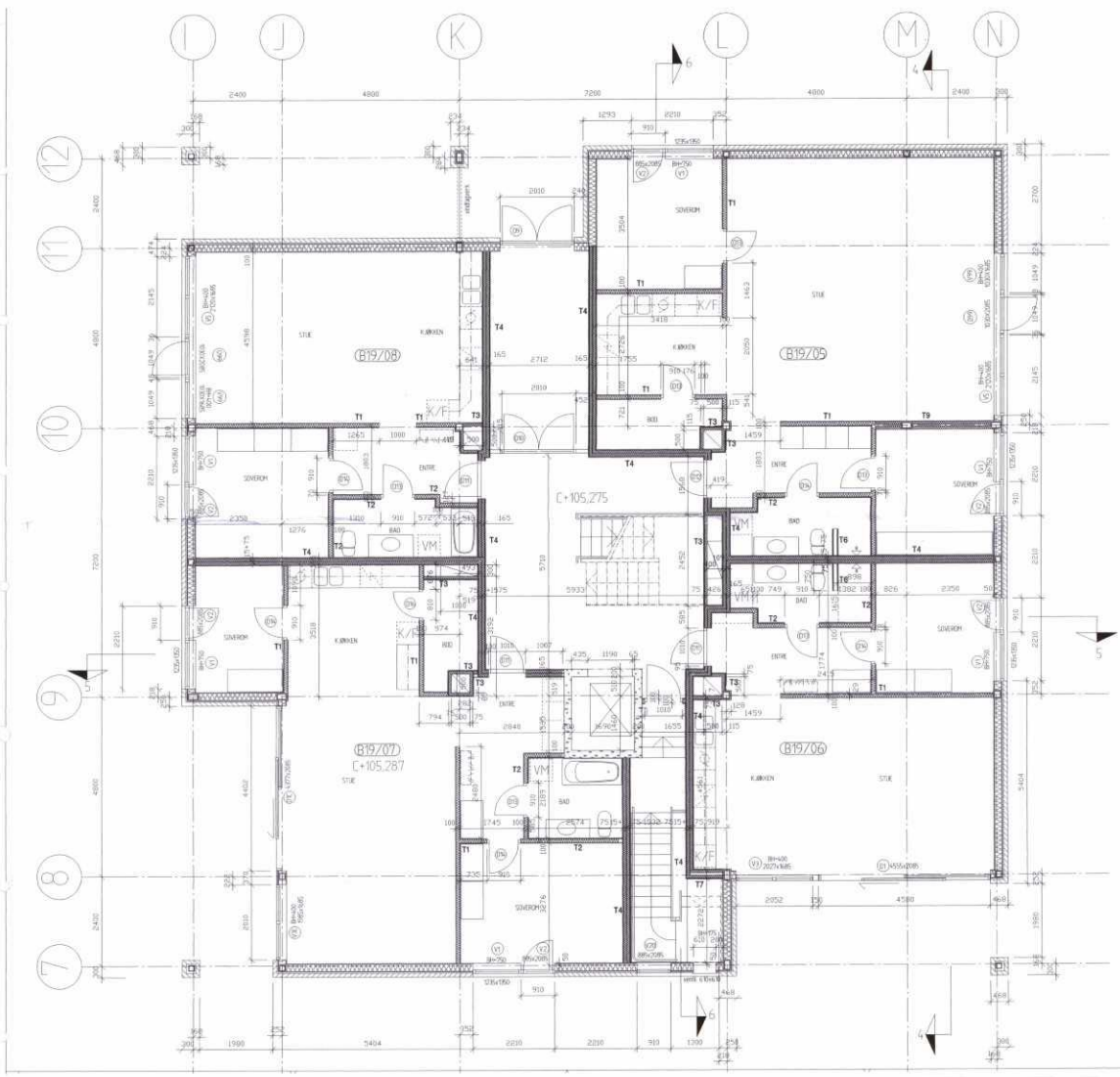
RIB AL-WATER AS
PB 2470, SOLLI
0202 OSLO
TLF: 23 27 80 76 FAKS: 23 27 80 01

RIV TI-VENTILASJON
VENDEGS PUBLIKUS VEI 11
1474 OSLO
TLF: 22 32 24 70 FAKS: 22 32 42 22

RIE EL-CONSULT AS
ALS LANDSBORG VEI 29
0579 OSLO
TLF: 23 00 69 00 FAKS: 22 23 62 40

TITTEL:
PLAN 3. ETASJE
HUS 17, 19, 21 TYPISK PL.
INNGL. BALKONGER

TEGN:	KONTROLLERT:	
DATO: 31.01.2003	MÅL: 1:100	REV.
TEGNNR: 5295-606-A-213		
FILNAVN: 5295-A-213.DWG		



T1	198 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T2	198 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+2 LAG 13mm GIPS
T3	101 mm	75mm STÅLST., FASTHOLDT HULROMSISOL. (ROCKWOOL STÅLSTENDERPLATE), 2 LAG 13mm GIPS (A30)
T4	217 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75mm STÅLST., 15mm LUFTROM, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T5	80 mm	SKILLEVEGG 150mm LECA, PUSSET BRANN A120
T6	192 mm	100mm STÅLST., 2+2 LAG 13mm GIPS
T7	229-270 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75MM STÅLSTENDER STIBRRE, 95 PÅ LUFTROM VARIERES, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T8	54 mm	FØRING PÅ BETONG 25 mm STENDER, 1 LAG 13 mm GIPS
T9	229-270 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75MM STÅLSTENDER STIBRRE, 95 PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T10	152 mm	150mm STÅLST., ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T11		
T12		
		MÅL

ALLE MÅL ER STENDERAVSTANDSMÅL.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
D	01.06.2000	DØRNUMMER	PS
C	22.05.2000	SKAP, BAD	PS
B	17.04.2000	DØR TIL KJELLERTRAPP	PS
A	28.02.2000	VINDU BORT, SPYLE, HEVSÅPNING	LH

TEGNING: 5295-606-A-211 REV. D

SAK NR.: 1047

ARBEIDSTEGNING

N

21 19 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

DH LIAVEIEN UTVIKLING AS
C/O DE BYGGETRYGGING AS
POSTBOKS 271 1411 KOLBOTN
TLF: 66 80 32 80 FAX: 66 80 35 88

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
1411 KOLBOTN
TLF: 66 82 30 50 FAX: 66 82 30 51

ARKITEKTPROSJEKTERING
A HANSEN & PARSLOW A/S ARKITEKTER MNAL
KRONPRINSESSE 30 A, PB 1220 SENTRUM, 0994 OSLO
TLF: 22 47 42 77 FAX: 22 41 15 44

RIB AL-MIDER AS
PB 2415, SOLI
0202 OSLO
TLF: 22 77 80 74 FAX: 22 77 80 01

RIV TA-VENTILASJON
VERKSEIER FURUSETS VEI 11
1474 OSLO
TLF: 22 92 34 49 FAX: 22 92 42 32

RIE HR. LONGVAT AS
MELLOMVEIEN 46 74
0979 OSLO
TLF: 22 90 69 80 FAX: 22 23 62 46

TEGN. | KONTROLLERT:

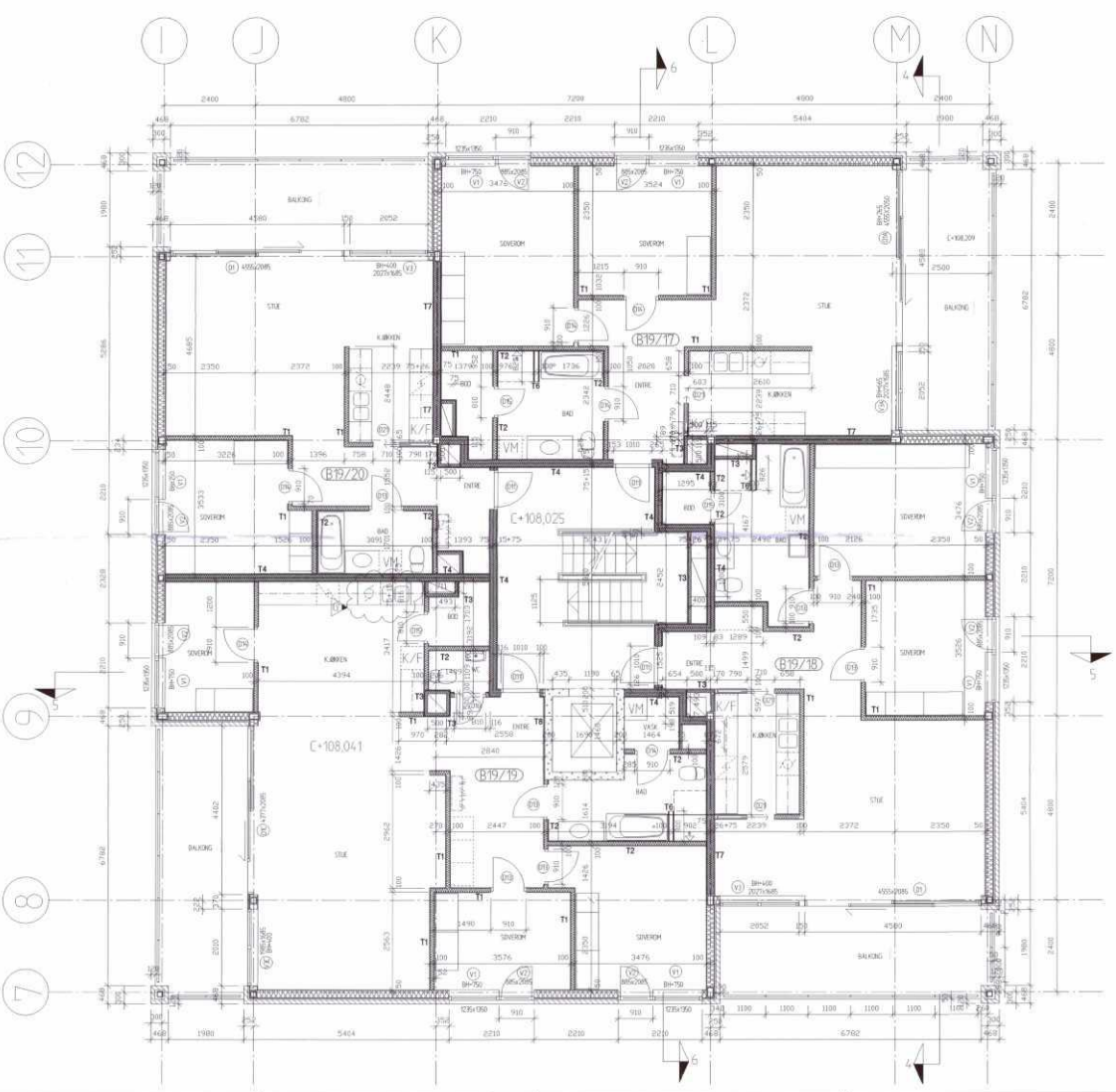
DATO: 09.02.2000 | MÅL: 1:50 | REV. D

TEGNING: 5295-606-A-211

PLANTEGN. 1:50 (A1)

TITTEL:
PLAN 1 ETASJE
HUS 19
SOM BYGGET

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



T1	126 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T2	150 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+2 LAG 13mm GIPS
T3	101 mm	75mm STÅLST. FASTHOLDT HULROMSISOL. (MONOWALL STÅLSTENDERPLATE), 2 LAG 13mm GIPS (AS)
T4	217 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75mm STÅLST., 15mm LUFTROM, 75mm STÅLST., 2X13mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T5	150 mm	SKILLEVEGG 150mm LECA PUSSET BRANN A/120
T6	152 mm	100mm STÅLST., 2+2 LAG 13mm GIPS
T7	252 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75MM STÅLSTENDER STØRRELSE PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T8	36 mm	PÅFORING PÅ BETONG 23 mm STENDER, 1 LAG 13 mm GIPS
T9	227/300 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75MM STÅLSTENDER STØRRELSE PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T10	152 mm	100mm STÅLST., ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T11		
T12		

MÅL

ALLE MÅL ER STENDERVERSMÅL

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
G	11.08.2000	VASK OG OPPVASKM. BYTTET PL.	PS
F	07.08.2000	DØRNUMMER	PS
E	08.06.2000	SJAKTER	PS
D	22.05.2000	SKYVEDØR, SKAP KJØP	PS
C	05.04.2000	DIA	PS
B	28.02.2000	KOTEHØYDE TERRASSE 839/17	PS
A	28.02.2000	DØRER, PARTI, HESTEMING, SØYLE	TH

TEGNR. 5295-606-A-212 REV. G

SAKNR. 1047

ARBEIDSTEGNING

N



LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH LIAVEIEN UTVIKLING AS
C/O TD BYGGUTVIKLING AS
POSTBOKS 270, 1401 KJELSTEN
TLF: 66 80 33 90 FAKS: 66 80 35 80

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
1410 KJELSTEN
TLF: 66 92 80 00 FAKS: 66 92 80 01

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
A ERIKSEN & PARELIUS A/S, ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSET 30 A, PB 105 SENTRUM, 0101 OSLO
TLF.: 22 47 92 77 FAKS: 22 41 15 44

RIB AL-NIVÅ AS
PB 245, SKØYEN
0212 OSLO
TLF.: 21 89 66 16 FAKS: 23 27 66 01

RIV IVK-KONSULENTEN
VERKSGATA 1/BRUNDS. 40 11
0478 OSLO
TLF: 22 22 26 80 FAKS: 22 22 42 22

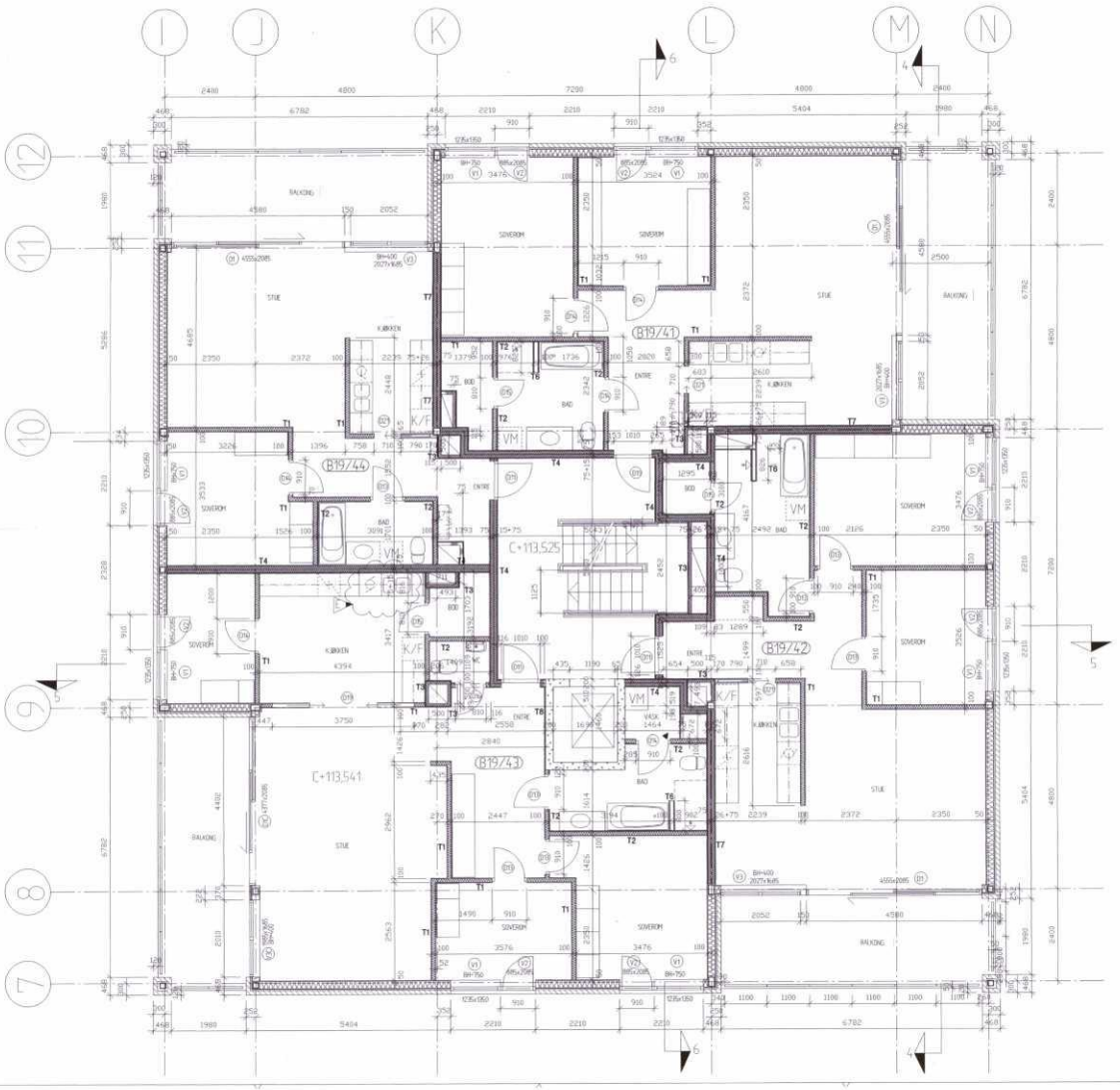
RIE RIE CONSULT AS
HELLAKERVEIEN 40, 39
0279 OSLO
TLF: 23 00 49 30 FAKS: 23 00 42 40

TITTEL
PLAN 2. ETASJE
HUS 19
SOM BYGGET

TEGN.	KONTROLLERT		
DATO 21012000	MÅL 1:50		REV.
TEGNR. 5295-606-A-212			G

FILNAVN: 5295-606-A-212.DWG

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



T1	126 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T2	138 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+2 LAG 13mm GIPS
T3	101 mm	75mm STÅLST., FASTHOLDT HULROMSISOL. (RODWOOL, STÅLSTENDERPLATE), 2 LAG 13mm GIPS (ASB)
T4	217 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75mm STÅLST., 195mm LUFTROM, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T5	180 mm	SKILLEVEGG: 150mm LECA PUSSET BRANN A120
T6	152 mm	100mm STÅLST., 2+2 LAG 13mm GIPS
T7	320-370 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75MM STÅLSTENDER STØRSTE AV PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T8	86 mm	PÅTØRING PÅ BETONG: 20 mm STENDER, 1 LAG 13 mm GIPS
T9	220-270 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75MM STÅLSTENDER STØRSTE AV PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T10	152 mm	100mm STÅLST., ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T11		
T12		
	MÅL	

ALLE MÅL ER STENDERVERKSMÅL

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
E	11.06.2000	VASK 3D, OPPVASKM. BYTTER PL	PS
D	01.06.2000	DØRNUMMER	PS
C	19.04.2000	LUKSTER	PS
B	22.05.2000	SKYVEDØR, SKAP	PS
A	28.02.2000	DØRER, PARTI, HEISÅPNING, GRYLE	DH

TEGNING NR.: 5295-606-A-214 REV.: E

SAK NR.: 1047

ARBEIDSTEGNING

N

21 19 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH: LIAVEIEN UTVIKLING AS, C/O TP BYGGUTVIKLING AS, POSTBOKS 210, 1411 KOLBOTN, TLF: 66 80 31 81, FAX: 66 80 35 80

ENT: SKANSKA, SKANSKA AS, LIAVEIEN 17-21, 1410 KOLBOTN, TLF: 66 82 30 50, FAX: 66 82 30 51

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

ARK: DØRUM & PARLOW A/S - ARKITEKTER MNAL, HEGGELI 30 A, PB 103, SKØYEN, 0244 OSLO, TLF: 22 47 92 77, FAX: 22 44 15 44

RIB: A.L. MEYER AS, PB 2415, SOLLI, 0202 OSLO, TLF: 23 27 80 74, FAX: 23 27 80 01

RIV: TK-KONSULENT, GRØNLIEN GRENSEN 7 (BRUMUNDDALSVEIEN 167), PB 111, BLINDERN, 0313 OSLO, TLF: 22 12 24 80, FAX: 22 12 42 22

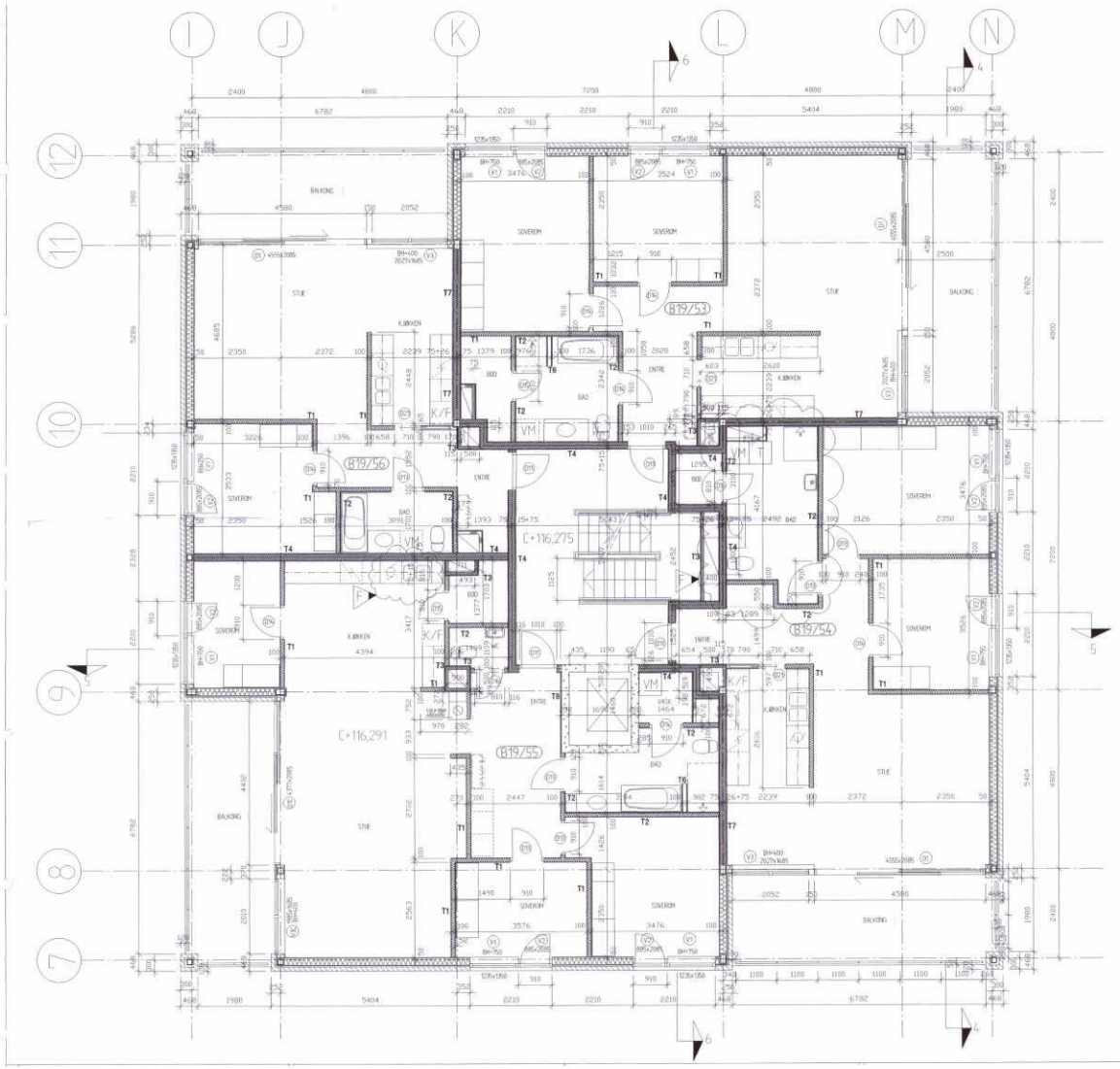
RIE: RIE CONSULT AS, MOLLAUTVEGEN 40, PB 39, 0870 OSLO, TLF: 23 00 69 30, FAX: 22 23 42 40

TITTEL: PLAN 4. ETASJE, HUS 19, SOM BYGGET

TEGN		KONTROLLERT	
DATO	31.01.2000	MÅL 1:50	REV E
TEGNING NR.	5295-606-A-214		
FILARKIVE	HB19-4-A-214.DWG		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



T1	126 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T2	138 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+2 LAG 13mm GIPS
T3	151 mm	76mm STÅLST., FASTHOLDT HULROMSISOL. (ROCKWOOL STÅLSTENDERPLATE), 2 LAG 13mm GIPS (A30)
T4	217 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG: 75mm STÅLST., 19mm LUFTROM, 76mm STÅLST., 2X70mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T5	150 mm	SKILLEVEGG 150mm LECA, PUSSET RAMAN A120
T6	132 mm	100mm STÅLST., 2+2 LAG 13mm GIPS
T7	220 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 76MM STÅLSTENDER STØRSELSE PÅ...LIFTROM VARIERER, 76mm STÅLST., 2X76mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T8	98 mm	PÅFØRING PÅ BETONG 23 mm STENDER, 1 LAG 13 mm GIPS
T9	220-230 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 76MM STÅLSTENDER STØRSELSE PÅ...LIFTROM VARIERER, 76mm STÅLST., 2X76mm ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T10	132 mm	100mm STÅLST., ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T11		
T12		
		MAL

ALLE MÅL ER STENDERVERKSMÅL

BAD B19/54

F	11.08.2000 VASK OG DPPVASKM. BYTTES PÅ	PS
E	07.06.2000 DØRKJEMMER	PS
D	13.06.2000 S.MATER	PS
C	22.05.2000 SKILL. BÆRER, SKAP	PS
B	29.03.2000 PIPE I B19/55 FLYTTET,SANT. 4-4	PS
A	28.02.2000 PARTI SKYLL HEVÆRMING, PIPE	CH

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

TEGNR: 5295-606-A-215 REV: F

LØPENR: 1047

ARBEIDSTEGNING

N

21 19 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH LIAVEIEN STIFTELSE AS
C/O TR BYGGUTVIKLING AS
POSTBOKS 272, 1411 KOLBOTN
TLF: 66 80 78 99 FAX: 66 80 25 49

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
1411 KOLBOTN
TLF: 66 82 30 50 FAX: 66 82 30 57

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

A ERIKSEN & HARBOW A/S - ARKITEKTER MNAL
HÅNDVERKSVEIEN 20 A, PB 1320 SENTRUM, 0504 OSLO
TLF: 22 47 62 77 FAX: 22 47 76 44

RIB AL ARKER AS
PB 2418, SOLLI
0202 OSLO
TLF: 23 27 80 16 FAX: 23 27 80 01

RIV IN-VERKSLAGEN
VENDEMS FABLINES VEI 11
0676 OSLO
TLF: 22 22 26 70 FAX: 22 22 62 22

RIE RK CONSULT AS
HELL LAMBERTSENS VEI 31
0676 OSLO
TLF: 23 00 69 80 FAX: 22 23 62 40

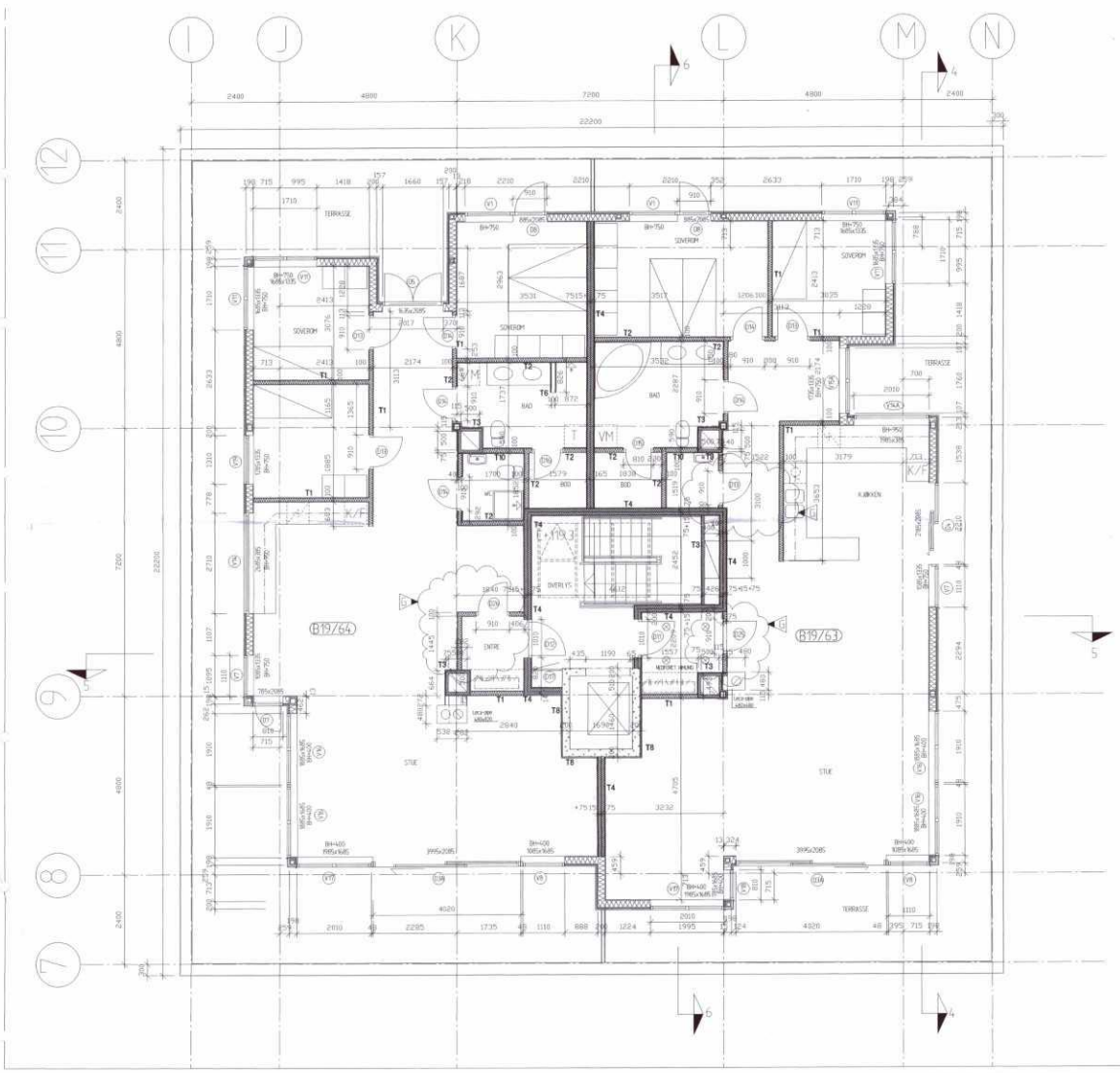
TITTEL:

PLAN 5. ETASJE
HUS 19
SOM BYGGET

TEGN		KONTROLLERT	
DATO	31012000	MÅL 1:50	REV: F
TEGNNR	5295-606-A-215		

FILNAVN: a-4-2502MG

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



T1	198 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T2	198 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+2 LAG 13mm GIPS
T3	101 mm	75mm STÅLST., FASTHOLDT HULROMSISOL., (ROCKWOOL STÅLSTENDERPLATE), 2 LAG 13mm GIPS (A60)
T4	177 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG: 75mm STÅLST., 18mm LUFTROM, 75mm STÅLST., 2X70mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T5	150 mm	SKILLEVEGG: 150mm LISCA, PUSSET BRANN A120
T6	152 mm	100mm STÅLST.,,2+2 LAG 13mm GIPS
T7	227-277 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG:75MM STÅLSTENDER STORRELSE PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X70mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T8	36 mm	PÅFORING PÅ BETONG 23 mm STENDER, 1 LAG 13 mm GIPS
T9	227-277 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG:75MM STÅLSTENDER STORRELSE PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X70mm ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T10	152 mm	100mm STÅLST., ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T11		
T12		

HAL

ALLE MÅL ER STENDERVERKSMÅL.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
G	12.09.2000	LYDFELLE 19/63 LEILIGHET DOBBEL DØR UTGÅR SLAGDØR D13 I WC 19/63	PS
F	07.09.2000	KJØKKEN 19/63	PS
E	15.08.2000	BAD 899/63 WC, BAD, VEGG ENTRE 899/64 KJK, WC DOBBELDØR ENKEL., 899/63	PS
D	31.08.2000	DØRKARMER	PS
C	04.04.2000	DELVIS SJØVIS V/ MØRE 19/M DØR KJK. 899/63	PS
B	29.03.2000	RØR I 899/64 PLYTTET SNITT 4-4	PS
A	28.02.2000	RV. 2H. HEGRING, RØR VINDU, DØRER	CH

TEGNNR: 5295-606-A-216 REV.: G

SAK NR: 1047

ARBEIDSTEGNING

N

21 19 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

SP: DAHLEN UTVIKLING AS
C/O TD BYGGUTVIKLING AS
POSTBOKS 270 1471 KOLBOTN
TLF: 66 80 36 50 FAX: 66 80 36 51

ENT: SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
1470 KOLBOTN
TLF: 66 80 36 50 FAX: 66 80 36 51

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

A: ERIKSEN & PARSOW A/S, ARKITEKTER MNAL
KÅRÅSVEIEN 30 A, PB 1120 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22 47 92 70 FAX: 22 47 75 44

RIB: AL-MEIER AS
PB 2145, GRAN
2700 OSLO
TLF: 23 27 80 76 FAX: 23 27 80 01

RIV: TK-VENTILASJON
KONGSER RAMSUNDS VEI 71
SKIA 2020
TLF: 22 32 26 80 FAX: 22 32 62 22

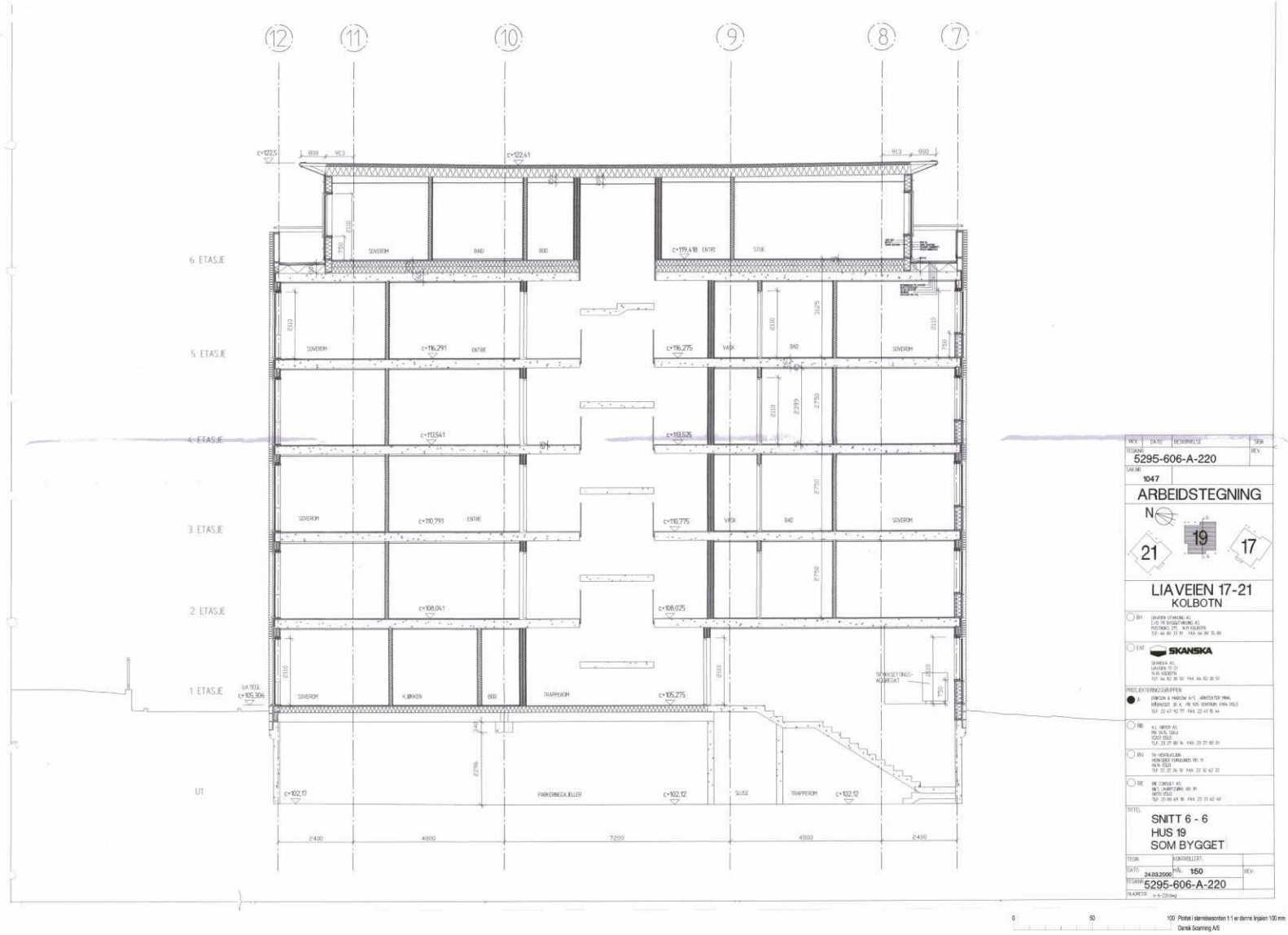
RIE: RE CONSULT AS
ØLS LAMBERTSENS VEI 29
0976 OSLO
TLF: 23 00 49 39 FAX: 22 23 62 48

TITTEL:

PLAN 6. ETASJE
HUS 19
SOM BYGGET

TEGN		KONTROLLERT	
DATO	09.02.2000	SKL. 1:50	REV. G
TEGNNR	5295-606-A-216		
FILKARTOT	u-A-216.DWG		

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



REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

TEGNR. 5295-606-A-220

LAYER 1047

ARBEIDSTEGNING

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH LIAVEIEN STYRKING AS
C/O TR BYGGTJENESTE AS
POSTBOKS 270 1411 KOLBOTN
TLF: 66 80 33 91 FAX: 66 80 75 80

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
1411 KOLBOTN
TLF: 66 82 30 50 FAX: 66 82 30 51

PROSJEKTERINGSGRUPPEN
A ARKITEKTER MNAL
ARKITEKTER MNAL
MØRKVEIEN 30 A PB 105 SENTRUM 0104 OSLO
TLF: 22 47 92 77 FAX: 22 47 15 44

RIB A.L. RIBER AS
PB 2416, SOLLI
0202 OSLO
TLF.: 23 27 00 74 FAX: 23 27 00 01

RIV TK-VENTILASJON
HERSLEBS FORRETNINGSVEI 11
0579 OSLO
TLF: 22 22 24 70 FAX: 22 22 62 22

RIE RIE CONSULT AS
NEDRE LANGKAIGATE 4B/ 8F
0150 OSLO
TLF: 23 00 69 80 FAX: 23 23 62 40

TITTEL
SNITT 6 - 6
HUS 19
SOM BYGGET

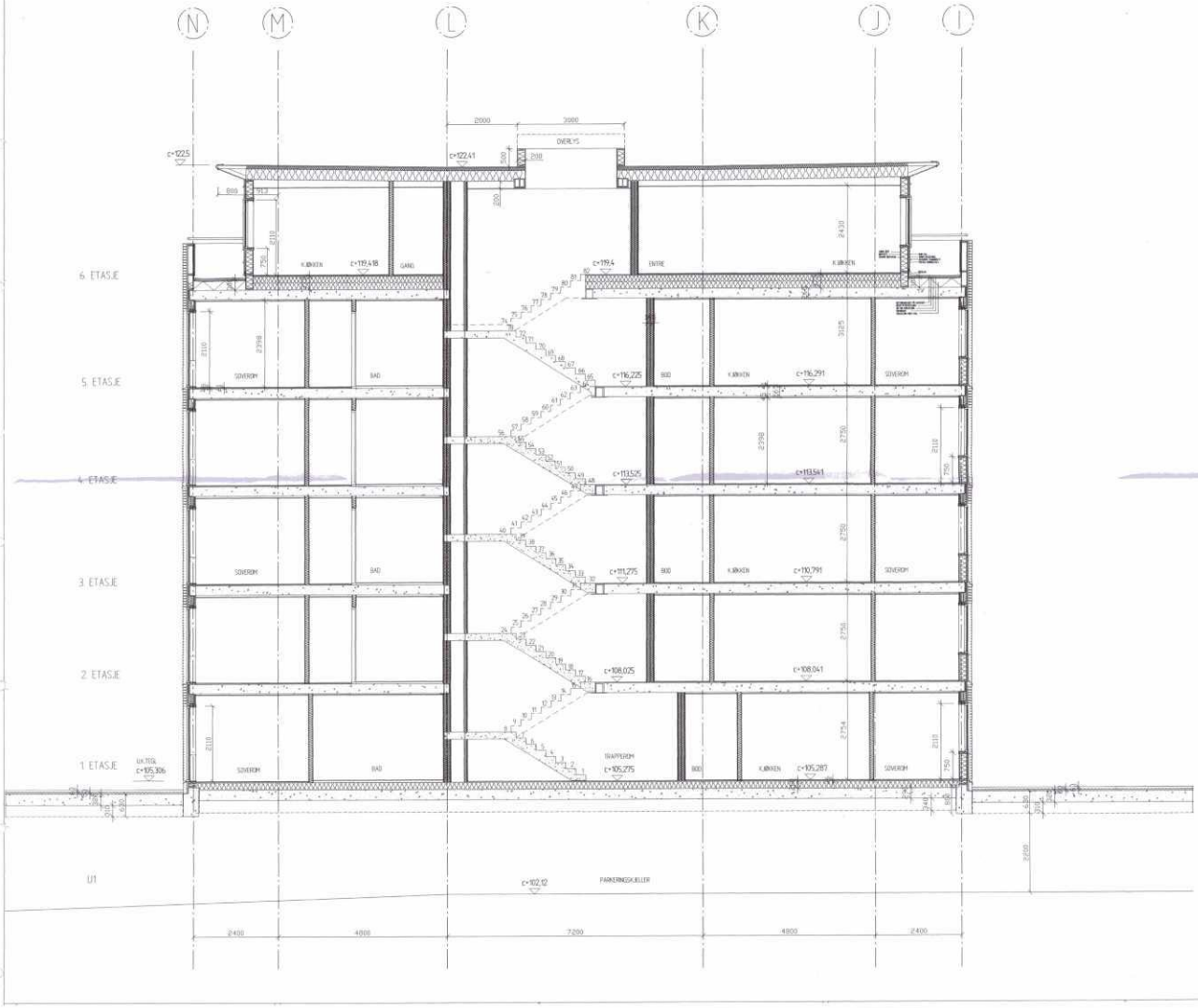
TEGN.	KONTROLLERT.	
DATO 24.03.2006	MÅL 150	REV.

TEGNR. 5295-606-A-220

FILNAVN A-A-220.dwg

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

TEGNING NR: 5295-606-A-219

SAK NR: 1047

ARBEIDSTEGNING



LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

SKANSKA

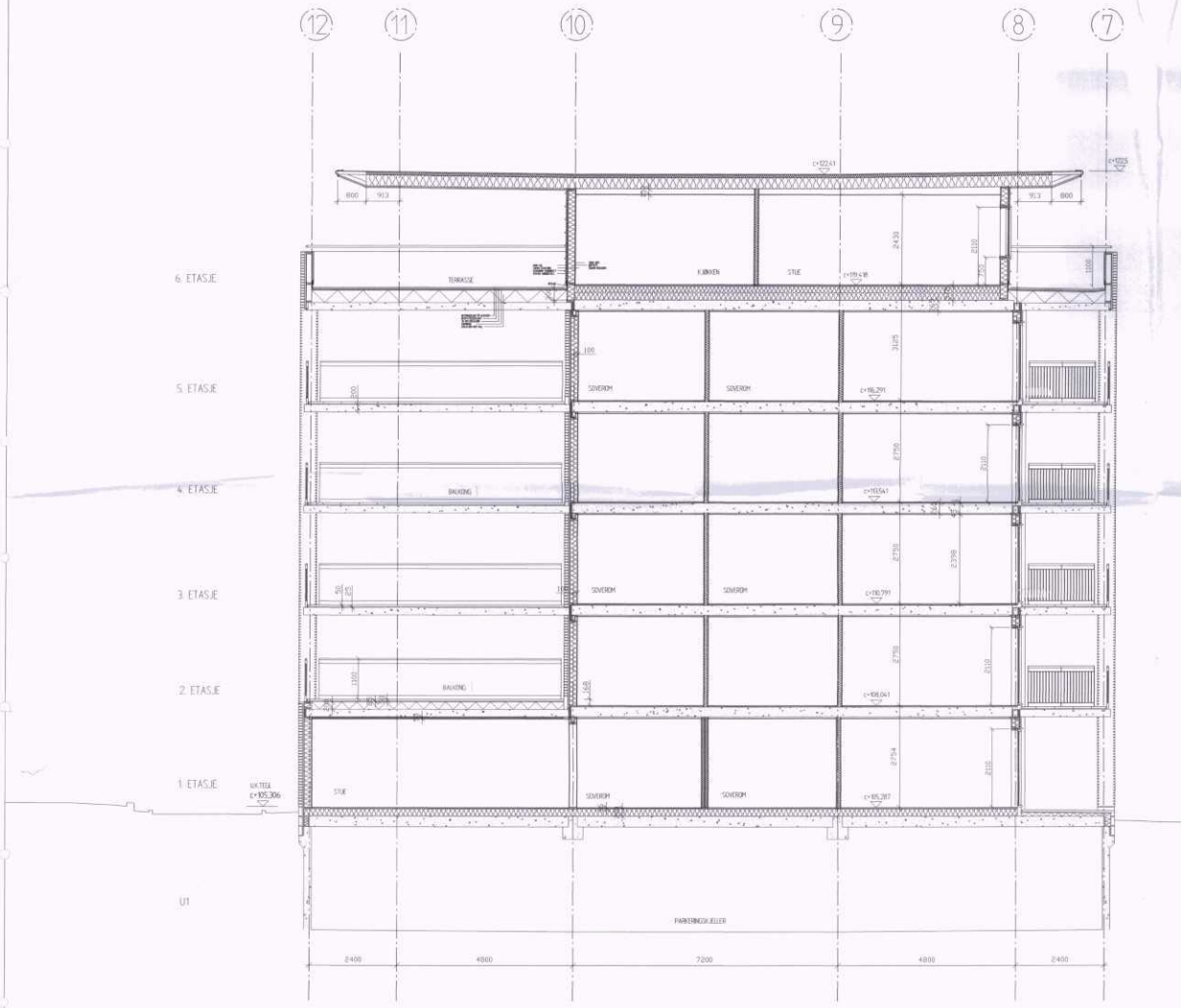
TITTEL:
SNITT 5 - 5
HUS 19
SOM BYGGET

TEGN: KONTROLLERT:

DATO: 24.03.2006 MÅL: 1:50

TEGNING NR: 5295-606-A-219

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



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

TEGNING: 5295-606-A-218 REV:

SAKSNR: 1047

ARBEIDSTEGNING

N

21 19 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH LIAVEIEN UTVIKLING AS
C/O TK EIENDOMSFORVALTNING AS
KVERNDAMS 21D 1671 KOLBOTN
TLF: 64 82 32 00 FAX: 64 86 76 80

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
1671 KOLBOTN
TLF: 64 82 30 00 FAX: 64 82 30 10

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
A EINAR A. HANSEN A/S - ARKITEKTER MNAL
MØNSTAD SENTRUM 0484 OSLO
TLF: 22 47 90 77 FAX: 22 47 91 44

RIB AL-MIRIK AS
PB 3470, SKØYEN
0302 OSLO
TLF: 23 27 60 16 FAX: 23 27 60 01

RIV TK-VENTILASJON
VERKSEIER FURULUNDS VEI 11
1674 OSLO
TLF: 22 32 34 10 FAX: 22 32 43 22

RIE RIE CONSULT AS
RØLE LAURITSONS VEI 39
0979 OSLO
TLF: 23 68 69 80 FAX: 22 23 62 40

TITTEL:
SNITT 4-4
HUS 19
SOM BYGGET

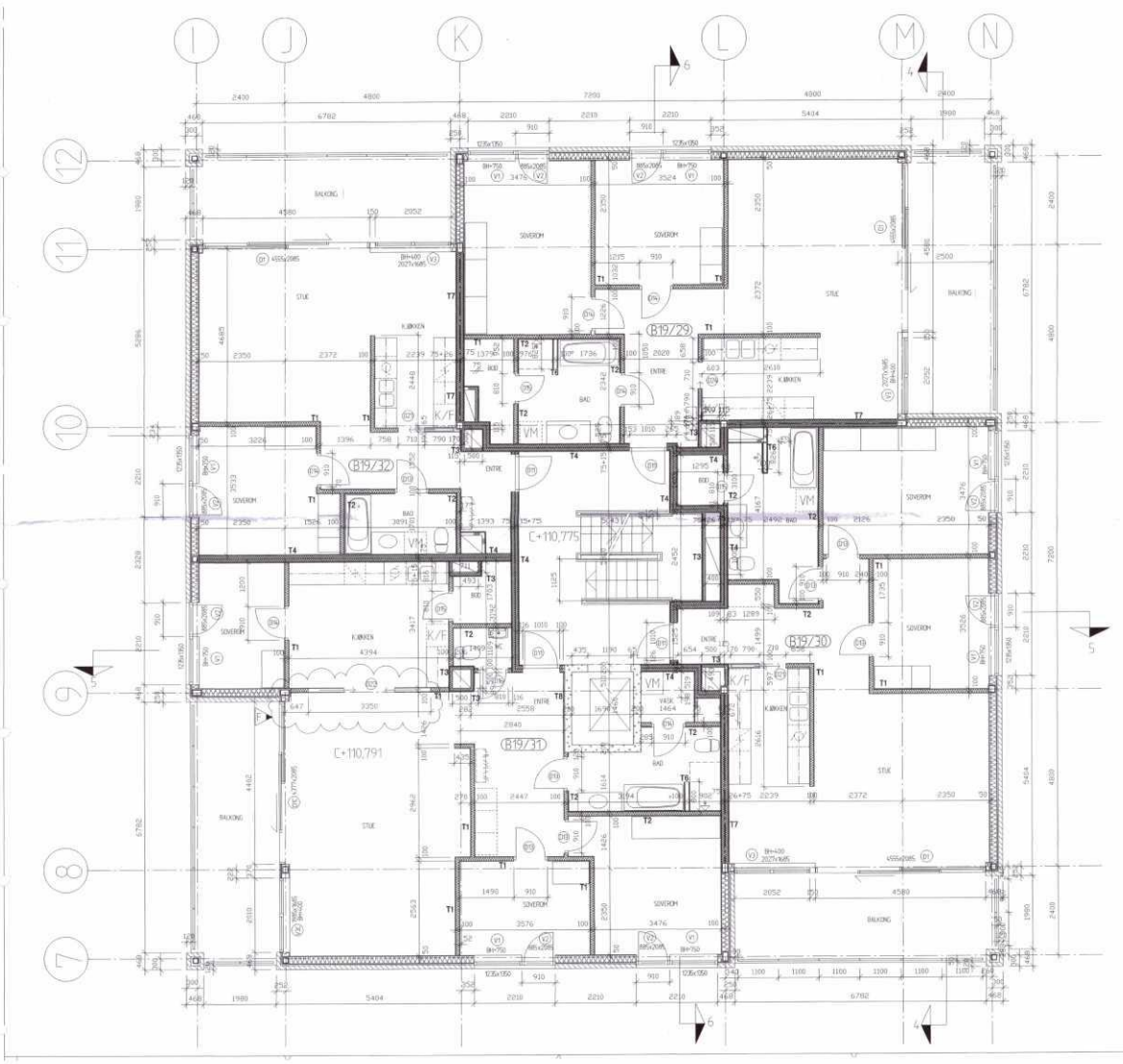
TEGN: KONTROLLERT:

DATO: 24.03.2000 MÅL: 1:50 REV:

TEGNR: 5295-606-A-218

FILNAVN: a-a-218.dwg

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



T1	126 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T2	154 mm	100mm STÅLST., ISOL., 1+2 LAG 13mm GIPS
T3	181 mm	75mm STÅLST., FAST+OLDT HULROMSISOL (ROCKWOOL STÅLSTENDERPLATE), 2 LAG 13mm GIPS (AIM)
T4	317 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75mm STÅLST., 195mm LUFTROM, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T5	154 mm	SKILLEVEGG 150mm LECA, PUSSET BRANN A120
T6	152 mm	100mm STÅLST., 2+2 LAG 13mm GIPS
T7	335-370 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75MM STÅLSTENDER STØRRELSE PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T8	36 mm	PAFORING PÅ BETONG 23 mm STENDER, 1 LAG 13 mm GIPS
T9	335-370 mm	LEILIGHETSSKILLEVEGG 75MM STÅLSTENDER STØRRELSE PÅ LUFTROM VARIERER, 75mm STÅLST., 2X75mm ISOL., 1+1 LAG 13mm GIPS
T10	152 mm	100mm STÅLST., ISOL., 2+2 LAG 13mm GIPS
T11		
T12		
		MÅL

ALLE MÅL ER STENDERVERKSMÅL

F	07.09.2000	SBM K.KJØKEN 19/21	PS
E	15.08.2000	VASK OG OPPVASKM. BYTTER PL.	PS
D	03.08.2000	GRINJPIPER	PS
C	08.06.2000	SJAKTER	PS
B	22.05.2000	SKAP, SKYVEDØRS	PH
A	28.02.2000	DØRER, PARTI, HEISÅPNING, GIPSE	CH
REV.	DATO	ENDRINGER	SIGN

TEGNR. 5295-606-A-213 REV. F

JOBNR. 1047

ARBEIDSTEGNING

N

21 19 17

LIA VEIEN 17-21
KOLBOTN

BH LIAVEIEN UTVIKLING AS
C/O TR BYGGUTVIKLING AS
POSTBOKS 270 N-1411 KOLBOTN
TLF: 66 80 72 70 FAKS: 66 80 72 89

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
N-1411 KOLBOTN
TLF: 66 82 80 00 FAKS: 66 82 80 51

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

A EINSEN & HANSUN A/S ARKITEKTER MNAL
KRÅKERØT. 39 A PB 1000 SØNTORP, 0904 OSLO
TLF: 22 67 92 77 FAKS: 22 67 75 44

RIB AL ARKITEKTER AS
PB. 3476, SLOU
0332 OSLO
TLF: 23 27 80 76 FAKS: 23 27 80 01

RIV TA-INGENIØRENE
VERKSTEDVEIEN 1 AS
0579 OSLO
TLF: 22 02 35 00 FAKS: 22 30 67 23

RIE RE CONSULT AS
MELLOMVEIEN 10 / 3
0579 OSLO
TLF: 23 08 69 80 FAKS: 22 23 42 40

TITTEL

PLAN 3. ETASJE
HUS 19
SOM BYGGET

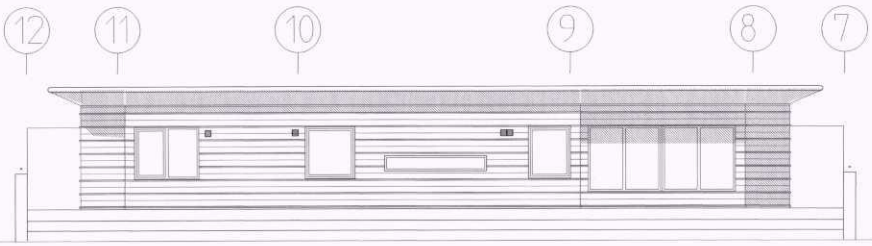
TEGN KONTROLLERT

DATO 31012000 MÅL 1:50 REV. F

TEGNR. 5295-606-A-213

FILNAVN 5295-A-A-213DWG

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





UK TEGEL
C=85,265

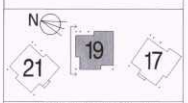
FASADE NORDVEST

A 22.06.2000 MENTALER PS

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

TEGNING: 5295-606-A-235 REV. A

SAKSNR: 1047



LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH SANDEN UTVIKLING AS
C/O DF BYGGUTVIKLING AS
POSTBOKS 270, 1471 KOLBOTN
TLF: 66 80 33 91 FAX: 66 80 35 88

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
1400 KOLBOTN
TLF: 66 82 30 30 FAX: 66 82 30 37

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

A ERIKSEN & PARELIUS A/S - ARKITEKTER MNAL
KRONGGT. 30 A, PB 1001 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22 47 42 77 FAX: 22 47 76 44

RIB AL-MEYER AS
PB 2515, SOLLI
0202 OSLO
TLF: 23 27 86 16 FAX: 23 27 80 01

RIV TI-VENTILASJON
VERKSTEDVEIEN 1, PB 71
1474 FET
TLF: 22 32 26 10 FAX: 22 32 42 22

RIE RIE CONSULT AS
MOLLARTORGET 1, PB 39
1400 SKI
TLF: 23 39 69 30 FAX: 23 83 40

TITTEL:
HUS 19
FASADE NORDVEST
SOM BYGGET

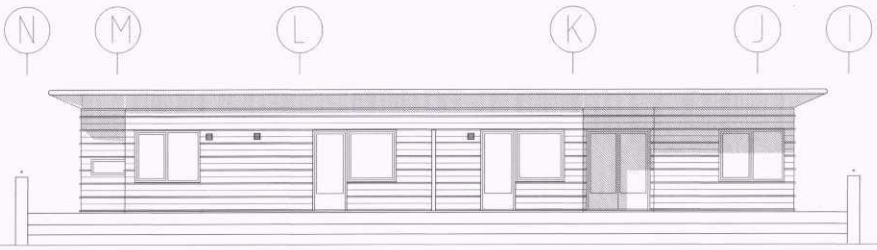
TEGN: KONTROLLERT:

DATO: 15.02.2000 M&L: 1:50 REV. A

TEGNING: 5295-606-A-235

FILNAVN: hus19-fasad.dwg

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

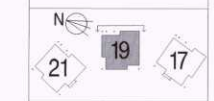




FASADE NORDØST

B 22.08.2000 MENTLER PS
A XXXXXX VAENI DH

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
TEGNR	5295-606-A-236		REV B
SAK NR	1047		



LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH LIAVEIEN UTVIKLING AS
C/O TF EIENDOMSDRIFT AS
POSTBOKS 272 N-1301 KOLBOTN
TLF: 66 80 23 70 FAX: 66 80 76 88

ENT. SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
N-1301 KOLBOTN
TLF: 66 82 36 50 FAX: 66 82 36 51

PROSJEKTERINGSGRUPPEN
A ERIKSEN & PARELIUS A/S, ARKITEKTER MNAL
KRØNGATE 30 A, PB 7125 GRØNLAND, N-0306 OSLO
TLF: 22 47 92 75 FAX: 22 47 15 44

RIB AL-MIPER AS
PB. 2415, SØLI
0202 OSLO
TLF: 23 29 90 15 FAX: 23 27 80 01

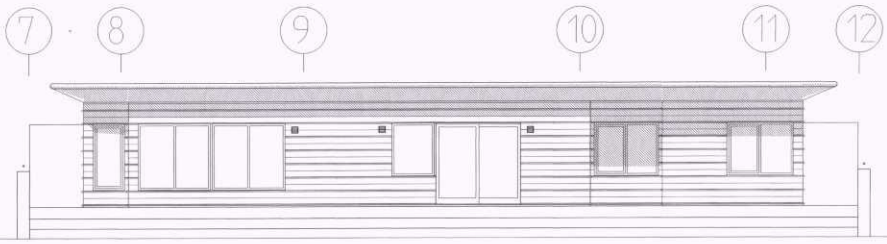
RIV TK-VENTILASJON
HØRGERT FARSUNDS VEI 11
1478 OSLO
TLF: 22 82 36 19 FAX: 22 32 62 22

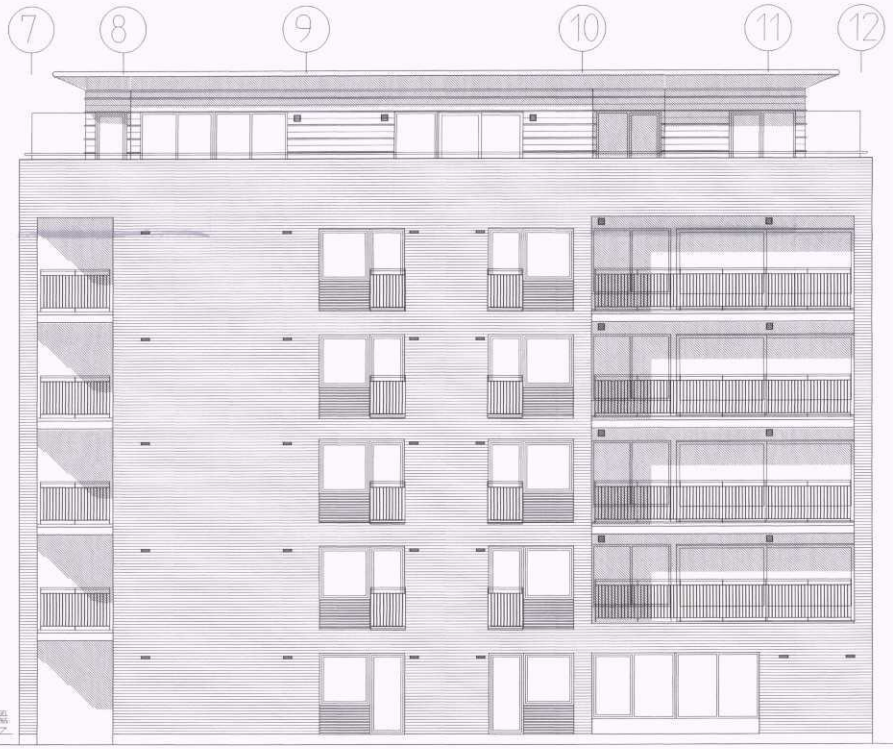
RIE RIE CONSULT AS
NILS LARSTUBBS VEI 35
0373 OSLO
TLF: 23 90 69 30 FAX: 22 23 62 60

TITTEL
HUS 19
FASADE NORDØST
SOM BYGGET

TEGN	KONTROLLERT	
DATO 15.02.2000	PÅL 150	REV B
TEGNNR 5295-606-A-236		
PROSJEKTERT by/TF-Gruppen as		

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





FASADE SYDØST

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
A	23.06.2000	VENSTRE VINDU UTGÅR	PT

TEGNNR: 5295-606-A-237 REV: A

SAK NR: 1047

N

21 19 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH LIAVEIEN UTVIKLING AS
C/O TR BYGGUTVIKLING AS
POSTBOKS 272 N-1411 KOLBOTN
TLF: 66 80 22 99 FAX: 66 80 35 88

ENT SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
N-1411 KOLBOTN
TLF: 66 82 80 50 FAX: 66 82 80 51

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

A ESPEGREN & PARELIUS A/S, ARKITEKTER MNAL
ARBINSGT. 30 A, PB 1120 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22 67 62 77 FAX: 22 67 15 44

RB AL. RØNNE AS
PB 2415, SOLLI
0202 OSLO
TLF: 23 27 80 76 FAX: 23 27 80 01

RIV TK-KONTRAKTEN
VERKSEIER FURULUNDS VEI 15
3414 TØNSBERG
TLF: 33 32 26 10 FAX: 33 32 42 22

RIE INGENIØR AS
NILS LAURITZENS VEI 39
0478 OSLO
TLF: 23 80 49 30 FAX: 22 23 62 40

TITTEL:
HUS 19
FASADE SYDØST
SOM BYGGET

TEGN: KONTROLLERT:

DATO: 15.02.2000 MÅL: 1:50 REV: A

TEGNNR: 5295-606-A-237

FILADRESSE: hus19-fasadesyd.dwg

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



FASADE SYDVEST

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
A	22.06.2000	VENTILER	PS

TEGNING: 5295-606-A-238 REV: A

SAK NR: 1047

N

21 19 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

BH: LIAVEIEN UTVIKLING AS
C/O TF EIENDOMSMEGLING AS
POSTBOKS 210, 1411 KOLBOTN
TLF: 66 80 20 99 FAX: 66 80 20 88

ENT: SKANSKA
SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
N-1411 KOLBOTN
TLF: 66 82 36 50 FAX: 66 82 36 51

ARK/LEVERANDØRGRUPPEN:

A: EBBSEN & MARLOW A/S, ARKITEKTER MNAL
MØNSÅSEN 30 A, PB 1109 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22 47 93 77 FAX: 22 47 93 66

RIB: KJ. HØYER AS
PB 2145, GRØJ
0202 OSLO
TLF: 23 27 00 74 FAX: 23 27 89 01

RIV: TV-KONSULENTEN
VOLVEGT
0579 OSLO
TLF: 22 12 24 74 FAX: 22 12 62 22

RIE: RIE-CONSULT AS
NEDLANDTSVEIEN 40 3H
1414 TRØLSTAD
TLF: 23 69 69 30 FAX: 22 23 62 40

TITTEL:
HUS 19
FASADE SYDVEST
SOM BYGGET

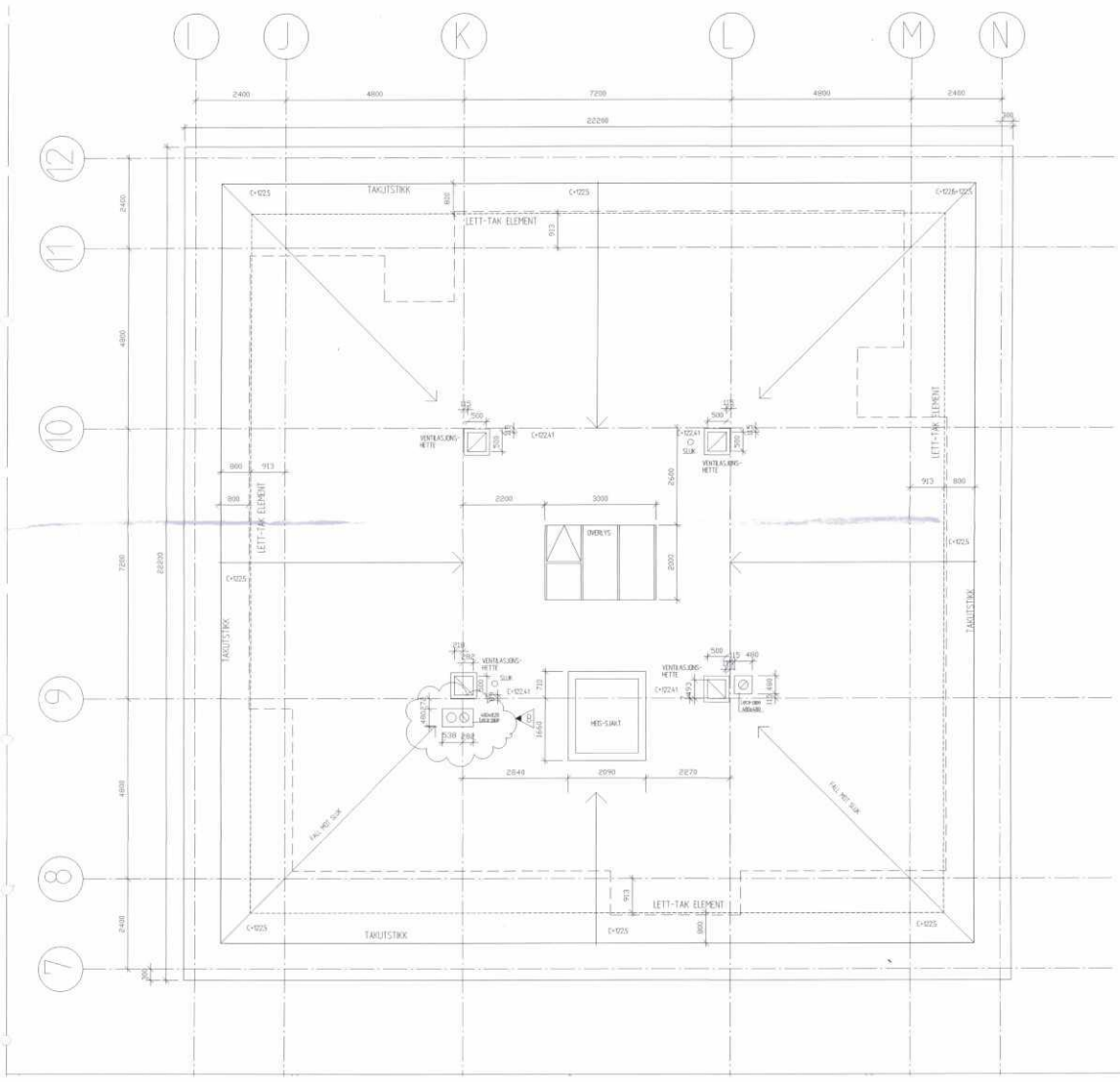
TEGN: KONTROLLERT:

DATO: 15.02.2000 M/A: 1:50 REV: A

TEGNING: 5295-606-A-238

FILADRESSE: \ea\05-Tegning\

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



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	30.03.2000	PIPE VED AKSE K/9 FLYTTET	PS
A	25.02.2000	TAKUTSTIKK LETT-TAK PIPER	PS

TEGNNR: 5295-606-A-217 REV: B

SAK NR: 1047

N

21 19 17

LIAVEIEN 17-21
KOLBOTN

EIENDOMSUTVIKLING AS
C/O TS BYGGUTVIKLING AS
POSTBOKS 375 1471 KOLBOTN
TLF 64 80 33 70 FAKS 64 80 35 80

SKANSKA

SKANSKA AS
LIAVEIEN 17-21
1470 KOLBOTN
TLF 64 82 30 10 FAKS 64 82 30 31

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

A ARKITEKTER MNAL A/S - ARKITEKTER MNAL
KRÅKESETT 30 A POSTBOKS 3999 ULLEVÅL STADION 0806 OSLO
TLF. 22 47 97 77 FAX. 22 47 97 44

RIB AS, NORGE AS
PB 2475, SOLLI
0202 OSLO
TLF. 23 27 80 14 FAX: 23 27 80 21

RIV TK-VENTILASJON
VERKSTEDVEIEN 1
0579 OSLO
TLF. 22 32 26 40 FAX. 22 32 62 22

RIE DE CONSULT AS
HELLIKARTSGRUNN 10
0979 OSLO
TLF. 23 00 49 30 FAX: 22 27 62 40

TITTEL:

TAKPLAN
HUS 19
SOM BYGGET

TEGN: KONTROLLERT:

DATO: 11.02.2000 MÅL: 1:50 REV: B

TEGNNR: 5295-606-A-217

FILNAVN: a-A-217DWG

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelengden 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Oppegård kommune

BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Byggesakseksjonen

Arkiv: TB 40/282
Saksnr: 98/05631-212

Skanska AS
v/ Trond Ausland
Postboks 1175, Sentrum.
0107 OSLO

KOPI

Saksbeh.: HV
Dato: 25.06.02

FERDIGATTEST

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

Rammetillatelse for tiltaket er gitt 09.09.99 og midlertidig brukstillatelse for tiltaket er gitt 21.12.00.

Gjelder:	*HELE TILTAKET*
Byggested:	*Liaveien 17-21*
Tiltakshaver:	*Liaveien Utvikling as*
Ansvarlig SØK:	*Skanska AS*

Ansvarlige kontrollerende har sendt inn kontrollerklæringer på at sluttkontroll ikke har avdekket feil eller mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest. Videre har Skanska AS i brev mottatt her 23.04.02 erklært at kontrollmålinger av støy ligger innefor gitte bestemmelser og at det ikke er behov for støyskjermingstiltak mot Mastemyrveien..

Sameiet Liaveien 17,19 og 21 stiller i brev mottatt her 09.05.2002 spørsmål om behov for støyskjerming og mener at det er behov for innglassing av verander. Det er ikke fremlagt egne målinger som gjør at byggesakseksjonen drar ansvarshavendes erklæringer i tvil. På bakgrunn av dette og ansvarshavendes plikt til å ivareta forskriftskrav gis ferdigattest. For ordens skyld ønsker vi å påpeke at ferdigattest ikke fritar de ansvarlige fra det ansvar de har hatt i byggesaken, men er kun en avslutning av saken i forhold til bygningsmyndighetene. Eventuelle tvister må derfor løses privatrettslig.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt .

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

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

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

Ann Hauge
avdelingssjef

Hans Vestre
seksjonsleder

Kopi til:
Sameiet Liaveien 17,19 og 21 v/ Ruth Aga, Liav. 21
Kommunalteknisk avdeling
Nordre Follo brann- og feiervesen
Geodataseksjonen

Oppegård kommune

Skanska AS
Postboks 6881 St.Olavs pl.

0130 OSLO

Gnr/Bnr: 40/308
Arkiv: L40
Saksnr: 98/05631-191
Saksbeh.: Kent Christensen
Dato: 21.12.00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99

Rammetillatelse for 3 lavblokker, Liaveien 17-21, er gitt 22.09.1999.

Gjelder:	*Boligbygg, hus 19*
Byggested:	*Liaveien 19*
Byggherre:	*Liaveien Utvikling as*
SØK/SAM/UTF/KUT:	*Skanska AS*
PRO/KPR:	*A. L. Høyer A/S*
PRO/KPR/UTF/KUT:	*Bj. Kynningsrud*
PRO/KPR/UTF/KUT:	*BPA RØR AVD. OPPEGÅRD*
PRO/KPR:	*Brekke og Strand akustikk AS*
PRO/KPR:	*Eriksen & Marlow AS*
UTF/KUT:	*HASA Entreprenør AS*
PRO/KPR:	*Ing. Hans E. Borge*
UTF:	*Malemester Leif Thorvaldsen as*
PRO/KPR:	*Multiconsult AS*
UTF/KUT:	*Norsk Brannforebygging*
UTF/KUT:	*Norsk Flisteknikk AS*
PRO/KPR:	*Noteby AS*
PRO/KPR:	*Storm Elektro AS*
PRO/KPR:	*TK-ventilasjon*

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Dokumentasjon for sluttkontroll med kontrollerklæringer mottatt her 21.12.00 viser at det er registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket. Manglene er ikke til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Frist for utbedring av mangler utomhus settes til 01.06.2001. Øvrige arbeider skal ferdigstilles innen 01.02.2001. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Hans Vestre
seksjonsleder

Kent Christensen
avdelingsingeniør

Kopi:
Kommunalteknisk avdeling
Geodataseksjonen
Nordre Follo brann- og feiervesen
TR-Byggutvikling AS, Postboks 217, 1411 KOLBOTN

Byggesak og Geodata avdelingen Byggesak

Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn
Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnvn. 30
Telefon: 66 81 90 90
Telefaks: 66 81 93 12
Bankgiro: 1614.48.20170
Postgiro: 0809 5348107

Utskriftsdato: 03.09.2026

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.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Liaveien 19, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-30 %	2 856,70 kr	2 142,56 kr
					Sum	**8 983,70 kr**	**6 737,75 kr**

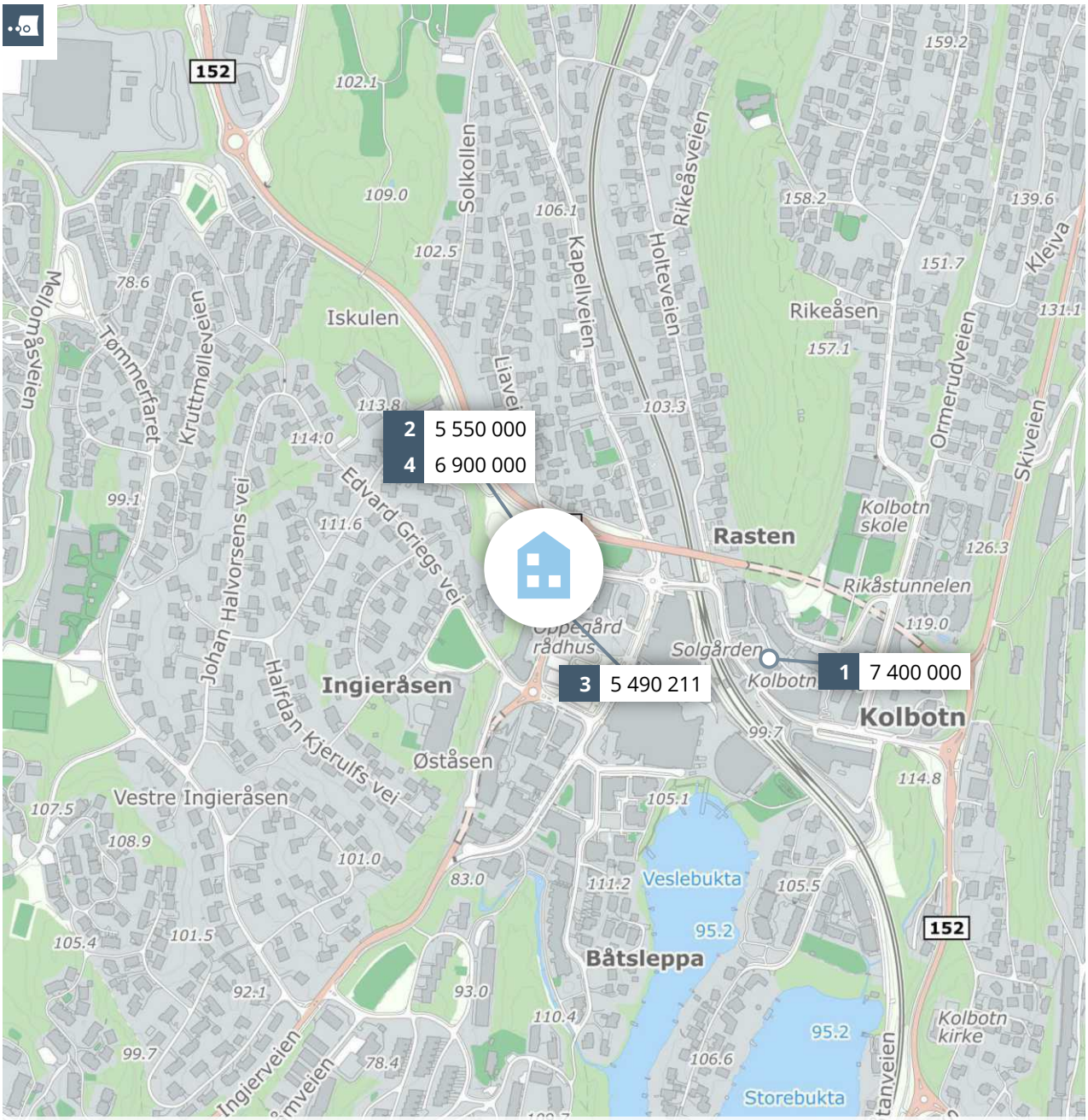
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

LIAVEIEN 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 28.09.2026

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: Stig Reklev.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Liaveien 19, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 240 BNR 282 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kolbotn

Verdivurdert til

5 400 000

0	5 400 000	62 069
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	5 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	4 646
Formue	27 444
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kolbotn terrasse 23 91 m² 1997 5. etg 2 sov				09.09.2026	7 800 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**81 319**
2	Liaveien 21 87 m² 2000 2. etg 2 sov				14.01.2025	5 500 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**63 793**
3	Liaveien 17 85 m² 2001 5. etg 2 sov				23.08.2023	5 490 000	**5 490 000**	211	5 490 211	**64 591**
4	Liaveien 21 111 m² 2000 4. etg 3 sov				21.05.2026	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**62 162**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring i Sandertunet 8, 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.

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.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.06.2018	25.06.2018	27.07.2018	4 700 000	4 500 000	11 000	4 511 000
11.10.2013	22.10.2013	18.11.2013	3 950 000	4 050 000	0	4 050 000
10.06.2011	21.06.2011	30.08.2011	3 100 000	3 405 000	0	3 405 000
29.12.2004	28.01.2005	17.02.2005	-	2 300 000	-	2 300 000
22.02.2001		22.02.2001	-	1 552 000	-	1 552 000

Leiligheter til salgs i Kolbotn grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 530 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i Kolbotn grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

5 833 000 Salgspris i snitt
5 816 000 Prisantydning i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 434 Kolbotn grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 479 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

62 069 Liaveien 19 Totalpris 5 400 000

Liaveien 19

Nabolaget Kolbotn - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	9 min 0.7 km
Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	22 min 1.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 12.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn torg Linje 83, 83N, 87, 580, 585	3 min 0.2 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km
Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 48 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	5 min
Kiwi Skolebakken	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	3 min
Boots apotek Kolbotn	4 min
Kolbotn Vinmonopol	3 min

SPORT

Holteveien ballplass	5 min
Ingieråsen skole	6 min
SATS Kolbotn	6 min
Puls Kantor	11 min

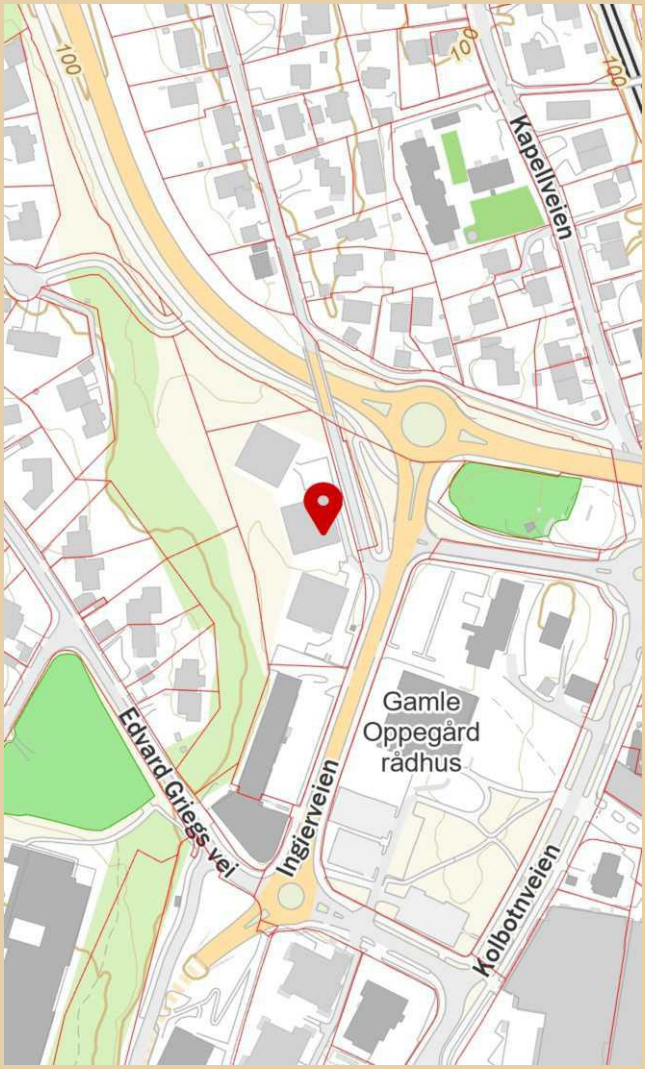
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Liaveien 19, 1410 Kolbotn
Gnr. 240, Bnr. 282, Snr. 29, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260097

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Stig Reklev

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 950 64 140

E-post: stig.reklev@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.
