PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

JAN BAALSRUDS PLASS 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Info fra sameie

Info fra kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jan Baalsruds plass 3, 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 251, bnr. 5, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 04.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10929-1955 **Referansenummer:** EU3677

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av betong.
Garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med trekledning og fasadeplater.
Isolerglassvinduer i trekarmer. Takkonstruksjon tekket plater som båndtekking.

Leiligheten fremstår lys og tidløs. Kjøkken fra byggeår, mangler plass for oppvaskmaskin. Flislagt bad/ vaskerom.

Solrik balkong og parkeringsplass i tempert garasje. Bod i fellesrom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Vindu på soverom mot svalgang er et brannvindu, med innvendige varevinduer.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Overbygget balkong med flislagt betonggulv og glass/ stålrekkverk.
Utebelysning og stikkontakt. Størrelse ca 8 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv og malte slette vegger. Malte betongelementer i taket. Alle overflater vil være nymalt til visning. Parkett har normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Planet er sjekket i stue og soverom mot svalgang. Det er kun registrert mindre avvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt bad fra 2008, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse.
Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk. Konstruksjonen er vanskelig tilgjenngelig, og kun observert, uten synlige tegn på fukt. Det er stålsvill, og ikke mulig med fuktmåling. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer. Varmekabel på badet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Boligen omsettes som dødsbo, og det fopreligger begrenset kunskap om anlegget.
Boligen har slukkeutstyr og brannvarsling tilkoblet brannsentral.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

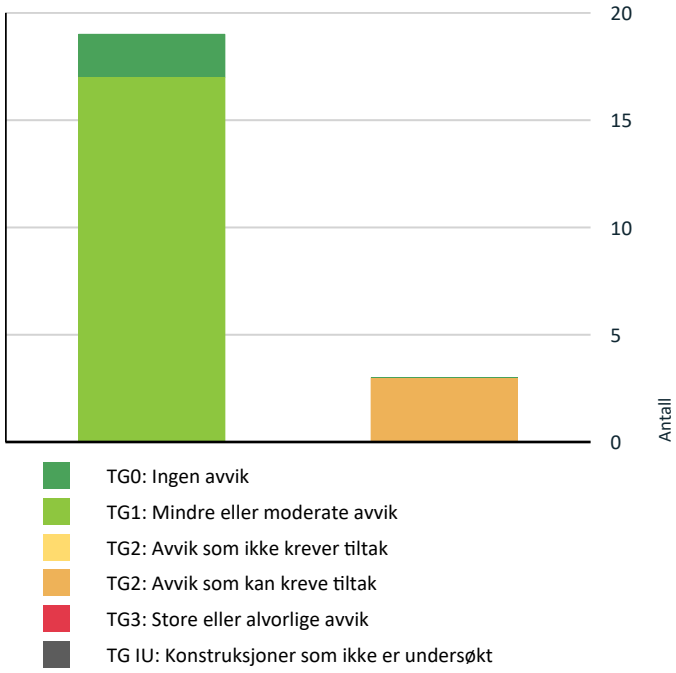
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Leilighetens planløsning er som far byggeår.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

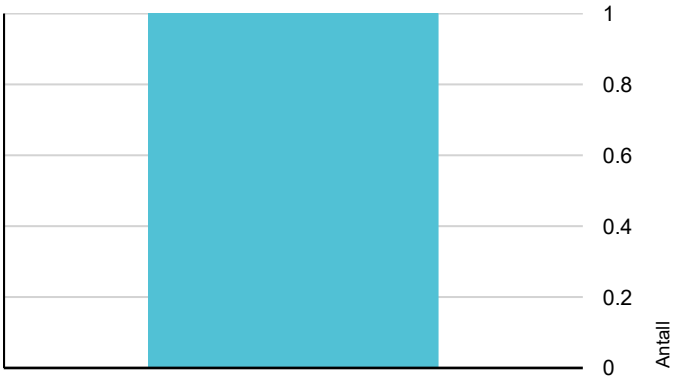
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten 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. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse

Standard

Vedlikehold
Det opplyses om at ved befaringen ble det avdekket at klemring i sluk var løs. Dette er utbedret av rørlegger etter befaringen, og faktura på dette er fremlagt. Bilde av sluk i rapporten er fra før dette ble utbedret.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Vindu på soverom mot svalgang er et brannvindu, med innvendige varevinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong med flislagt betonggulv og glass/ stålrekkverk. Utebelysning og stikkontakt. Størrelse ca 8 kvm.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Enkelte fliser er løse, men hele.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

For å unngå at flisene sprekker, eller at flere løsner, må flisene utbedres med nytt flislim og fuger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv og malte slette vegger. Malte betongelementer i taket. Alle overflater vil være nymalt til visning. Parkett har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Planet er sjekket i stue og soverom mot svalgang. Det er kun registrert mindre avvik.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra 2008, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk. Konstruksjonen er vanskelig tilgjenngelig, og kun observert, uten synlige tegn på fukt. Det er stålsvill, og ikke mulig med fuktmåling. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Rørkurser er ikke merket i henhold til produsentens monterings anvisning. Ved en lekkasje på systemet, og vanne må stenges, vil det være vanskelig å kartlegge hvilke rør som går hvor, og hvilket rør som eventuelt må skiftes.

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer. Varmekabel på badet.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Boligen omsettes som dødsbo, og det fopreligger begrenset kunskap om anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har slukkeutstyr og brannvarsling tilkoblet brannsentral.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

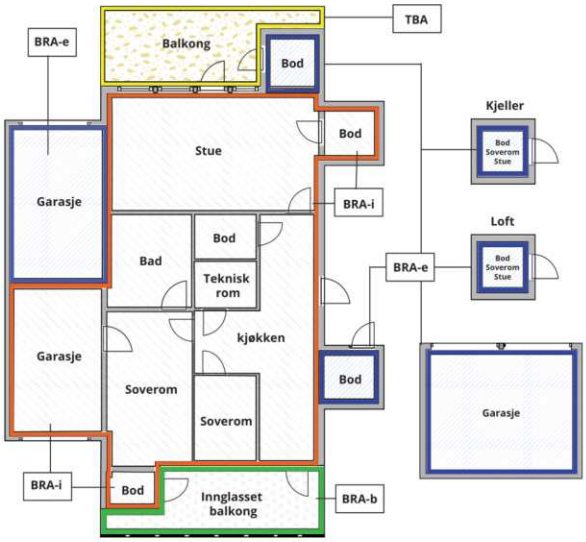
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	59			59	7
Kjeller		5		5	
SUM	**59**	**5**			**7**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod/ Garderobe, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Leilighetens planløsning er som far byggeår.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. I enkelte tilfeller, eller ved større ombygning kan det komme krav om oppgradering av brannskille.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendige overflater males.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	56	3

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Stein Haugen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	251	5		42	7643 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Jan Baalsruds plass 3

Hjemmelshaver
Aarø Randi DBO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Kolbotn torg.

Adkomstvei

Adkomstvei via privat inngjerdet område.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Siste hjemmelsovergang

År
2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.06.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.06.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	25.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EU3677

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251011

Selger 1 navn
Else Brit Aarø

Gateadresse
Jan Baalsruds plass 3

Poststed	Postnr
Kolbotn	1410

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Randi Aarø

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Else Brit Ostnes Aarøp

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120251011

E-Signing validated

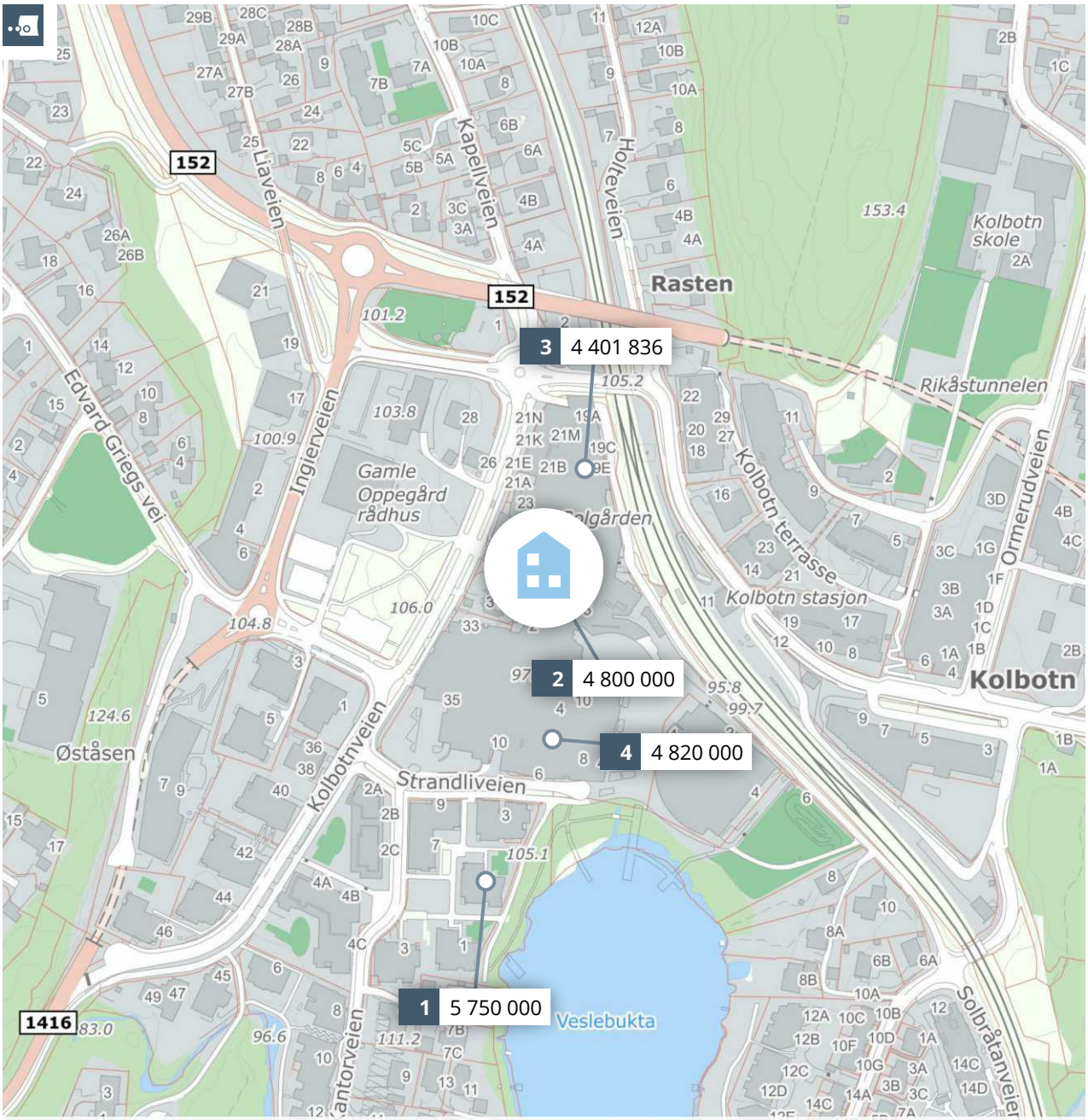
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Brit Aarø	d88315fd43c858768be2d2e1c85d098565720c0c	19.06.2025 08:59:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251011

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JAN BAALSRUDS PLASS 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 13.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jan Baalsruds plass 3, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 251 BNR 5 FNR 0 SNR 42 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kolbotn

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	79 661
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	5 m²	- m²	- m²	59 m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	3 959
Formue	25 198
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandliveien 5				27.02.2025	5 750 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**83 333**
	69 m²	2011	4. etg	2 sov						
2	Jan Baalsruds plass 3				03.09.2024	4 790 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**71 642**
	67 m²	2008	4. etg	2 sov						
3	Kolbotnveien 19 E				30.11.2023	4 350 000	**4 250 000**	151 836	4 401 836	**70 997**
	62 m²	2006	3. etg	2 sov						
4	Jan Baalsruds plass 6				20.02.2025	4 400 000	**4 820 000**	0	4 820 000	**69 855**
	69 m²	2008	2. etg	2 sov						

Velkommen til Jan Baalsruds plass 3, en lys og pen 3-roms selveierleilighet fra 2008. Bygget ligger på Kolbotn Torg med alle servicetilbud og togstasjon i umiddelbar nærhet, godt tilrettelagt for en enkel hverdag.

Selve leiligheten ligger noe tilbaketrukket, med gjennomgående planløsning i tredje etasje. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på 8 kvm med gode solforhold, fint utsyn og markise. Det er heis til etasjene, samt medfølgende kjellerbod og en garasjeplass klargjort for elbillader.

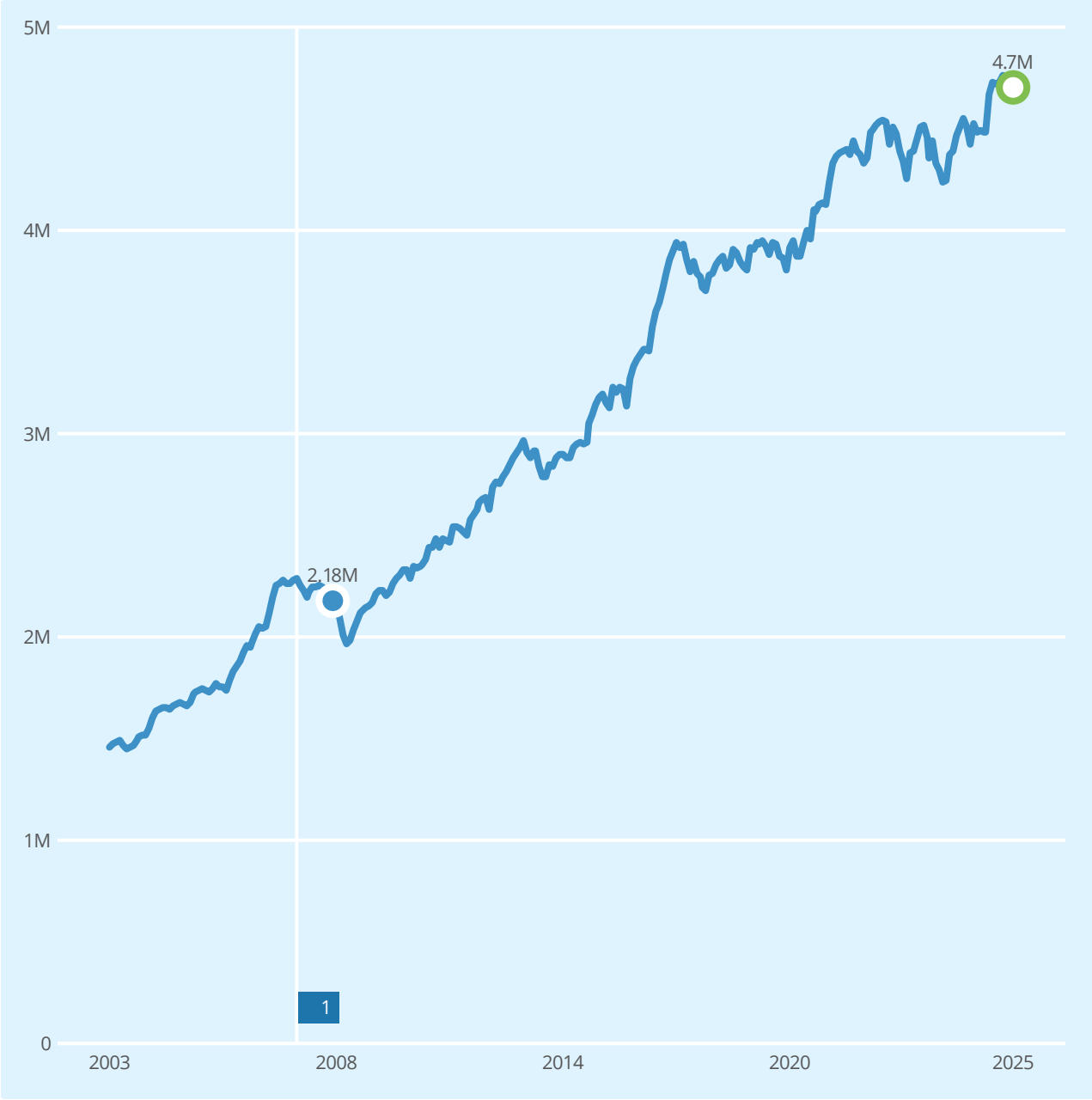
Leiligheten har nymalte overflater, åpen planløsning og lyse oppholdsrom med parkettgulv. Badet er helfliset med opplegg for vaskemaskin, og det er bod tilknyttet det største av to soverom. Stuen er luftig med møbleringsvennlig areal og ligger åpen mot et tilbaketrukket kjøkken.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2008		19.08.2008	-	2 180 000	-	2 180 000	
26.05.2008		26.05.2008	-	8 664 800	-	8 664 800	2

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

Leiligheter til salgs i Kolbotn grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 691 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Leiligheter solgt i Kolbotn grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

6.1M
6 078 000 Salgspris i snitt
6 045 000 Prisantydning i snitt
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

84 847 Kolbotn grunnkrets i snitt siste 3 mnd

79 661 Jan Baalsruds plass 3
Totalpris 4 700 000

65 718 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

INFO SAMEIE

Boligopplysninger:

Kolbotn Øvre Torg Sameie		Vår ref.:	2024/42	Fødselsdato eier:	02.10.1945
Jan Baalsruds Plass 3		Type:	Boligsameie		
1410 KOLBOTN		Eiere:	Randi Aarø		
Organisasjonsnr:	992 865 822	Seksjonsnr:	42		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 881

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 420
Tilleggsytelser:	KabelTV - Internett	389
	Infrastruktur elbil	922
Objekt:	Garasjeleie (4052 - 14)	150

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.12.2025 Tot. utg. i kr.: 3 959

Felleskostnader:	Felleskostnader		3 420
Tilleggsytelser:	KabelTV - Internett		389
	Infrastruktur elbil	(922,00 i Nov. 25)	0
Objekt:	Garasjeleie (4052 - 14)		150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Dag Rune Sæthre
Adresse:	Jan Baalsruds Plass 3
Postnr/-sted:	1410 KOLBOTN
Telefon:	Mob.: 97025223
E-post:	kolbotnovretorg@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	624
Annen formue:	25 198	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	42	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	251/5 - seksjon:42		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7642.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2097550

Boligopplysninger:

Kolbotn Øvre Torg Sameie	Vår ref.:	2024/42	Fødselsdato eier:	02.10.1945
Jan Baalsruds Plass 3	Type:	Boligsameie		
1410 KOLBOTN	Eiere:	Randi Aarø		
Organisasjonsnr: 992 865 822				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0214

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Vaktmester: Ja, kontakt styret for mer informasjon.

Styremail: kolbotnovretorg@gmail.com

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Boligforeningen

Kolbotn Øvre Torg Sameie

Onsdag 09.04.2025 kl. 19:30
Kolben, tredje etasje

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligforeningen og Kolbotn Øvre Torg Sameie

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 19:30 - Kolben, tredje etasje

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Boligforeningens årsmelding 2024

3 Godkjenning av Boligforeningens årsregnskap 2024

4 Godtgjørelse til styret i Boligforeningen

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til revidering av vedtekter

6 Valg av styremedlemmer til Boligforeningen

- 6.1 Valg av to medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

7 Valg av medlemmer til sameiet

- 7.1 Valg av ett styremedlem
- 7.2 Valg av ett varamedlem

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Boligforeningens årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Godkjenning av Boligforeningens årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen tas med på årsmøtet til de som ønsker denne.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret i Boligforeningen

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret foreslår en godtgjøring på kr. 215.000 for perioden.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 215.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret anbefaler forslag til vedtak.

5. Andre saker

5.1 Forslag til revidering av vedtekter

Vedlagt er revidering av vedtektene. Det som foreslås fjernet er strøket over. Endringer og tillegg er uthevet.

Forslag til vedtak: Vedtektene vedtas med de endringer som er presentert.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til endring.

6. Valg av styremedlemmer til Boligforeningen

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag Rune Sæthre
Styremedlem, Tor-Einar Blomstrand
Styremedlem, Siri Ormstad Mæland
Styremedlem, Trond Østby
Styremedlem, Goran Vojvodic

Styreleder Dag Rune Sæthre og styremedlemmer Tor-Einar Blomstrand og Goran Vojvodic ble valgt for to år i fjor og er ikke på valg.

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlemmene Siri Ormstad Mæland og Trond Østby er på valg i år.

Forslag til vedtak: Siri Ormstad Mæland, gjenvelges for 2 nye år

Aurora Lien Frøyna, velges for 2 år

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens forslag

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Markus Aaser Grønli innstilles til varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Jan Petersen, Tore Holm og Anne Henriksen er på valg.

7. Valg av medlemmer til sameiet

Styreleder Marianne Thoresen Larsen og styremedlemmer Dag Rune Sæthre og Hege Jeanette Eriksen ble alle valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg.

Styremedlem Tor-Einar Blomstrand og varamedlem Trond Østby er på valg i år.

7.1 Valg av ett styremedlem

7.2 Valg av ett varamedlem

Årsmelding 2024 - Kolbotn Øvre Torg Sameie

Styresammensetning

Styret i Boligforeningen har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Rune Sæthre

Styremedlem, Tor-Einar Blomstrand

Styremedlem, Siri Ormstad Mæland

Styremedlem, Trond Østby

Styremedlem, Goran Vojvodic

Styret i sameiet har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Marianne Thoresen Larsen

Styremedlem: Dag Rune Sæthre

Styremedlem: Hege Jeanette Eriksen

Styremedlem: Tor-Einar Blomstrand

Varamedlem: Trond Østby

Virksomhetens art

Kolbotn Øvre Torg Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kolbotn Øvre Torg Sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 992865822

Kolbotn Øvre Torg Sameie består av 161 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kolbotn Øvre Torg Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2097550. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kolbotn Øvre Torg Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Gjennomført HMS-runder
- Initiert og lagt til rette for egenkontroll i leilighetene

Styrets arbeid

Styrets arbeid – Kortfattet oppsummering

Økonomi:
Likviditeten vurdert som tilfredsstillende,
Perioder med merforbruk i forhold til budsjett.
Prosjekter som elbillading og vedlikehold har påvirket budsjettet.

Vedlikehold og oppgraderinger:
Pågående malerprosjekt (50 % ferdigstilt), fullføring planlagt våren 2025.
Beising og oppgradering av takterrasser, sandkasser og møbler, inkludert vurdering av lys og strømuttak.
Termofotografering for å identifisere lekkasjer i balkongskyvedører.
Oppgradering av ventilasjonssystem med vurdering av kollektivavtale. Elbillading og garasjeanlegg:
Fullført installasjon av 27 ladestasjoner.
Vedtak om wifi-installasjon i garasjen for å sikre stabil drift av ladeanlegget.
Tiltak for grunnvannshåndtering i P2-garasjen.
Døråpnere: Generell oppgradering av dørautomatikk.
Etablert inngjerdet ladebod for skutere og el.sykkler under arbeid i samarbeid med Citycon.

Sosiale sammenkomster:
Gløgg og pepperkaker i forbindelse med julegrantenning.
Etablert "Velferdsgruppe"

Energikartlegging og sikkerhet:
Radonmålinger distribuert med planlagt avlesning 2025.
Oppfølging av brannforebygging, inkludert feil på ladebokser og oppgradering av varmekabler.

Administrasjon; husordensregler og vedtekter:
Revidering av vedtekter til behandling på årsmøte 2025.
Utarbeidelse av ladevettregler for el-sykler.

Diverse saker:
Tiltak for å redusere støy fra vifter bak nr. 6.
Oppfølging av økonomiske og juridiske utfordringer med EVsoft.
Skilting for dedikert parkering av barnevogner.
Etasjemerking i nr. 4, 8 og 10.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 866 690**	**1 937 340**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	741 535	929 350
B. Endring arbeidskapital	**741 535**	**929 350**
C. Arbeidskapital	**3 608 224**	**2 866 690**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 373 187	3 589 384
Kortsiktiggjeld	-764 963	-722 694
C Arbeidskapital	**3 608 224**	**2 866 690**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Kolbotn Øvre Torg Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 283 705	7 000 044	7 003 857	7 058 857
Sum leieinntekt		**7 283 705**	**7 000 044**	**7 003 857**	**7 058 857**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	48 225	6 975	0	0
Sum annen inntekt		**48 225**	**6 975**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 331 930**	**7 007 019**	**7 003 857**	**7 058 857**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	30 315	30 315	30 000	30 000
Styrehonorar	3	215 000	215 000	215 000	215 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 413 540	1 539 116	1 690 000	1 790 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	501 630	550 316	553 000	561 000
Kommunale avgifter/renovasjon		605 830	482 943	656 000	764 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	21 399	21 715	155 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	28 975	115 925	31 000	27 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 873 532	1 576 549	1 845 000	1 526 000
Revisjonshonorar		11 019	10 524	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		167 512	158 930	167 000	191 000
Andre honorar	8	35 877	12 670	37 000	22 000
Kontorkostnad		6 542	5 166	11 000	10 000
TV/bredbånd		585 003	607 673	660 000	595 000
Kontingenter og gaver		517	0	0	0
Forsikringer		953 688	802 767	900 000	1 097 000
Andre kostnader	9	18 412	14 635	42 000	25 000
Tap	10	216 000	0	0	0
Sum kostnad		**6 684 791**	**6 144 244**	**7 005 000**	**6 896 000**
Driftsresultat		**647 139**	**862 775**	**-1 143**	**162 857**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		94 396	66 575	2 000	15 000
Netto finansposter		**-94 396**	**-66 575**	**-2 000**	**-15 000**
Årsresultat		**741 535**	**929 350**	**857**	**177 857**
Overført sameiekapital		741 535	929 350	0	0
SUM OVERFØRINGER		**741 535**	**929 350**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kolbotn Øvre Torg Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 962	26 935
Kundefordringer		216 000	0
Andre kortsiktige fordringer		594 837	445 634
Forskuddsbetalte kostnader		562 777	533 300
Avsetting tap	10	-216 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 194 611	2 583 515
Sum omløpsmidler		**4 373 187**	**3 589 384**
SUM EIENDELER		**4 373 187**	**3 589 384**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 608 224	2 866 690
Sum opptjent egenkapital		**3 608 224**	**2 866 690**
Sum egenkapital	**11**	**3 608 224**	**2 866 690**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		477 588	405 517
Skyldig off. myndigheter		11 525	9 025
Annen kortsiktig gjeld		275 851	308 152
Sum kortsiktig gjeld		**764 963**	**722 694**
Sum gjeld		**764 963**	**722 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 373 187**	**3 589 384**

Sted:_____ Dato:_____

Dag Rune Sæthre Styreleder	Goran Vojvodic Styremedlem	Trond Østby Styremedlem
Tor-Einar Blomstrand Styremedlem	Siri Ormstad Mæland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 161 seksjoner og 1 samleseksjon næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 251, b.nr 5 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 7 643 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP2097550.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 208 812	6 208 812
3609 Leie parkering	212 400	212 400
3618 Leietillegg strøm	283 661	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	578 832	578 832
Sum	**7 283 705**	**7 000 044**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	48 225	6 975
Sum	**48 225**	**6 975**

Konto 3999: Installasjon av elbil ladestasjon.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	30 315	30 315
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	215 000	215 000
Sum	**245 315**	**245 315**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	176 584	165 514
6340 Heisalarm	27 474	26 066
6341 Brannalarm	27 650	28 258
6360 Renhold avfallsbeholdere	37 783	18 810
6361 Fast renhold	155 527	253 443
6362 Skadedyrutryddelse	9 761	9 761
6364 Matteleie	35 404	34 241
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 809	3 483
6392 Containerleie/tømming	4 364	7 294
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 275	3 447
Sum	**501 630**	**550 316**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	21 399	21 715
Sum	**21 399**	**21 715**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 449	0
6540 Inventar	6 725	1 608
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 459	13 434
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	99	99 751
6552 Driftsmateriell	5 243	1 131
Sum	**28 975**	**115 925**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	46 893	17 536
6602 Vedlikehold VVS	72 664	18 182
6603 Vedlikehold elektro	233 167	39 185
6605 Vedlikehold fellesanlegg	181 350	362 700
6610 Andre vaktmestertjenester	3 675	0
6611 Vedlikehold heiser	176 566	196 095
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	54 801	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	96 606	56 834
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	202 180	184 439
6630 Egenandel forsikring	30 000	20 000
6641 Malerarbeider	567 881	230 796
6642 Snekkerarbeid	13 470	0
6643 Glassarbeid/Vindu	11 420	21 892
6644 Fasade/balkonger	53 125	199 938
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	17 273	52 500
6648 Vedlikehold dører og porter	112 461	176 451
Sum	**1 873 532**	**1 576 549**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 252	6 720
6730 Teknisk honorar	15 625	5 950
Sum	**35 877**	**12 670**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	184	0
7719 Møter, div. styret	6 642	7 050
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 800	4 370
7770 Betalingskostnader	1 048	1 094
7773 Omkostninger innkreving	3 142	1 542
7790 Andre kostnader	1 596	585
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	0	-9
Sum	**18 412**	**14 635**

Note 10 - Tap

Fordring på kr 216 000 til Ev Soft AS er avsatt til tap.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 866 690	741 534	3 608 224
Sum opptjent egenkapital	**2 866 690**	**741 534**	**3 608 224**
Sum egenkapital	**2 866 690**	**741 534**	**3 608 224**

Resultat og balanse med noter for Kolbotn Øvre Torg Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kolbotn Øvre Torg Sameie

Styreleder	Dag Rune Sæthre (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Siri Ormstad Mæland (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Tor-Einar Blomstrand (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Trond Østby (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Goran Vojvodic (sign.)	24.03.2025

VEDTEKTER FOR KOLBOTN ØVRE TORG SAMEIE

Org.nr. 992 865 822 (vedtatt på konstituerende årsmøte den 30. mai 2008, revidert 12.05.2020 og 9.4.25)

§ 1 Sameiets navn, formål og eiendom

Eierseksjonssameiets navn er Kolbotn Øvre Torg Sameie (heretter kalt sameiet). Sameiet er et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie, beliggende på eiendommen gnr. 251, bnr. 5 i Nordre Follo kommune, bestående av 162 eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring inntatt som bilag 2. Sameiet er inndelt i følgende enheter (bruksformål):

Seksjon 1 : Samleseksjon næring (heretter kalt Næringsdelen)

Seksjon 2 —162 : Boligseksjoner (heretter kalt Boligdelen) Boligdelen er inndelt i følgende enheter (økonomisk):

Seksjon 2-28 : Blokk E21 og E22 (heretter kalt E-blokkene)

Seksjon 29-162 : Blokk Gl, G2 og G3 (heretter kalt G-blokkene) E22, G2 og G3 med totalt 124 seksjoner er organisert som selveiere med egen økonomi. E21 og G1 med 37 seksjoner er organisert som borettslag – Kolbotn Torg Borettslag, org.nr. 992710802, og har sin egen økonomi. Sammen utgjør de Boligforeningen.

Boligseksjoner som ikke disponerer bod i sameiet, har tinglyst rettighet til bod i p-huset under Næringsdelen (gnr 251, bnr 6). Boligseksjoner som har særskilt avtale om å disponere parkeringsplass, har tinglyst rettighet til parkeringsplass i p-huset (gnr 251 bnr 6).

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser, herunder forestå forsvarlig drift av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer, med mindre de er definert som tilleggsareal til en seksjon i oppdelingsbegjæringen eller som vedtektsfestet enerettsareal til en av enhetene. Seksjonens avgrensing, herunder tilleggsareal og vedtektsfestede enerettsarealer fremgår av tegninger. Næringsdelen og Boligdelen skal i størst mulig grad kunne opptre uavhengig av hverandre. Sameiet består derfor av en Næringsdel og en Boligforening som har til oppgave å ivareta forhold innad i Boligdelen. Boligforeningen har intern råderett over de forhold som er vedtektsfestet lagt til denne enheten. Alle seksjonseiere i Boligdelen plikter å respektere de vedtak som fattes i Boligforeningens besluttende organer, stemme i tråd med Boligforeningens vedtak i Sameiets organer, og om nødvendig bistå for å gjennomføre vedtakene. I tråd med at Næringsdelen og Boligdelen i størst mulig grad skal opptre uavhengig av hverandre vil det etableres fullmakter for å ivareta uavhengigheten i den daglige driften av de ulike typer seksjoner. Som følge av ovennevnte skal de ulike seksjonseierne i henholdsvis Bolig- og Næringsdelen også være fullt ut ansvarlig for alle beslutninger, arbeider, bestillinger mv. (og eventuelle konsekvenser av disse) som tas/iverksettes/gjennomføres e.l for sine respektive deler enten disse er basert på nevnte fullmakt

eller ikke. Egne vedtekter for Boligforeningen fremgår av bilag 1. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra seksjonenes (bruksenhetenes) hoveddels areal, med unntak for sameiebrøken til Næringsdelen som er fastsatt ut fra dens andel av samlet bruksareal i Sameiet.

§ 2 Rettslig rådighet og eierskifte

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg, fremleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonen og tilhørende rettigheter kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Ethvert salg og fremleieforhold skal meldes til styret v/ sameiets foreiningsfører for registrering og godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved salg av seksjon vil det påløpe gebyr for registrering av eierskifte og opplysningsbrev til megler.

§ 3 Bruksrett og enerett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel). Bruksenhetene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere. I Boligdelen skal bruken heller ikke være i strid med vanlig ordensregler som er/blir fastsatt med alminnelig flertall i Boligforeningen. I Næringsdelen kan drives slik virksomhet som naturlig hører til driften av Næringsdelen, herunder restaurant, kafé, uteservering m.v., også om dette medfører noe lukt, røyk eller støy. Næringsdelen har rett til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegger og utomhus arealene. Enerett til fellesarealer Som følge av at Sameiet er et kombinert sameie, med derav ulike interesser og behov, skal deler av fellesarealene brukes alene av henholdsvis Næringsdelen og Boligdelen. Seksjonseierne har enerett til følgende arealer, jfr. eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

ENERETTSAREAL	FARGEKODE 1 TEGNINGER	ENERETT TIL BRUK	KOSTNADSDEKNING
Enerettsareal beregnet kun for Næringsdelen	Orange	Seksjon 1	100 %
Enerettsareal beregnet kun på Boligdelen, herunder fasade og tak på boligene, dekke/etasjeskiller mellom boligdelen og Næringsdelen, boder, tekniske rom, heissjakter, trappeoppganger, svalganger i utomhus arealer mv.	Gult	Seksjon 2 - 162	100 %

Enerettsareal gir seksjonseierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Kostnader knyttet til disse arealer dekkes av seksjonseierne innen enhetene, slik det fremgår av § 5. Boligdelen har enerett til utomhus arealer på taket til Næringsdelen (*). Grensen for enerett og ansvaret for vedlikehold av dekke/etasjeskiller mellom Boligdelen og Kjøpesenteret går midt i dekket. Boligdelen har følgende ansvar for alt vedlikehold av dekket med membran, og sluk frem til forgreningspunkt i etasjen under, slik at det ikke oppstår lekkasjer ned til Næringsdelen. Ved brudd på denne forpliktelsen er Boligdelen ansvarlig for følgeskader i Næringsdelen. Eventuelle nødvendige fornyelser/utskifting av membran eller bæring i dekke, dekkes av Sameiet etter sameiebrøken. (*)

~~Eneretten skal fysisk praktiseres slik at blokk E21 og E22 disponerer utomhus arealene rundt sine blokker, blokk G1 disponerer utomhus arealer mot syd utenfor sin blokk, blokk G2 og G3 disponerer utomhus arealer mellom sine blokker, blokk G2 disponerer egen takterrasse, og G3 disponerer utomhus arealer mellom G3 og nabobygg (Sameiet Tårnhuset). Økonomisk blir eneretten å fordele etter prinsippene i § 5~~.

Retten skal fysisk praktiseres slik at alle blokkene (E21, E22 G1, G2 og G3) har tilgang til følgende utomhus arealer:

- Utomhus arealene rundt blokk E21 og E22.
- Utomhus arealene mot syd utenfor blokk G1.
- Takterrasse i blokk G2.
- Utomhus arealene mellom blokk G3 og nabobygg (Sameiet Tårnhuset)

Økonomisk blir fordeling etter prinsippene i § 5.

Boligdelen har enerett til heis- og trappesjakter som leder ned i p-huset. Vedlikeholdsansvaret gjelder helt ned til og med det plan hvor sjakten ender i p-huset. Boligdelen skal vedlikeholde boder og parkeringsplasser som de har tinglyst rettighet til i p-huset, herunder garasjeporter mv.

§ 4 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier plikter å holde bruksenheten forsvarlig vedlike, herunder bod, balkong, uteareal m.m., slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks. For å unngå vannlekkasjer er hver seksjonseier spesielt ansvarlig for jevnlig inspeksjon og re nhold av sine sluk. Med vedlikehold forstås også nødvendige utskiftninger/fornyelser. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, montering av parabolantenner etc, som påvirker eiendommens fasader kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og/eller etter forutgående godkjenning av styret. Styret skal føre tilsyn med at vedlikeholdsplikten holdes på et forsvarlig nivå og kan gi seksjonseierne pålegg om utbedringer. Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter og fellesarealer det er knyttet enerett til for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette som nødvendig. Vedlikehold av

fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i § 3 skal forestås av sameiet i fellesskap, og kostnadene fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av § 5. Vedlikehold av enerettsarealer skal så langt det er praktisk mulig forestås av den enkelte enhet, og kostnadene fordeles innen enheten slik det fremgår av § 5. Boligdelen plikter å innbetale månedlige a konto beløp til vedlikeholdsfond til dekning av løpende og fremtidige vedlikeholdskostnader og andre tiltak i fellesarealer og arealer som Boligdelen har enerett til. Styret fastsetter nødvendig avsetning til vedlikeholdsfondet i samråd med forretningsfører.

§ 5 Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel). Alle kostnader knyttet drift, vedlikehold og fornyelser av enerettsareal, jfr. § 3, er felleskostnader, men dekkes av de(n) som har enerett til bruk. Næringsdelen og Boligdelen skal i størst mulig grad holdes økonomisk adskilt. Styret og forretningsfører betaler de kostnader som faller på enhetene, og fordeler disse på enhetene.

Prinsipper for fordeling av felleskostnader:

■ Kostnader som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder administrative kostnader som styrehonorar, forretningsførsel og revisjon m.v.

■ Kostnader som bare en eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader like deles eller skjevdeles ut fra nytten.

■ Kostnader til drift, vedlikehold og fornyelser knyttet til enerettsareal, dekkes forholdsmessig etter sameiebrøken av de(n) seksjoner som har eneretten. Boligdelen dekker kostnader til vedlikehold av sine fasader og tak og Næringsdelen dekker kostnader til vedlikehold av sine fasader og tak. Ansvarsgrensen for vedlikehold av arealer som Boligdelen her enerett til på taket til Næringsdelen, er nærmere beskrevet i § 3.

■ Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke er enerettsareal og drift av Sameiet som sådan, dekkes av Sameiet etter sameiebrøken når utgiften ikke kan fordeles etter forbruk eller nytte.

■ Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser dekkes av de seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplassene, og fordeles med lik del på hver parkeringsplass. Prinsipper for fordeling av fellesinntekter:

■ Fellesinntekter fordeles etter sameiebrøken innen den enhet inntekten skriver seg fra. Fellesinntekter som verken kan henføres til Boligdelen eller Næringsdelen, tilføres Sameiet og fordeles etter sameiebrøken. Forretningsfører skal fordele alle kostnader og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i årsmøte. Av avgiftsmessige årsaker skal forretningsfører påse at kostnader som utelukkende eller i stor grad gjelder Næringsdelen, blir fakturert direkte til eier av seksjon I som deretter vil viderefakturere Sameiet for Boligdelens andel. Seksjonseierne i Boligdelen skal forskuddsvis den 20. i hver måned innbetale et akontobeløp til dekning av budsjetterte felleskostnader inkl. avsetning til vedlikeholdsfond. De månedlige

akontobeløp fastsettes av styret i samarbeid med forretningsfører. Næringsdelen skal ha kvartalsvis innbetalingsfrekvens, men er også forpliktet til å innbetale ekstraordinære akontobeløp slik at vesentlige uforutsette kostnader i Næringsdelen ikke belaster Sameiets likviditet. Sameiets aktiva og passiva og overskudd/underskudd fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§ 6 Skader og forsikring

Sameiets bygningsmasse skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Næringsdelen og Boligdelen kan ha egne poliser, men fortrinnsvis i samme forsikringsselskap. Forsikringsforhold skal alltid meldes til styret v/ forretningsfører, som plikter å behandle saken straks. Ved innvendig skade i den enkelte bruksenhet som dekkes av forsikringen betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet. Den enkelte seksjonseier må forsikre eget innbo og bygningsmessige innredninger. Ved skader som berører fellesarealene i flere enheter, som ikke er enerettsarealer etter § 3, skal utgiftene fordeles på enhetene etter vanlige erstatningsrettslige regler. Skader som skyldes manglende vedlikehold i én enhet, skal dekkes av denne enhet. Ved skade på Næringsdelen som skyldes manglende vedlikehold av dekket /etasjeskiller mellom Næringsdelen og Boligdelen, skal kostnadene til utbedring dekkes av Boligdelen.

§ 7 Ansvar innad og utad

Den enkelte seksjonseier er innad i Sameiet ansvarlig for sin andel av felleskostnadene etter bestemmelsene i § 5. Den enkelte seksjonseier er utad (ovenfor tredjemann) proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 8 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har etter eierseksjonslovens § 31 lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp for alle krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

§ 9 Parkering

~~En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.~~

I sameiet er det nå etablert infrastruktur i det felles garasjeanlegget som gjør det mulig å montere ladestasjoner for elbil. Dette tiltaket er en del av vårt arbeid for å fremme bærekraftige løsninger og imøtekomme behovet for lading av elektriske kjøretøy blant beboerne.

Ladestasjonene monteres i henhold til gjeldende avtale med den leverandøren som sameiet har valgt. Dette sikrer at installasjonen skjer på en trygg og profesjonell måte, samtidig som det ivaretas krav til sikkerhet og standarder. Beboere som ønsker å installere en ladestasjon, kan ta kontakt med styret for å få mer informasjon om prosedyren og nødvendige avtaler med leverandøren.

Alle som er interessert i å installere ladestasjoner, må følge de etablerte retningslinjene for å sikre en god og hensiktsmessig løsning for alle beboere i sameiet.

Dersom noen av parkeringsplassene i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal disse plassene gjøres tilgjengelige for de aktuelle beboere i samsvar med eierseksjonsloven § 26. Beboere med nedsatt funksjonsevne med et dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass har krav på å få tilgang til den tilrettelagte plassen mot et midlertidig bytte. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ og ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. ~~Valg av møteleder~~ **Konstituering**

~~**2. Årsmelding fra styret**~~

~~**2. Gjennomgang av regnskap**~~

3. Valg av styre

4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges. 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 seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 Møterett, stemmerett og flertallskrav

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og angi hvilket årsmøte den gjelder for.

Styret og forretningsfører har plikt til 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.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken, dog slik at boligseksjonene innbyrdes har en stemme pr. seksjon. Næringsdelen og Boligdelen har etter dette følgende andel av stemmene:

Enhet:	Brøk (teller):	Andel:
Næringsdelen	12 128	52,7 %
Boligseksjonene	10 872	47,3 %
Sum (nevner)	23 000	100 %

Årsmøtet skal om nødvendig gjøre vedtak i samsvar med de vedtak som er fattet innen enhetene når det gjelder bruk, drift, vedlikehold og fornyelser i fellesarealer som enhetene har vedtektsfestet enerett til å disponere, (utearealer, svalganger, korridorer, trapper med videre), jfr. § 3.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- Vedtektsendringer.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Andre beslutninger som nevnt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, § 49.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jfr. § 3 nedenfor, kan ikke skje uten samtykke fra den eller de det gjelder.

Årsmøtet skal velge en valgkomité på 2-3 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Valgkomiteen skal bestå av minst en representant for Næringsdelen, og minst en representant for Boligforeningen. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 4 medlemmer og det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 2 representanter fra Næringsdelen og inntil 2 representanter fra boligdelen, hvorav en representant skal være styrets leder i Boligforeningen.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer velges for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder føre tilsyn med og påse at enhetene holdes forsvarlig ved like, jfr. § 3 og § 4.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll over styresakene og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet. Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester, gi dem instruks, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelser med oppsigelsesfrist lengre enn 6 måneder krever 2/3 flertall i årsmøtet, jfr. Eierseksjonslovens § 61.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 13 Tvister

Er det uenighet mellom flere enheter, kan saken bringes inn for Sameiet, som fatter beslutning i saken. Er det uenighet mellom Sameiets styre og en enhet, kan hver av partene kreve at årsmøtet fatter beslutning i saken. Årsmøtet kan likevel ikke fatte vedtak i strid med vedtak i enhetene, innen det området der enheten har enekompetanse iht. § 3.

Partene kan uavhengig av disse regler, bringe tvister inn for de ordinære domstoler etter eierseksjonslovens regler. Det samme gjelder vedtak i styret eller årsmøtet.

§ 14 Mislighold

Ved mislighold kan Sameiets styre gi pålegg om salg, gjennomføre tvangssalg eller fravikelse av den seksjon seksjonseieren eier, etter de regler som er fastsatt nedenfor.

■ Advarsel. Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

■ Pålegg om salg. Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

■ Tvangssalg. Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.

■ Fravikelse. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonslovens § 39. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg.

Disse bestemmelser gjelder tilsvarene i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere.

§ 15 Utbygging og reseksjonering

Eventuell senere oppdeling/sammenslåing av en eller flere seksjoner kan heller ikke nektes av de øvrige seksjonseierne så lenge reseksjoneringen ikke medfører ulempe for disse. Styret eller den enkelte seksjonseier kan ikke motsette seg innvendige ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, herunder gjennomslag fra seksjon til naboeiendom, dersom det skjer i overensstemmelse med nødvendig offentlig godkjenning og det regelverk som måtte gjelde. Tilsvarende gjelder som Næringsdelen ønsker å benytte tilleggsarealer og vedtektsfestede enerettsarealer til utbygging.

§ 16 Forholdet til lov om eierseksjoner

Vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven. For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. * * *

VEDTEKTER FOR BOLIGFORENINGEN KOLBOTN ØVRE TORG

Vedtatt på konstituerende møte den 30.05.2008, endret 6.4.2011 og 9.4.25.

§ 1 Bakgrunn og Formål

Boligforeningen består av eiere av seksjonsnummer 2 — 162 i Sameiet Kolbotn øvre Torg, gnr.251 bnr. 5 i Nordre Follo kommune. Disse seksjoner omfatter boligblokkene E21, E22, Gl, G2 og G3 og benevnes heretter samlet som Boligforeningen. Boligdelen er inndelt i følgende enheter (økonomisk): Seksjon 2-28 : Blokk E21 og E22 (heretter kalt E-blokkene) Seksjon 29-162 : Blokk Gl, G2 og G3 (heretter kalt G-blokkene) E22, G2 og G3 med totalt 124 seksjoner er organisert som selveiere med egen økonomi. E21 og G1 med 37 seksjoner er organisert som borettslag – Kolbotn Torg

Borettslag, org.nr. 992 710 802, og har egne vedtekter og sin egen økonomi. Sammen utgjør de Boligforeningen. For Sameiet finnes vedtekter som regulerer forholdene for hele Sameiet. Formålet med nærværende vedtekter er å danne grunnlag for praktisk regulering av forholdene innen Boligdelen, og å regulere forholdene overfor de andre enhetene i sameiet.

§ 2 Årsmøtet

Årsmøtet er Boligforeningens øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er alle seksjonseiere i Boligdelen. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Møtet avholdes i umiddelbar fortsettelse av det ordinære årsmøtet, jf. Sameievedtektene § 2. Styret sender separat innkalling med dagsorden, 8-14 dager før Årsmøtet. Alle seksjonseiere i Boligforeningen har møte- og stemmerett. Det er 1 stemme pr seksjon. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og angi hvilket årsmøte den gjelder for. Borettslaget er representert med 37 seksjoner/stemmer. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2 /3 flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer
- beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Boligforeningen må anses som vesentlige. Årsmøtet kan treffe vedtak om alle forhold innen enheten som følger av Sameiets vedtekter, § 4.

Disse forhold er:

- Bruk, drift, vedlikehold og fornyelser i fellesarealer som enhetene har enerett til å disponere.

Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger om forhold som ligger under Sameiets kompetanse. Årsmøtet kan dog treffe vedtak om sitt syn på forholdet. Årsmøtet er forpliktet til å rette seg etter vedtak i Sameiets styre og i Sameiets årsmøte forså vidt gjelder forhold som ligger under Sameiets kompetanse.

Ordinært Årsmøte skal hvert år behandle:

1. ~~Årsmelding fra styret~~ Konstituering

2. Regnskap og eventuell årsmelding for Boligdelen

3. Eventuelt valg av revisor

4. Valg av styre i Boligforeningen

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

4. ~~Eventuelt~~ Innkomne saker som er nevnt i innkallingen

§ 3 Styret

Styret består av 3 til 6 medlemmer samt inntil 3 varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Det bør tilstrebes at styremedlemmer bor i sameiet og styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra alle boligblokker. Borettslaget har rett til ett fast styremedlem. Styret skal sørge for den daglige drift av fellesarealene innen enheten, herunder vedlikehold, renhold o.l. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. ~~**Boligforeningen skal benytte samme regnskapsfører og forretningsfører som Sameiet.**~~ Forretningsfører skal ~~**få fullmakt av Boligforeningen til å**~~ **etter anvisning fra styret** foreta alle inn- og utbetalinger fra Boligforeningens konto~~**, hvis slik konto opprettes**~~.

§ 4 Fysisk råderett

Sameierne i Boligforeningen kan i fellesskap bruke de arealer de har enerett til, og bestemmer over bruken, drift, vedlikehold og fornyelser av alle disse arealer. Endring av utvendige fasader, herunder montering av parabolantenner etc., er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det er tillatt med kameraovervåking av søppelrommet i sameiet.

§ 5 Ansvar innad og utad

Den enkelte sameier i Boligdelen er innad i Boligforeningen ansvarlig for sin andel av felleskostnadene etter bestemmelsene i § 6 Den enkelte sameier er utad (ovenfor tredjemann) proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 6 Felleskostnader

De felleskostnader fra Sameiet som faller direkte på seksjonseierne i Boligforeningen, samt de felleskostnader som kun knytter seg til Boligforeningen som sådan, summeres og fordeles i henhold til prinsippene i Sameiets vedtekter § 8. Boligforeningen kan ikke foreta låneopptak.

§ 7 Vedlikeholdsfond

Boligforeningen skal vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre tiltak på fellesarealer i sameiet og arealer som Boligdelen har enerett til. Avsetning til vedlikeholdsfond innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

§ 8 Mislighold

Ved mislighold innen Boligforeningen skal styret anmode Sameiet om å gjennomføre de tiltak som følger av Sameiets vedtekter § 11.

§ 9 Tvister

Er det uenighet innen Boligforeningen, skal årsmøtet selv vurdere saken og fatte vedtak. For øvrig gjelder Sameiets vedtekter § 13.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kolbotn Øvre Torg Sameie onsdag 09.04.2025 kl. 19:30 - Kolben, tredje etasje .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Goran Vojvodic

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent. Det presiseres i protokollen der sakene gjelder Kolbotn Øvre Torg sameie.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Boligforeningens årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av Boligforeningens årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret i Boligforeningen

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret foreslår en godtgjøring på kr. 215.000 for perioden.

Det ble foreslått på årsmøtet å øke styrehonoraret til kr. 240.000.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 240.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag til revidering av vedtekter

Vedlagt er revidering av vedtektene til Kolbotn Øvre Torg sameie. Det som foreslås fjernet er strøket over. Endringer og tillegg er uthevet.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt, med noen presiseringer som ble gjort på årsmøtet.

I punkt 3 siste avsnitt, første setning skal det stå "eneretten", isteden for "retten".

I punkt 9 skal det stå "seksjonseier" isteden for "beboer".

6. Valg av styremedlemmer til Boligforeningen

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlemmene Siri Ormstad Mæland og Trond Østby er på valg i år.

Vedtak:
Valgt ble: Siri Ormstad Mæland for 2 år.

Valgt ble: Aurora Lien Frøyna for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Markus Aaser Grønli innstilles til varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Markus Aaser Grønli for 1 år.

.

6.3 Valg av valgkomite

Jan Petersen, Tore Holm og Anne Henriksen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Jan Petersen, Tore Holm og Anne Henriksen

7. Valg av medlemmer til sameiet

7.1 Valg av ett styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Tor-Einar Blomstrand for 2 år.

7.2 Valg av ett varamedlem

Vedtak:
Valgt ble: Goran Vojvodic for 1 år.

Protokoll for Kolbotn Øvre Torg Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Goran Vojvodic (sign.)	10.04.2025

VEDTEKTER FOR KOLBOTN ØVRE TORG SAMEIE

Org.nr. 992 865 822 (vedtatt på konstituerende årsmøte den 30. mai 2008, revidert 12.05.2020 og 09.04.25)

§ 1 Sameiets navn, formål og eiendom

Eierseksjonssameiets navn er Kolbotn Øvre Torg Sameie (heretter kalt sameiet). Sameiet er et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie, beliggende på eiendommen gnr. 251, bnr. 5 i Nordre Follo kommune, bestående av 162 eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring inntatt som bilag 2. Sameiet er inndelt i følgende enheter (bruksformål):

Seksjon 1: Samleseksjon næring (heretter kalt Næringsdelen)

Seksjon 2 —162: Boligseksjoner (heretter kalt Boligdelen) Boligdelen er inndelt i følgende enheter (økonomisk):

Seksjon 2-28: Blokk E21 og E22 (heretter kalt E-blokkene)

Seksjon 29-162: Blokk Gl, G2 og G3 (heretter kalt G-blokkene) E22, G2 og G3 med totalt 124 seksjoner er organisert som selveiere med egen økonomi. E21 og G1 med 37 seksjoner er organisert som borettslag – Kolbotn Torg Borettslag, org.nr. 992710802, og har sin egen økonomi. Sammen utgjør de Boligforeningen.

Boligseksjoner som ikke disponerer bod i sameiet, har tinglyst rettighet til bod i p-huset under Næringsdelen (gnr. 251, bnr. 6). Boligseksjoner som har særskilt avtale om å disponere parkeringsplass, har tinglyst rettighet til parkeringsplass i p-huset (gnr. 251 bnr. 6).

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser, herunder forestå forsvarlig drift av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer, med mindre de er definert som tilleggsareal til en seksjon i oppdelingsbegjæringen eller som vedtektsfestet enerettsareal til en av enhetene. Seksjonens avgrensing, herunder tilleggsareal og vedtektsfestede enerettsarealer fremgår av tegninger. Næringsdelen og Boligdelen skal i størst mulig grad kunne opptre uavhengig av hverandre. Sameiet består derfor av en Næringsdel og en Boligforening som har til oppgave å ivareta forhold innad i Boligdelen. Boligforeningen har intern råderett over de forhold som er vedtektsfestet lagt til denne enheten. Alle seksjonseiere i Boligdelen plikter å respektere de vedtak som fattes i Boligforeningens besluttende organer, stemme i tråd med Boligforeningens vedtak i Sameiets organer, og om nødvendig bistå for å gjennomføre vedtakene. I tråd med at Næringsdelen og Boligdelen i størst mulig grad skal opptre uavhengig av hverandre vil det etableres fullmakter for å ivareta uavhengigheten i den daglige driften av de ulike typer seksjoner. Som følge av ovennevnte skal de ulike seksjonseierne i henholdsvis Bolig- og Næringsdelen også være fullt ut ansvarlig for alle beslutninger, arbeider, bestillinger mv. (og eventuelle konsekvenser av disse) som tas/iverksettes/gjennomføres e.l. for sine respektive deler enten disse er basert på nevnte fullmakt

eller ikke. Egne vedtekter for Boligforeningen framgår av bilag 1. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra seksjonenes (bruksenhetenes) hoveddels areal, med unntak for sameiebrøken til Næringsdelen som er fastsatt ut fra dens andel av samlet bruksareal i Sameiet.

§ 2 Rettslig rådighet og eierskifte

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg, fremleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonen og tilhørende rettigheter kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Ethvert salg og fremleieforhold skal meldes til styret v/ sameiets foreiningsfører for registrering og godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved salg av seksjon vil det påløpe gebyr for registrering av eierskifte og opplysningsbrev til megler.

§ 3 Bruksrett og enerett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel). Bruksenhetene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere. I Boligdelen skal bruken heller ikke være i strid med vanlig ordensregler som er/blir fastsatt med alminnelig flertall i Boligforeningen. I Næringsdelen kan drives slik virksomhet som naturlig hører til driften av Næringsdelen, herunder restaurant, kafé, uteservering mv., også om dette medfører noe lukt, røyk eller støy. Næringsdelen har rett til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegger og utomhus arealene. Enerett til fellesarealer som følge av at Sameiet er et kombinert sameie, med derav ulike interesser og behov, skal deler av fellesarealene brukes alene av henholdsvis Næringsdelen og Boligdelen. Seksjonseierne har enerett til følgende arealer, jfr. eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

ENERETTSAREAL	FARGEKODE 1 TEGNINGER	ENERETT TIL BRUK	KOSTNADSDEKNING
Enerettsareal beregnet kun for Næringsdelen	Orange	Seksjon 1	100 %
Enerettsareal beregnet kun på Boligdelen, herunder fasade og tak på boligene, dekke/etasjeskiller mellom boligdelen og Næringsdelen, boder, tekniske rom, heissjakter, trappeoppganger, svalganger i utomhus arealer mv.	Gult	Seksjon 2 - 162	100 %

Enerettsareal gir seksjonseierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Kostnader knyttet til disse arealer dekkes av seksjonseierne innen enhetene, slik det fremgår av § 5. Boligdelen har enerett til utomhus arealer på taket til Næringsdelen (*). Grensen for enerett og ansvaret for vedlikehold av dekke/etasjeskiller mellom Boligdelen og Kjøpesenteret går midt i dekket. Boligdelen har følgende ansvar for alt vedlikehold av dekket med membran, og sluk frem til forgreningspunkt i etasjen under, slik at det ikke oppstår lekkasjer ned til Næringsdelen. Ved brudd på denne forpliktelsen er Boligdelen ansvarlig for følgeskader i Næringsdelen. Eventuelle nødvendige fornyelser/utskifting av membran eller bæring i dekke, dekkes av Sameiet etter sameiebrøken. (*)

Eneretten skal fysisk praktiseres slik at alle blokkene (E21, E22 G1, G2 og G3) har tilgang til følgende utomhus arealer:

- Utomhus arealene rundt blokk E21 og E22.
- Utomhus arealene mot syd utenfor blokk G1.
- Takterrasse i blokk G2.
- Utomhus arealene mellom blokk G3 og nabobygg (Sameiet Tårnhuset)

Økonomisk blir fordeling etter prinsippene i § 5.

Boligdelen har enerett til heis- og trappesjakter som leder ned i p-huset. Vedlikeholdsansvaret gjelder helt ned til og med det plan hvor sjakten ender i p-huset. Boligdelen skal vedlikeholde boder og parkeringsplasser som de har tinglyst rettighet til i p-huset, herunder garasjeporter mv.

§ 4 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier plikter å holde bruksenheten forsvarlig vedlike, herunder bod, balkong, uteareal m.m., slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. For å unngå vannlekkasjer er hver seksjonseier spesielt ansvarlig for jevnlig inspeksjon og renhold av sine sluk. Med vedlikehold forstås også nødvendige utskiftninger/fornyelser. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, montering av parabolantenner etc., som påvirker eiendommens fasader kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og/eller etter forutgående godkjenning av styret. Styret skal føre tilsyn med at vedlikeholdsplikten holdes på et forsvarlig nivå og kan gi seksjonseierne pålegg om utbedringer. Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter og fellesarealer det er knyttet enerett til for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette som nødvendig. Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i § 3 skal forestås av sameiet i fellesskap, og kostnadene fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av § 5. Vedlikehold av enerettsarealer skal så langt det er praktisk mulig forestås av den enkelte enhet, og kostnadene fordeles innen enheten slik det fremgår av § 5. Boligdelen plikter å innbetale månedlige a konto beløp til vedlikeholdsfond til dekning av løpende og fremtidige vedlikeholdskostnader og andre tiltak i fellesarealer og arealer som Boligdelen har enerett til. Styret fastsetter nødvendig avsetning til vedlikeholdsfondet i samråd med forretningsfører.

§ 5 Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel). Alle kostnader knyttet drift, vedlikehold og fornyelser av enerettsareal, jfr. § 3, er felleskostnader, men dekkes av de(n) som har enerett til bruk. Næringsdelen og Boligdelen skal i størst mulig grad holdes økonomisk adskilt. Styret og forretningsfører betaler de kostnader som faller på enhetene, og fordeler disse på enhetene.

Prinsipper for fordeling av felleskostnader:

■ Kostnader som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder administrative kostnader som styrehonorar, forretningsførsel og revisjon mv..

■ Kostnader som bare en eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader likedeles eller skjevdeles ut fra nytten.

■ Kostnader til drift, vedlikehold og fornyelser knyttet til enerettsareal, dekkes forholdsmessig etter sameiebrøken av de(n) seksjoner som har eneretten. Boligdelen dekker kostnader til vedlikehold av sine fasader og tak og Næringsdelen dekker kostnader til vedlikehold av sine fasader og tak. Ansvarsgrensen for vedlikehold av arealer som Boligdelen her enerett til på taket til Næringsdelen, er nærmere beskrevet i § 3.

■ Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke er enerettsareal og drift av Sameiet som sådan, dekkes av Sameiet etter sameiebrøken når utgiften ikke kan fordeles etter forbruk eller nytte.

■ Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser dekkes av de seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplassene, og fordeles med lik del på hver parkeringsplass. Prinsipper for fordeling av fellesinntekter:

■ Fellesinntekter fordeles etter sameiebrøken innen den enhet inntekten skriver seg fra. Fellesinntekter som verken kan henføres til Boligdelen eller Næringsdelen, tilføres Sameiet og fordeles etter sameiebrøken. Forretningsfører skal fordele alle kostnader og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i årsmøte. Av avgiftsmessige årsaker skal forretningsfører påse at kostnader som utelukkende eller i stor grad gjelder Næringsdelen, blir fakturert direkte til eier av seksjon l som deretter vil viderefakturere Sameiet for Boligdelens andel. Seksjonseierne i Boligdelen skal forskuddsvis den 20. i hver måned innbetale et akontobeløp til dekning av budsjetterte felleskostnader inkl. avsetning til vedlikeholdsfond. De månedlige akontobeløp fastsettes av styret i samarbeid med forretningsfører. Næringsdelen skal ha kvartalsvis innbetalingsfrekvens, men er også forpliktet til å innbetale ekstraordinære akontobeløp slik at vesentlige uforutsette kostnader i Næringsdelen ikke belaster Sameiets likviditet. Sameiets aktiva og passiva og overskudd/underskudd fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§ 6 Skader og forsikring

Sameiets bygningsmasse skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Næringsdelen og Boligdelen kan ha egne poliser, men fortrinnsvis i samme forsikringsselskap. Forsikringsforhold skal alltid meldes til styret v/ forretningsfører, som plikter å behandle saken straks. Ved innvendig skade i den enkelte bruksenhet som dekkes av forsikringen betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet. Den enkelte seksjonseier må forsikre eget innbo og bygningsmessige innredninger. Ved skader som berører fellesarealene i flere enheter, som ikke er enerettsarealer etter § 3, skal utgiftene fordeles på enhetene etter vanlige erstatningsrettslige regler. Skader som skyldes manglende vedlikehold i én enhet, skal dekkes av denne enhet. Ved skade på Næringsdelen som skyldes manglende vedlikehold av dekket /etasjeskiller mellom Næringsdelen og Boligdelen, skal kostnadene til utbedring dekkes av Boligdelen.

§ 7 Ansvar innad og utad

Den enkelte seksjonseier er innad i Sameiet ansvarlig for sin andel av felleskostnadene etter bestemmelsene i § 5. Den enkelte seksjonseier er utad (ovenfor tredjemann) proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 8 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har etter eierseksjonslovens § 31 lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp for alle krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

§ 9 Parkering

I sameiet er det nå etablert infrastruktur i det felles garasjeanlegget som gjør det mulig å montere ladestasjoner for elbil. Dette tiltaket er en del av vårt arbeid for å fremme bærekraftige løsninger og imøtekomme behovet for lading av elektriske kjøretøy blant seksjonseierne.

Ladestasjonene monteres i henhold til gjeldende avtale med den leverandøren som sameiet har valgt. Dette sikrer at installasjonen skjer på en trygg og profesjonell måte, samtidig som det ivaretas krav til sikkerhet og standarder. Seksjonseiere som ønsker å installere en ladestasjon, kan ta kontakt med styret for å få mer informasjon om prosedyren og nødvendige avtaler med leverandøren.

Alle som er interessert i å installere ladestasjoner, må følge de etablerte retningslinjene for å sikre en god og hensiktsmessig løsning for alle seksjonseiere i sameiet.

Dersom noen av parkeringsplassene i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal disse plassene gjøres tilgjengelige for de aktuelle

beboere i samsvar med eierseksjonsloven § 26. Beboere med nedsatt funksjonsevne med et dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass har krav på å få tilgang til den tilrettelagte plassen mot et midlertidig bytte. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ og ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1.-Konstituering

2. -Valg av styre

3. -Andre saker som er nevnt i innkallingen

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges. 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 seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 Møterett, stemmerett og flertallskrav

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og angi hvilket årsmøte den gjelder for.

Styret og forretningsfører har plikt til 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.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken, dog slik at boligseksjonene innbyrdes har en stemme pr. seksjon. Næringsdelen og Boligdelen har etter dette følgende andel av stemmene:

Enhet:	Brøk (teller):	Andel:
Næringsdelen	12 128	52,7 %
Boligseksjonene	10 872	47,3 %
Sum (nevner)	23 000	100 %

Årsmøtet skal om nødvendig gjøre vedtak i samsvar med de vedtak som er fattet innen enhetene når det gjelder bruk, drift, vedlikehold og fornyelser i fellesarealer som enhetene har vedtektsfestet enerett til å disponere, (utearealer, svalganger, korridorer, trapper med videre), jfr. § 3.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

■ Vedtektsendringer.

■ Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

■ Andre beslutninger som nevnt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, § 49.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jfr. § 3 nedenfor, kan ikke skje uten samtykke fra den eller de det gjelder.

Årsmøtet skal velge en valgkomité på 2-3 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Valgkomiteen skal bestå av minst en representant for Næringsdelen, og minst en representant for Boligforeningen. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 4 medlemmer og det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 2 representanter fra Næringsdelen og inntil 2 representanter fra boligdelen, hvorav en representant skal være styrets leder i Boligforeningen.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer velges for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder føre tilsyn med og påse at enhetene holdes forsvarlig ved like, jfr. § 3 og § 4.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll over styresakene og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet. Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester, gi dem instruks, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelser med oppsigelsesfrist lengre enn 6 måneder krever 2/3 flertall i årsmøtet, jfr. Eierseksjonslovens § 61.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 13 Tvister

Er det uenighet mellom flere enheter, kan saken bringes inn for Sameiet, som fatter beslutning i saken. Er det uenighet mellom Sameiets styre og en enhet, kan hver av partene kreve at årsmøtet fatter beslutning i saken. Årsmøtet kan likevel ikke fatte vedtak i strid med vedtak i enhetene, innen det området der enheten har enekompetanse iht. § 3.

Partene kan uavhengig av disse regler, bringe tvister inn for de ordinære domstoler etter eierseksjonslovens regler. Det samme gjelder vedtak i styret eller årsmøtet.

§ 14 Mislighold

Ved mislighold kan Sameiets styre gi pålegg om salg, gjennomføre tvangssalg eller fravikelse av den seksjon seksjonseieren eier, etter de regler som er fastsatt nedenfor.

■ Advarsel. Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

■ Pålegg om salg. Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

■ Tvangssalg. Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.

■ Fravikelse. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonslovens § 39. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg.

Disse bestemmelser gjelder tilsvarene i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere.

§ 15 Utbygging og reseksjonering

Eventuell senere oppdeling/sammenslåing av en eller flere seksjoner kan heller ikke nektes av de øvrige seksjonseierne så lenge reseksjoneringen ikke medfører ulempe for disse. Styret eller den enkelte seksjonseier kan ikke motsette seg innvendige ombygging som gjelder endringer eller

utnyttelse av en seksjon, herunder gjennomslag fra seksjon til naboeiendom, dersom det skjer i overensstemmelse med nødvendig offentlig godkjenning og det regelverk som måtte gjelde. Tilsvarende gjelder som Næringsdelen ønsker å benytte tilleggsarealer og vedtektsfestede enerettsarealer til utbygging.

§ 16 Forholdet til lov om eierseksjoner

Vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven. For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. * * *

VEDTEKTER FOR BOLIGFORENINGEN KOLBOTN ØVRE TORG

Vedtatt på konstituerende møte den 30.05.2008, endret 6.4.2011 og 9.4.25.

§ 1 Bakgrunn og Formål

Boligforeningen består av eiere av seksjonsnummer 2 — 162 i Sameiet Kolbotn øvre Torg, gnr.251 bnr. 5 i Nordre Follo kommune. Disse seksjoner omfatter boligblokkene E21, E22, Gl, G2 og G3 og benevnes heretter samlet som Boligforeningen. Boligdelen er inndelt i følgende enheter (økonomisk): Seksjon 2-28 : Blokk E21 og E22 (heretter kalt E-blokkene) Seksjon 29-162 : Blokk Gl, G2 og G3 (heretter kalt G-blokkene) E22, G2 og G3 med totalt 124 seksjoner er organisert som selveiere med egen økonomi. E21 og G1 med 37 seksjoner er organisert som borettslag – Kolbotn Torg Borettslag, org.nr. 992 710 802, og har egne vedtekter og sin egen økonomi. Sammen utgjør de Boligforeningen. For Sameiet finnes vedtekter som regulerer forholdene for hele Sameiet. Formålet med nærværende vedtekter er å danne grunnlag for praktisk regulering av forholdene innen Boligdelen, og å regulere forholdene overfor de andre enhetene i sameiet.

§ 2 Årsmøtet

Årsmøtet er Boligforeningens øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er alle seksjonseiere i Boligdelen. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Møtet avholdes i umiddelbar fortsettelse av det ordinære årsmøtet, jf. Sameievedtektene § 2. Styret sender separat innkalling med dagsorden, 8-14 dager før Årsmøtet. Alle seksjonseiere i Boligforeningen har møte- og stemmerett. Det er 1 stemme pr seksjon. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og angi hvilket årsmøte den gjelder for. Borettslaget er representert med

37 seksjoner/stemmer. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2 /3 flertall av de avgitte stemmer:

■ vedtektsendringer

■ beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Boligforeningen må anses som vesentlige. Årsmøtet kan treffe vedtak om alle forhold innen enheten som følger av Sameiets vedtekter, § 4.

Disse forhold er:

■ Bruk, drift, vedlikehold og fornyelser i fellesarealer som enhetene har enerett til å disponere.

Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger om forhold som ligger under Sameiets kompetanse. Årsmøtet kan dog treffe vedtak om sitt syn på forholdet. Årsmøtet er forpliktet til å rette seg etter vedtak i Sameiets styre og i Sameiets årsmøte for så vidt gjelder forhold som ligger under Sameiets kompetanse.

Ordinært Årsmøte skal hvert år behandle:

1. Konstituering

2. Regnskap og eventuell årsmelding for Boligdelen

3. Eventuelt valg av revisor

4. Valg av styre i Boligforeningen

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

4. Innkomne saker som er nevnt i innkallingen

§ 3 Styret

Styret består av 3 til 6 medlemmer samt inntil 3 varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Det bør tilstrebes at styremedlemmer bor i sameiet og styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra alle boligblokker. Borettslaget har rett til ett fast styremedlem. Styret skal sørge for den daglige drift av fellesarealene innen enheten, herunder vedlikehold, renhold o.l. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Forretningsfører skal etter anvisning fra styret foreta alle inn- og utbetalinger fra Boligforeningens konto.

§ 4 Fysisk råderett

Sameierne i Boligforeningen kan i fellesskap bruke de arealer de har enerett til, og bestemmer over bruken, drift, vedlikehold og fornyelser av alle disse arealer. Endring av utvendige fasader, herunder

montering av parabolantenner etc., er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det er tillatt med kameraovervåking av søppelrommet i sameiet.

§ 5 Ansvar innad og utad

Den enkelte sameier i Boligdelen er innad i Boligforeningen ansvarlig for sin andel av felleskostnadene etter bestemmelsene i § 6 Den enkelte sameier er utad (ovenfor tredjemann) proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 6 Felleskostnader

De felleskostnader fra Sameiet som faller direkte på seksjonseierne i Boligforeningen, samt de felleskostnader som kun knytter seg til Boligforeningen som sådan, summeres og fordeles i henhold til prinsippene i Sameiets vedtekter § 8. Boligforeningen kan ikke foreta låneopptak.

§ 7 Vedlikeholdsfond

Boligforeningen skal vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre tiltak på fellesarealer i sameiet og arealer som Boligdelen har enerett til. Avsetning til vedlikeholdsfond innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

§ 8 Mislighold

Ved mislighold innen Boligforeningen skal styret anmode Sameiet om å gjennomføre de tiltak som følger av Sameiets vedtekter § 11.

§ 9 Tvister

Er det uenighet innen Boligforeningen, skal årsmøtet selv vurdere saken og fatte vedtak. For øvrig gjelder Sameiets vedtekter § 13.

ORDENSREGLER
FOR
BOLIGENE
KOLBOTN ØVRE TORG OG KOLBOTN TORG
BORETTSLAG

Ordensreglene tar sikte på å sikre ro, orden og trivsel i boligmiljøet. Generelt gjelder at sameierne ikke må bruke sin seksjon eller fellesarealene på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere feil eller skade på fellesarealer/leiligheten plikter beboer å informere styret og gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for fellesskapet. Er beboer ikke ansvarlig for skaden, kan beboer kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. (Husleielovens § 5-2 og 5-5).

Alminnelige ordensregler

1. Beboerne må hjelpe til å holde fellesanleggene i orden. Vern om beplantninger og utstyr som benker, lekeapparater og lignende. Dette er vårt felles eie. For å holde felleskostnadene nede må alle bidra til å unngå skader på fellesanleggene og holde dem fri for søppel.
2. Sykler, ski, kjelker og lignende må oppbevares i den enkeltes bod.
   Sykler som er i daglig bruk kan parkeres i sykkelstativene.
   Utstyr som for eksempel barnevogner må ikke plasseres i korridorene**.** Rømningsveier må holdes åpne.
3. Styret må varsles om dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Lufting av kjæledyr skal ikke skje på fellesarealene. Er uhellet ute må det alltid ryddes opp etter kjæledyret.
   Husk at sandkassene er lekeplass for barna.
   Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene.
4. Beboere må benytte tildelte parkeringsplasser i garasjeanlegget. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass og skal til enhver tid holdes fri for søppel o.l. Ønskes det el-billading skal en ta kontakt med styret for montering av fast opplegg.
5. Balkonger, terrasser, svalganger og vinduer skal ikke benyttes til å riste tepper. Lufting av sengetøy skal ikke skje i vindusåpninger eller over balkongrekkverket.
6. Blomsterkasser/ampler skal henge på innsiden av balkongrekkverket.
7. Røyking på svalgangene må unngås da røyken vil trekke inn i ventilasjonsanlegget. Hvis du går ut på balkongen for å røyke: Husk at røyk kan trekke til naboer. Vis hensyn.
8. Ta hensyn til naboene ved grilling. Bare gass- og el-grill kan benyttes.
   Bruk av bart lys er ikke tillatt på svalgangene.
9. Ballspill er ikke tillatt på fellesarealene.
10. Vi er pliktige til å ivareta en ensartet fasade. Utvendig solavskjerming må ha styrets godkjenning og følge fargekoden. Satellittantenne eller lignende er ikke tillatt.

11. Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske anlegg uten avklaring og godkjenning av styret.
12. Alle utvendige dører, dører fra garasje til heiser og gitterporter skal til enhver tid være låst. Branndører skal være lukket.
13. I den kalde årstid er det viktig at dører og vinduer i fellesarealer holdes lukket for å hindre frostskader. I fyringssesongen må varmetap som følge av unødvendig lufting unngås.

Tider for ro i boligsameiet

14. Det skal vær ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
    Snekring og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager. Dette er heller ikke tillatt på lørdager etter klokken 17.00 og på hverdager etter klokken 21.00.
    Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet utover kl. 23.00 skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles.
15. Ta hensyn til naboene ved bruk av radio, tv og musikk-/forsterkeranlegg. Dette er spesielt viktig i den varme årstid da vinduer og dører ofte er åpne. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
16. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes i den tiden det skal være ro i leilighetene.
17. Klager på sjenerende lyd- og lysstøy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Søppel og renhold.

18. Husholdningsavfall skal være emballert og legges i konteinere i søppelrommet. Pass på at lokket slutter godt til så unngår vi luktproblemer.
19. Papir og papp kastets i egne konteinere. Kartonger skal flatpresses. Papiret skal ikke være i plastpose.
20. Annet avfall (glass, metall, større pappemballasje, møbler og lignende) skal bringes til kommunens miljøstasjon. Glass og metall kan leveres på Megas miljøstasjon.
21. Gjenstander som kan tilstoppe avløpet skal ikke skylles ned i vasker eller spyles ned i klosettet. Bruk fettvett.
22. Uønsket reklame mottatt i posten eller på døren fjernes av den enkelte. Abonnerer du på avis skal du ha navn på inngangsdøren din.

Utleie av leiligheten.

23. Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet/borettslaget for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.
24. Det henstilles til utleier, av sikkerhetsmessige årsaker, å informere styret om hvem som til enhver tid er leietaker.
25. Ved utleie plikter eier i kontrakten å henvise til sameiets/borettslagets husordensregler, vedlegge disse og påse at leietaker har forstått dem.
26. Utleier plikter å gi leietaker ansvar for videreformidling av styreinformasjon som måtte komme i postkassen.

Vi bor alle i et fellesskap. Det betyr at man både må ta hensyn og utvise toleranse slik at alle kan trives i bomiljøet.

Behandlet av styret 16. februar 2021.

INFO KOMMUNE

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	25.06.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	59/23000	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	251/5, 251/5/0/1, 251/5/0/2, 251/5/0/3, 251/5/0/4, 251/5/0/5, 251/5/0/6, 251/5/0/7, 251/5/0/8, 251/5/0/9, 251/5/0/10, 251/5/0/11, 251/5/0/12, 251/5/0/13, 251/5/0/14, 251/5/0/15, 251/5/0/16, 251/5/0/17, 251/5/0/18, 251/5/0/19, 251/5/0/20, 251/5/0/21, 251/5/0/22, 251/5/0/23, 251/5/0/24, 251/5/0/25, 251/5/0/26, 251/5/0/27, 251/5/0/28, 251/5/0/29, 251/5/0/30, 251/5/0/31, 251/5/0/32, 251/5/0/33, 251/5/0/34, 251/5/0/35, 251/5/0/36, 251/5/0/37, 251/5/0/38, 251/5/0/39, 251/5/0/40, 251/5/0/41, 251/5/0/42, 251/5/0/43, 251/5/0/44, 251/5/0/45, 251/5/0/46, 251/5/0/47, 251/5/0/48, 251/5/0/49, 251/5/0/50, 251/5/0/51, 251/5/0/52, 251/5/0/53, 251/5/0/54, 251/5/0/55, 251/5/0/56, 251/5/0/57, 251/5/0/58, 251/5/0/59, 251/5/0/60, 251/5/0/61, 251/5/0/62, 251/5/0/63, 251/5/0/64, 251/5/0/65, 251/5/0/66, 251/5/0/67, 251/5/0/68, 251/5/0/69, 251/5/0/70, 251/5/0/71, 251/5/0/72, 251/5/0/73, 251/5/0/74, 251/5/0/75, 251/5/0/76, 251/5/0/77, 251/5/0/78, 251/5/0/79, 251/5/0/80, 251/5/0/81, 251/5/0/82, 251/5/0/83, 251/5/0/84, 251/5/0/85, 251/5/0/86, 251/5/0/87, 251/5/0/88, 251/5/0/89, 251/5/0/90, 251/5/0/91, 251/5/0/92, 251/5/0/93, 251/5/0/94, 251/5/0/95, 251/5/0/96, 251/5/0/97, 251/5/0/98, 251/5/0/99, 251/5/0/100, 251/5/0/101, 251/5/0/102, 251/5/0/103, 251/5/0/104, 251/5/0/105, 251/5/0/106, 251/5/0/107, 251/5/0/108, 251/5/0/109, 251/5/0/110, 251/5/0/111, 251/5/0/112, 251/5/0/113, 251/5/0/114, 251/5/0/115, 251/5/0/116, 251/5/0/117, 251/5/0/118, 251/5/0/119, 251/5/0/120, 251/5/0/121, 251/5/0/122, 251/5/0/123, 251/5/0/124, 251/5/0/125, 251/5/0/126, 251/5/0/127, 251/5/0/128, 251/5/0/129, 251/5/0/130, 251/5/0/131, 251/5/0/132, 251/5/0/133, 251/5/0/134, 251/5/0/135, 251/5/0/136, 251/5/0/137, 251/5/0/138, 251/5/0/139, 251/5/0/140, 251/5/0/141, 251/5/0/142, 251/5/0/143, 251/5/0/144, 251/5/0/145, 251/5/0/146, 251/5/0/147, 251/5/0/148, 251/5/0/149, 251/5/0/150, 251/5/0/151, 251/5/0/152, 251/5/0/153, 251/5/0/154, 251/5/0/155, 251/5/0/156, 251/5/0/157, 251/5/0/158, 251/5/0/159, 251/5/0/160, 251/5/0/161, 251/5/0/162
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	251/5, 251/5/0/1, 251/5/0/2, 251/5/0/3, 251/5/0/4, 251/5/0/5, 251/5/0/6, 251/5/0/7, 251/5/0/8, 251/5/0/9, 251/5/0/10, 251/5/0/11, 251/5/0/12, 251/5/0/13, 251/5/0/14, 251/5/0/15, 251/5/0/16, 251/5/0/17, 251/5/0/18, 251/5/0/19, 251/5/0/20, 251/5/0/21, 251/5/0/22, 251/5/0/23, 251/5/0/24, 251/5/0/25, 251/5/0/26, 251/5/0/27, 251/5/0/28, 251/5/0/29, 251/5/0/30, 251/5/0/31, 251/5/0/32, 251/5/0/33, 251/5/0/34, 251/5/0/35, 251/5/0/36, 251/5/0/37, 251/5/0/38, 251/5/0/39, 251/5/0/40, 251/5/0/41, 251/5/0/42, 251/5/0/43, 251/5/0/44, 251/5/0/45, 251/5/0/46, 251/5/0/47, 251/5/0/48, 251/5/0/49, 251/5/0/50, 251/5/0/51, 251/5/0/52, 251/5/0/53, 251/5/0/54, 251/5/0/55,

			251/5/0/56, 251/5/0/57, 251/5/0/58, 251/5/0/59, 251/5/0/60, 251/5/0/61, 251/5/0/62, 251/5/0/63, 251/5/0/64, 251/5/0/65, 251/5/0/66, 251/5/0/67, 251/5/0/68, 251/5/0/69, 251/5/0/70, 251/5/0/71, 251/5/0/72, 251/5/0/73, 251/5/0/74, 251/5/0/75, 251/5/0/76, 251/5/0/77, 251/5/0/78, 251/5/0/79, 251/5/0/80, 251/5/0/81, 251/5/0/82, 251/5/0/83, 251/5/0/84, 251/5/0/85, 251/5/0/86, 251/5/0/87, 251/5/0/88, 251/5/0/89, 251/5/0/90, 251/5/0/91, 251/5/0/92, 251/5/0/93, 251/5/0/94, 251/5/0/95, 251/5/0/96, 251/5/0/97, 251/5/0/98, 251/5/0/99, 251/5/0/100, 251/5/0/101, 251/5/0/102, 251/5/0/103, 251/5/0/104, 251/5/0/105, 251/5/0/106, 251/5/0/107, 251/5/0/108, 251/5/0/109, 251/5/0/110, 251/5/0/111, 251/5/0/112, 251/5/0/113, 251/5/0/114, 251/5/0/115, 251/5/0/116, 251/5/0/117, 251/5/0/118, 251/5/0/119, 251/5/0/120, 251/5/0/121, 251/5/0/122, 251/5/0/123, 251/5/0/124, 251/5/0/125, 251/5/0/126, 251/5/0/127, 251/5/0/128, 251/5/0/129, 251/5/0/130, 251/5/0/131, 251/5/0/132, 251/5/0/133, 251/5/0/134, 251/5/0/135, 251/5/0/136, 251/5/0/137, 251/5/0/138, 251/5/0/139, 251/5/0/140, 251/5/0/141, 251/5/0/142, 251/5/0/143, 251/5/0/144, 251/5/0/145, 251/5/0/146, 251/5/0/147, 251/5/0/148, 251/5/0/149, 251/5/0/150, 251/5/0/151, 251/5/0/152, 251/5/0/153, 251/5/0/154, 251/5/0/155, 251/5/0/156, 251/5/0/157, 251/5/0/158, 251/5/0/159, 251/5/0/160, 251/5/0/161, 251/5/0/162
Seksjonering Seksjonering	02.06.2008 25.06.2008	081128	251/5, 251/5/0/1, 251/5/0/2, 251/5/0/3, 251/5/0/4, 251/5/0/5, 251/5/0/6, 251/5/0/7, 251/5/0/8, 251/5/0/9, 251/5/0/10, 251/5/0/11, 251/5/0/12, 251/5/0/13, 251/5/0/14, 251/5/0/15, 251/5/0/16, 251/5/0/17, 251/5/0/18, 251/5/0/19, 251/5/0/20, 251/5/0/21, 251/5/0/22, 251/5/0/23, 251/5/0/24, 251/5/0/25, 251/5/0/26, 251/5/0/27, 251/5/0/28, 251/5/0/29, 251/5/0/30, 251/5/0/31, 251/5/0/32, 251/5/0/33, 251/5/0/34, 251/5/0/35, 251/5/0/36, 251/5/0/37, 251/5/0/38, 251/5/0/39, 251/5/0/40, 251/5/0/41, 251/5/0/42, 251/5/0/43, 251/5/0/44, 251/5/0/45, 251/5/0/46, 251/5/0/47, 251/5/0/48, 251/5/0/49, 251/5/0/50, 251/5/0/51, 251/5/0/52, 251/5/0/53, 251/5/0/54, 251/5/0/55, 251/5/0/56, 251/5/0/57, 251/5/0/58, 251/5/0/59, 251/5/0/60, 251/5/0/61, 251/5/0/62, 251/5/0/63, 251/5/0/64, 251/5/0/65, 251/5/0/66, 251/5/0/67, 251/5/0/68, 251/5/0/69, 251/5/0/70, 251/5/0/71, 251/5/0/72, 251/5/0/73, 251/5/0/74, 251/5/0/75, 251/5/0/76, 251/5/0/77, 251/5/0/78, 251/5/0/79, 251/5/0/80, 251/5/0/81, 251/5/0/82, 251/5/0/83, 251/5/0/84, 251/5/0/85, 251/5/0/86, 251/5/0/87, 251/5/0/88, 251/5/0/89, 251/5/0/90, 251/5/0/91, 251/5/0/92, 251/5/0/93, 251/5/0/94, 251/5/0/95, 251/5/0/96, 251/5/0/97, 251/5/0/98, 251/5/0/99, 251/5/0/100, 251/5/0/101, 251/5/0/102, 251/5/0/103, 251/5/0/104, 251/5/0/105, 251/5/0/106, 251/5/0/107, 251/5/0/108, 251/5/0/109, 251/5/0/110, 251/5/0/111, 251/5/0/112, 251/5/0/113, 251/5/0/114, 251/5/0/115, 251/5/0/116, 251/5/0/117, 251/5/0/118, 251/5/0/119, 251/5/0/120, 251/5/0/121, 251/5/0/122, 251/5/0/123, 251/5/0/124, 251/5/0/125, 251/5/0/126, 251/5/0/127, 251/5/0/128, 251/5/0/129, 251/5/0/130, 251/5/0/131, 251/5/0/132, 251/5/0/133, 251/5/0/134, 251/5/0/135, 251/5/0/136, 251/5/0/137, 251/5/0/138, 251/5/0/139, 251/5/0/140, 251/5/0/141, 251/5/0/142, 251/5/0/143, 251/5/0/144, 251/5/0/145, 251/5/0/146, 251/5/0/147, 251/5/0/148, 251/5/0/149, 251/5/0/150, 251/5/0/151, 251/5/0/152, 251/5/0/153, 251/5/0/154, 251/5/0/155, 251/5/0/156, 251/5/0/157, 251/5/0/158, 251/5/0/159, 251/5/0/160, 251/5/0/161, 251/5/0/162

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AARØ RANDI F021045*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Jan Baalsruds plass 3	H0414	251/5/0/42	59	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jan Baalsruds plass 3

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	16905569		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	26.06.2009

1: Bygning 16905569: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 26.06.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1648
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	54

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2005	02.01.2007
Igangsettingstillatelse	06.09.2007	25.08.2008
Midlertidig brukstillatelse	03.07.2008	25.08.2008
Ferdigattest	26.06.2009	20.01.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jan Baalsruds plass 3	H0414	251/5/0/42	59	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	0	0	0	0	0	0
H05	15	0	0	0	0	0	0
H04	18	0	0	0	0	0	0
H03	19	0	0	0	0	0	0
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Anleggseiendom 251/5

Bruksnavn		Beregnet areal	20317.3
Etablert dato	02.01.2007	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631650	600935	0	Ja	4965.6	
Eiendomsteig	6631757	600915	0	Nei	2677	

Utskriftsdato: 19.06.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	251	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	42
Adresse	Jan Baalsruds plass 3, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Renovasjon	2 513,68 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**9 994,68 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2946.00	1/1	0 %	2 946,00 kr	1 473,00 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr	0,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4689.00	1/1	0 %	4 689,00 kr	2 344,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr	0,00 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3820.00	1/1	-30 %	2 674,00 kr	1 337,00 kr
				Sum	**17 333,20 kr**	**5 154,50 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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.

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.**	251	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	42
Adresse	Jan Baalsruds plass 3, 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
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 643 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 7 643 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 7 643 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Kolbotn **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	7 643 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	262 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	99 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	214 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R404800 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R404800)	
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.04.1999	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5214/R404800_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	381 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	FO3
	Delareal	2 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	4 531 m^2
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	G
	Delareal	4 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	13 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	1 023 m^2
	Formål	Torg
	Feltnavn	T1

	Delareal 1 363 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** E
	Delareal 92 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** T2
Id	2014004 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014004)
Navn	KOLBOTN SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7393/2014004_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 149 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** ST1
	Delareal 91 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** ST2
	Delareal 5 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** KjT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B404801 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B404801)
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8378/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 367 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** G **Utdyp.** Bolig, forretning og kontor
	Delareal 259 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** E11 **Utdyp.** Bolig og forretning
	Delareal 2 220 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** E **Utdyp.** Bolig, forretning, kontor, parkering og bevertning

Bebyggelsesplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B404801 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B404801)
Navn	KOLBOTN SENTRUM VEST
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8378/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** T7 **Utdyp.** Forretning og parkering
	Delareal 4 579 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** G6 **Utdyp.** Forretning og parkering
	Delareal 259 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** E10 **Utdyp.** Forretning og parkering
	Delareal 3 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** T8 **Utdyp.** Forretning og parkering
	Delareal 5 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** T12 **Utdyp.** Forretning og parkering
	Delareal 2 410 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** E9 **Utdyp.** Forretning og parkering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

KOPI

Arkiv: TB 140/5
Saksnr: 06/1928-100

Saksbeh.: HV
Dato: 28.08.2009

PEAB as
Postboks 2909 Solli

0230 OSLO

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

Gjelder:	*NYBYGG BOLIGBLOKKER G2 OG G3*
Byggested:	*Jan Baalsruds plass 4, 6, 8 og 10*
Tiltakshaver:	Kolbotn Torg AS
Ansvarlig søker:	PEAB as
Rammetillatelse:	*17.11.2006*
Igangsettingstillatelse	*12.10.2007*
Midl. brukstillatelse:	*12.12.2008*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 21.8.2009.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I ht plan- og bygningsloven § 99 gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Faktura pålydende kr. 2.040, for behandlingsgebyr sendes tiltakshaver, jf. gebyrregulativets pkt, E.

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.

Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

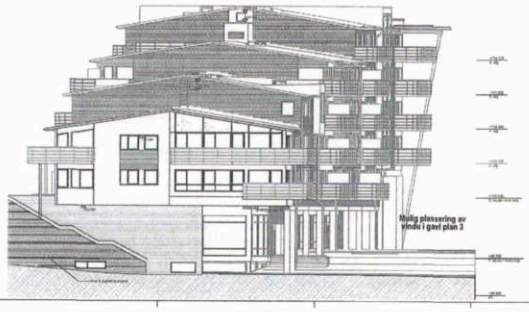
Hans Vestre
Overingeniør

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Kolbotn Torg AS, Postboks 164 Skøyen, 0212 OSLO

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbnr: | Dok.nr.
Beh. | 20. FEB. 2009 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



FASADE ØST



FASADE SØR

Materialer

- Tegl
- Vestlandspanel, beiset, brannimpregnert
- Glitplatekledning
- Fasadeplater
- Natursten
- Fasadeglass
- Spilepanel, beiset, brannimpregnert

Brannkrav til utvendig treverk: U1
All utvendig trevark skal være brannimpregnert

A4E-4002

KOLBOTN TORG AS

PEAB

LINKSIGNATUR

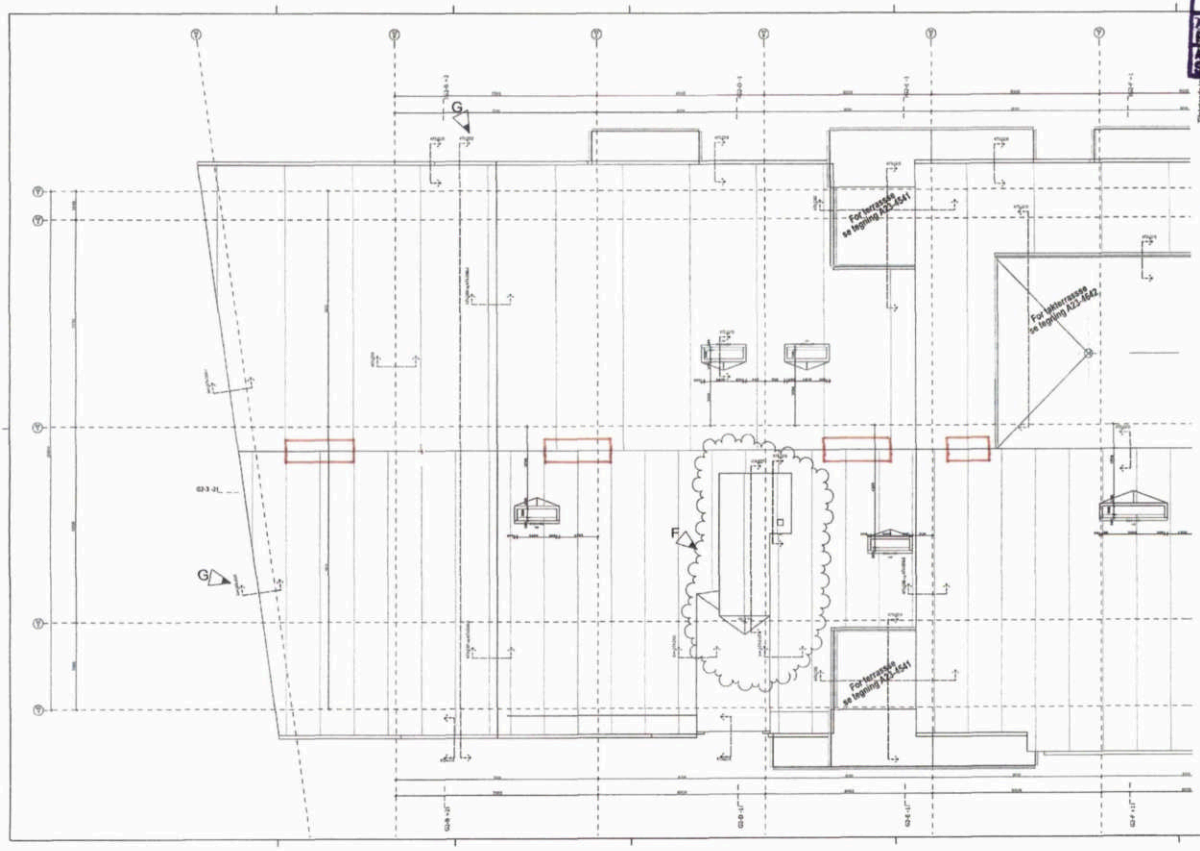


3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

Fasader G2, øst og sør

Arbeidsbetegnelse: ARK A4E-4002

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Dok.nr.
Beh. 20. FEB. 2009 Saksnr.
Arkiv
Arkiv



A23-4641 G

KOLBOTN TORG AS

PEAB

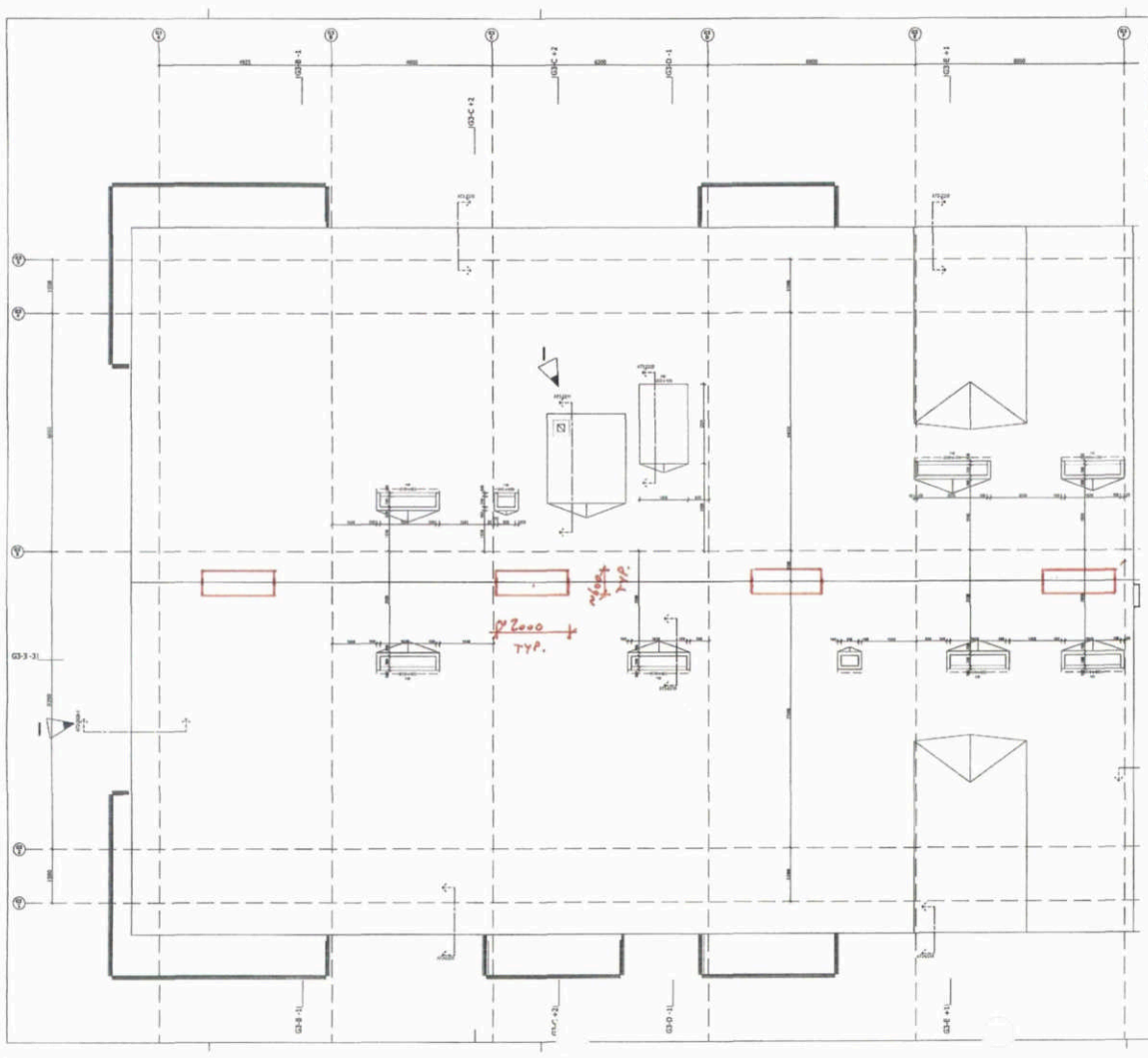
LINKSIGNATUR



3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

G2 takplan, del 1

Arbeidsomgang ARK A23-4641 G



Tillatelse tegning: A23-5852

: OPPEGÅRD KOMMUNE

Saksnr: | Dok.nr.

Beh. | 20. FEB. 2009 | Saksb.

Arkiv P

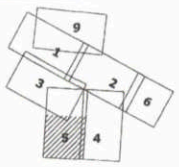
Arkiv S

A23-5851

KOLBOTN TORG AS

PEAB

LINKSIGNATUR

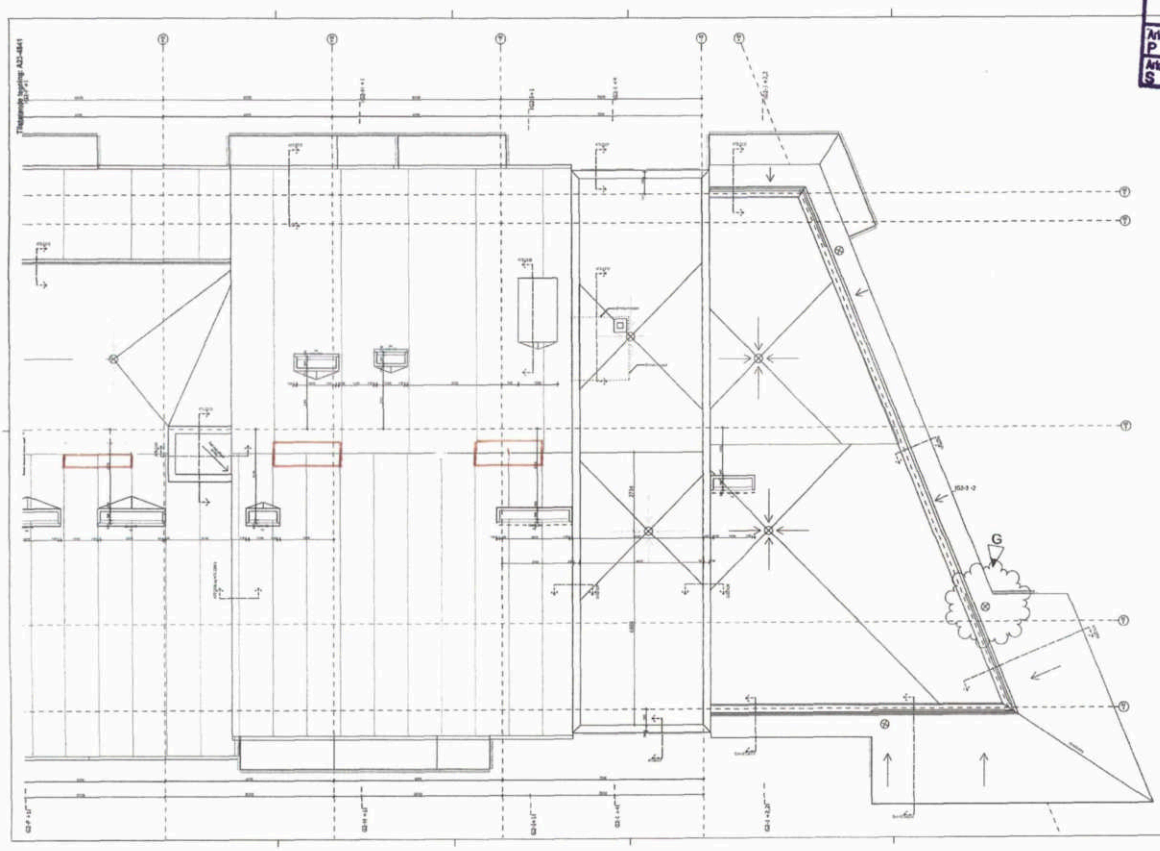


3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

G3 takplan, del 1

Arbeidstegning | ARK | A23-5851 | I

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr:
Dok.nr.
Beh.
20. FEB. 2009
Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
S



A23-4842 G

KOLBOTN TORG AS

PEAB

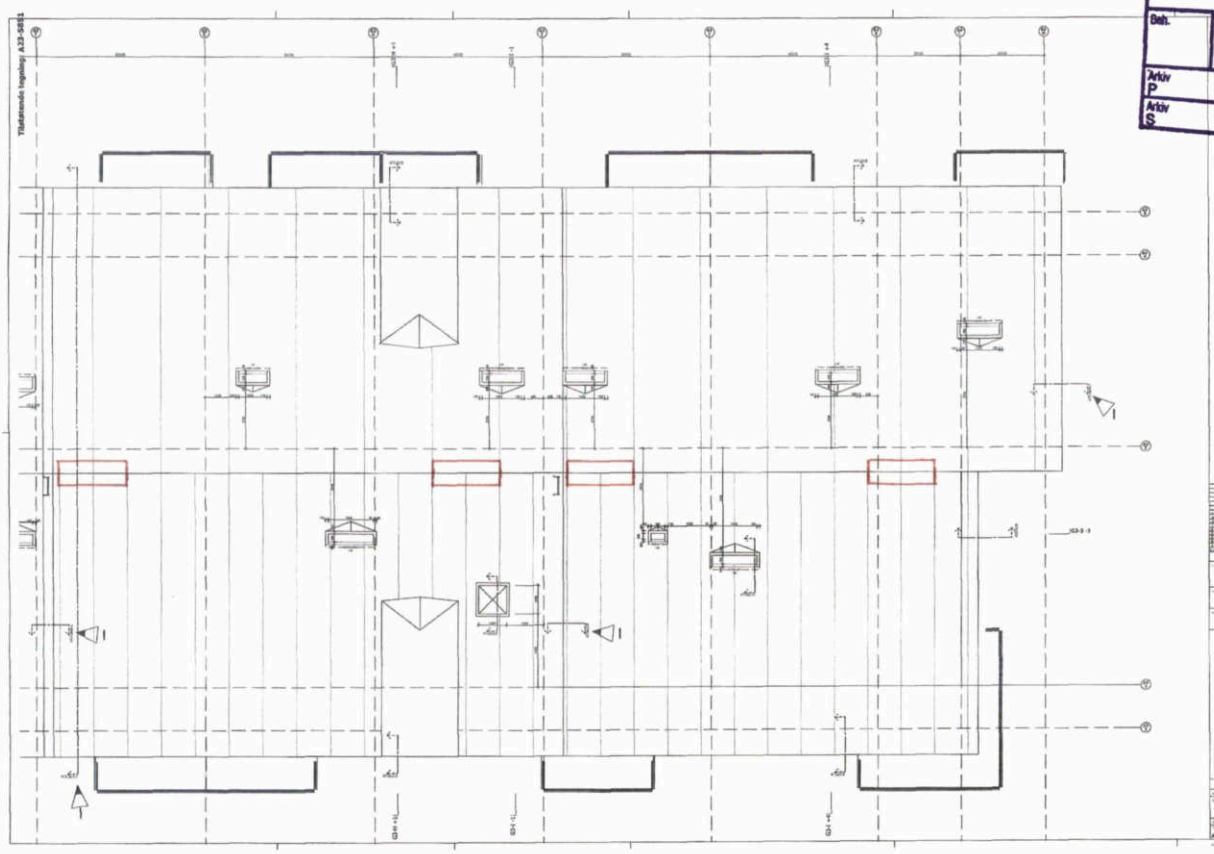
LINKSIGNATUR

3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

G2 takplan, del 2

Arbeidsgang ARK A23-4842 G

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Gnr: Bnr: Seksb.
2 0. FEB. 2009
Arkiv P
Arkiv S

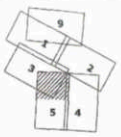


A23-5852

KOLBOTN TORG AS

PEAB

LINKSIGNATUR



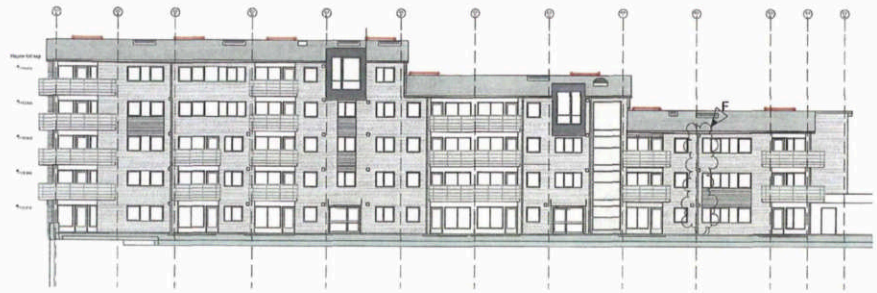
3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

G3 takplan, del 2

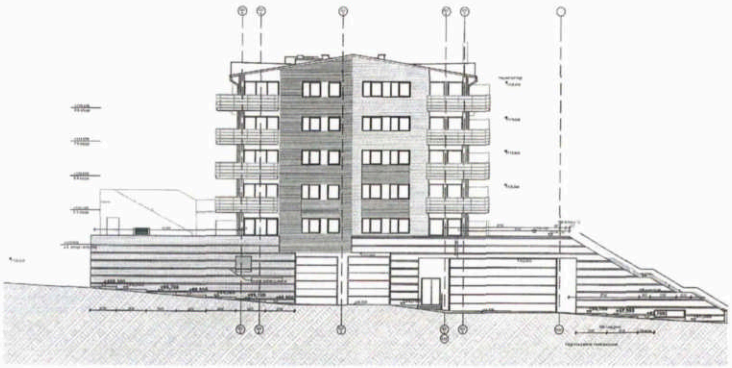
Arkitektfirma/ansv.	ARK	A23-5852

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh. 20. FEB. 2009 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

FASADE ØST



FASADE SØR



Materialer

- Tegl
- Vestlandspanel, beiset, brannimpregnert
- Stålplatekledning
- Fasadeplater
- Natursten
- Fasadeglass
- Spilepanel, beiset, brannimpregnert

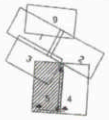
Brannkrav til utvendig treverk: Lf1
All utvendig treverk skal være brannimpregnert

A46-9002

KOLBOTN TORG AS

PEAB

LINKSIGNATUR

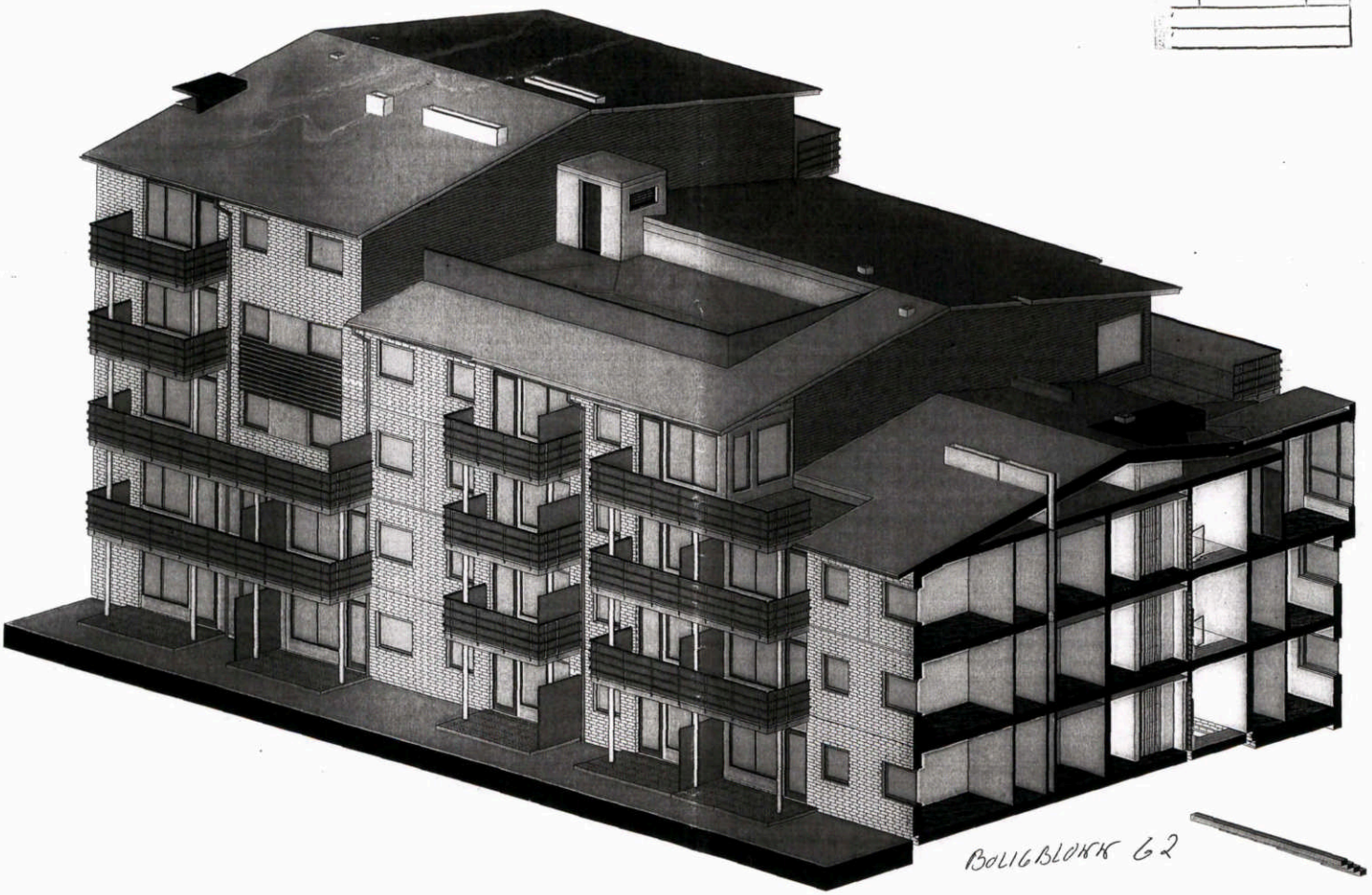


3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

Fasader G3, øst og sør

ARK | A46-9002 | F

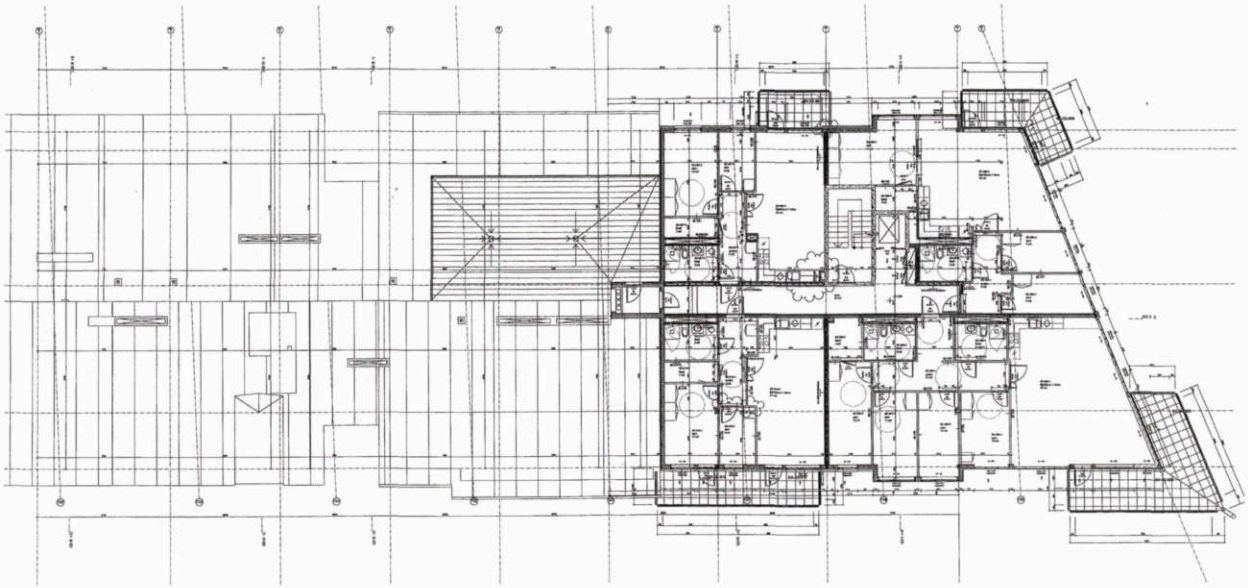
OPPEGÅRD KOMMUNE
Ser. Dok.nr.
23. NOV. 2007



BOLIGBLOKK G2

06.11.07.

OPPEGÅRD KOMMUNE
Bnr. Gnr.
20. NOV. 2007

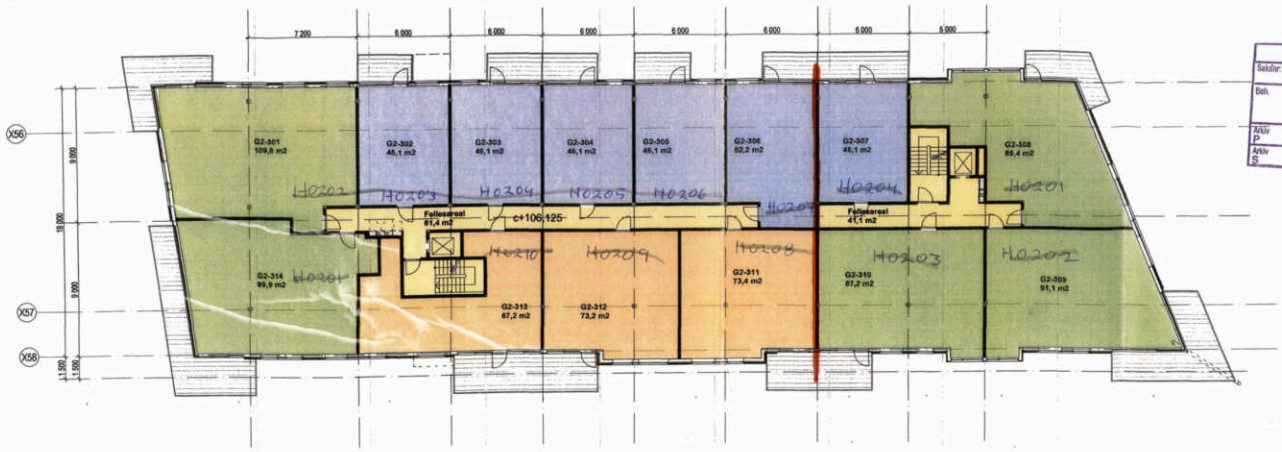


06.11.07.

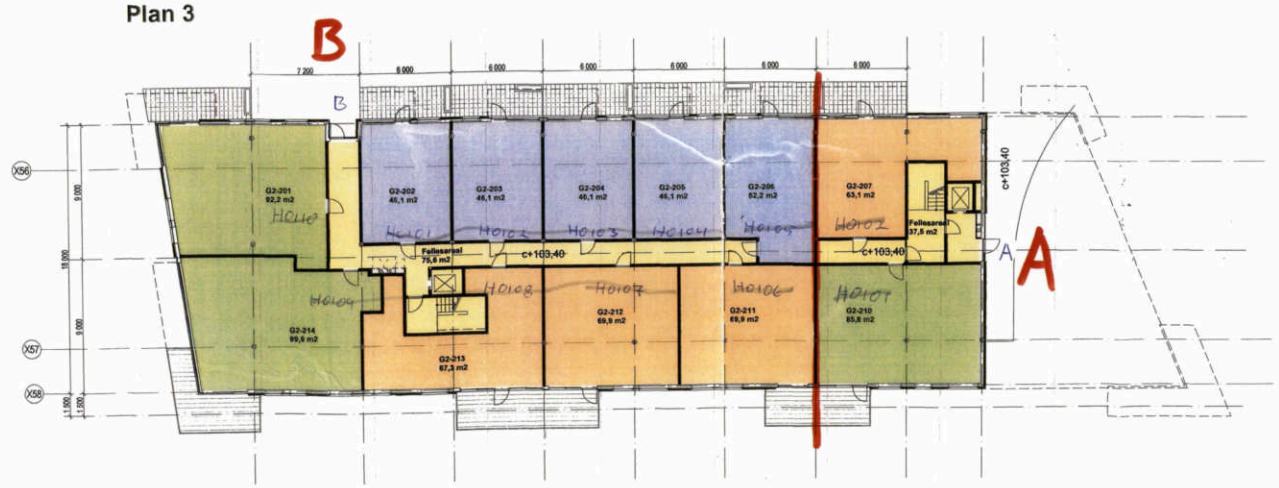
OPPEGÅRD KOMMUNE
Dnr:
Dokument:
Ekspedert:
20. NOV. 2007



06-11-07



Plan 3



Plan 2 øvre torg

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr. Tegn.nr.:
Beh. 13. JUL. 2006 Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
S

G2 plan 2 og 3

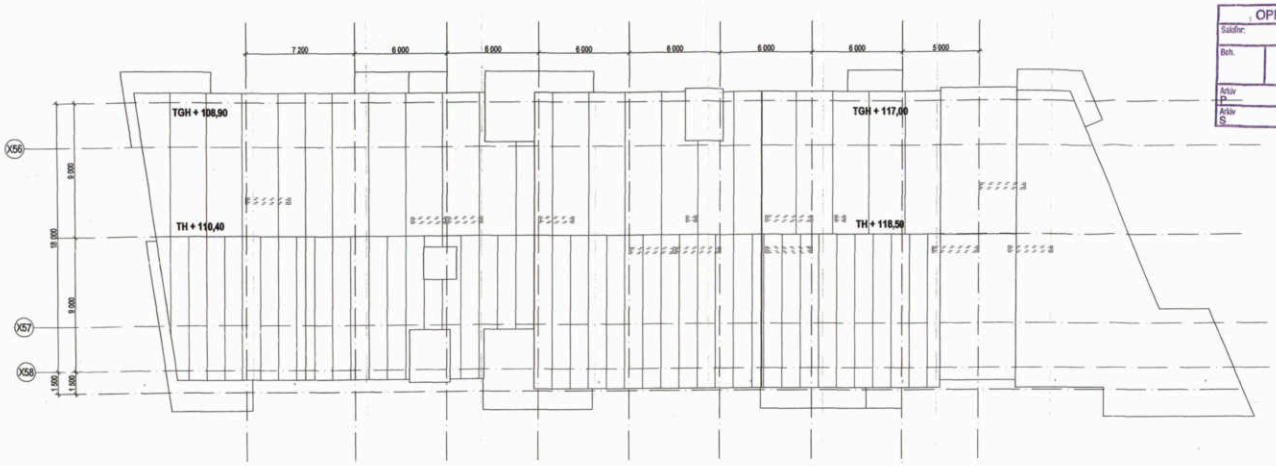
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

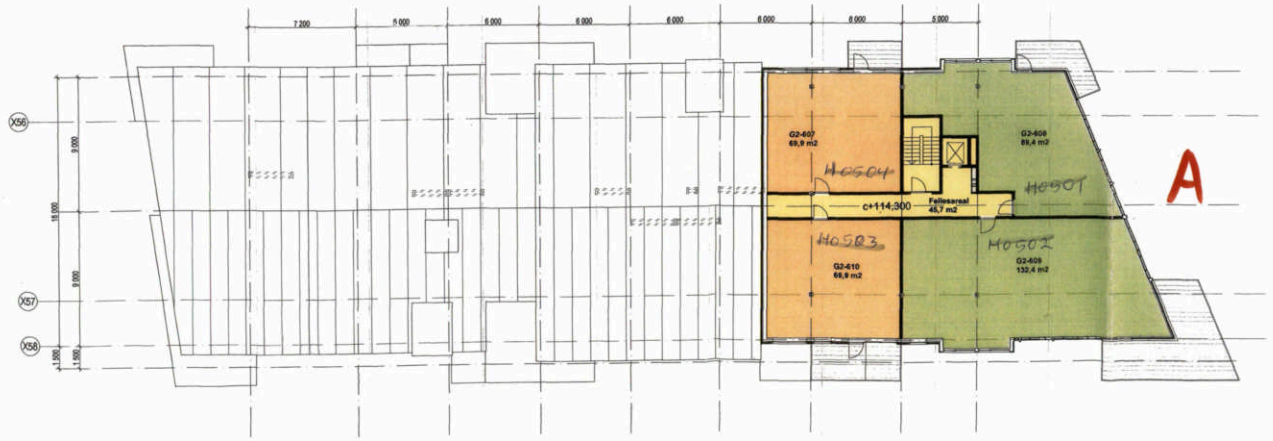
LINK ARKITEKTUR

Mål: 1:250 Tegnet: JSA Godkj.: TLB Rev. dato:

Dato: 30.06.2006 Kontr.: TLB Ansv.: G



Takplan



Plan 6

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbe:
Dok.nr.
Beh.
13. JUL 2006
Arkiv
Arkiv
Tegn.nr.:

G2 Plan 6 og Takplan

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

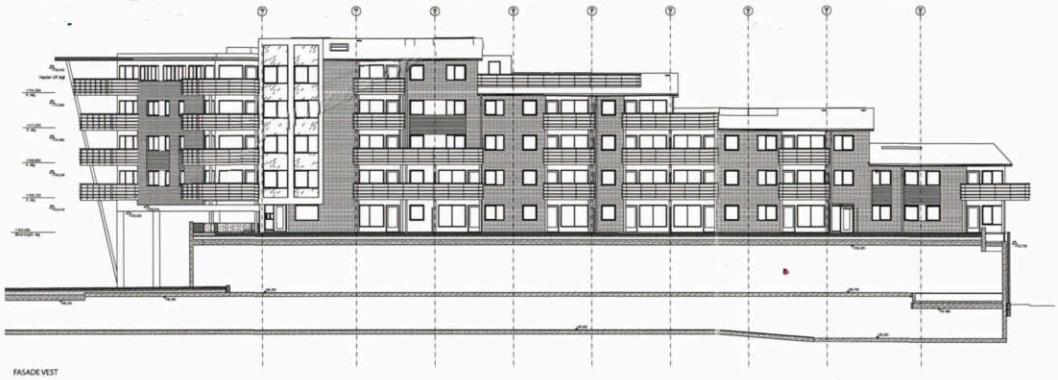
KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

LINK ARKITEKTUR

Mål: 1:250 Tegnet: JSA Godkj.: TLB Rev. dato:

Dato: 30.06.2006 Kontr.: TLB Ansv.: GK

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
18. JAN. 2008
Saksb.
Arkiv D
Arkiv B



FASADE VEST



FASADE NORD

Materialer

- Tegl
- Vestlandspanel, beiset
- Stålplatekledning
- Fasadeplater
- Natursten

Brannkrav til utvendig treverk: Ut1
All utvendig treverk skal være branniimpregnert

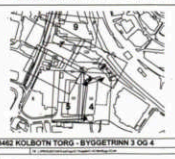
HOLD
Ventilgjennomføringer og takgjennomføringer

A46-4001 B

KOLBOTN TORG AS

PEAB

LINK SIGNATUR



3482 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

Fasader G2, vest og nord

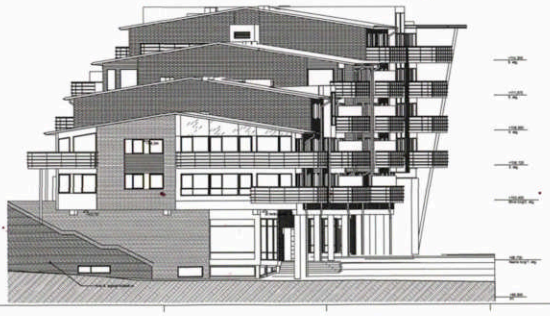
Arbeidsbetegnelse	ARK	A46-4001	B

ES

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh. 18. JAN. 2008 Saksb.
Arkiv P Arkiv B



FASADE ØST



FASADE SØR

Materialer

- Tegl
- Vestlandspanel, beiset
- Stålplatekledning
- Fasadeplater
- Natursten

Brannkrav til utvendig treverk: Ut1
All utvendig treverk skal være brannimpregnert

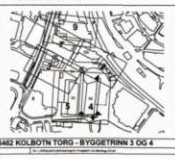
HOLD
Ventilgjennomføringer og takgjennomføringer

A46-4002 B

KOLBOTN TORG AS

PEAB

LINKSIGNATUR



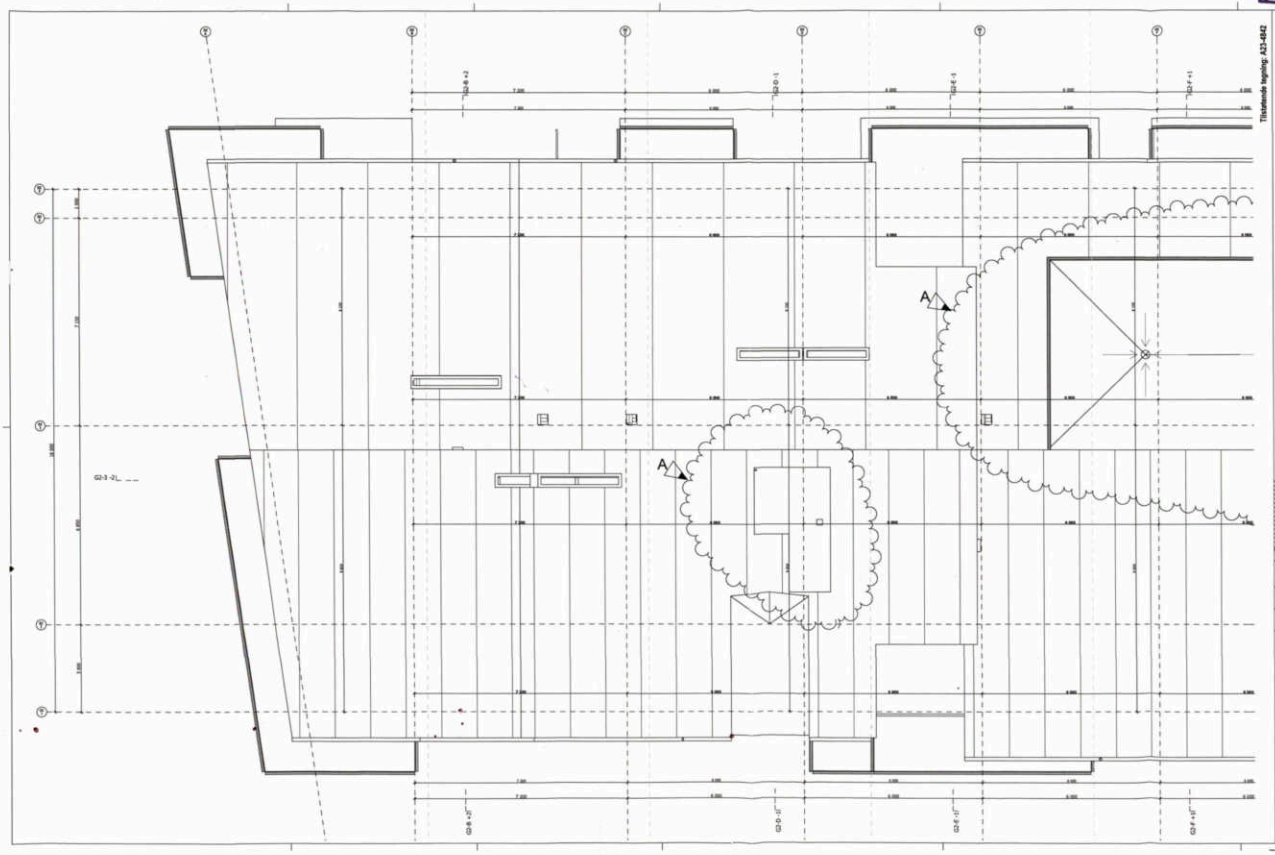
3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

Fasader G2, øst og sør

Arbeidstegning | ARK | A46-4002 | B

E 0

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
18. JAN. 2008
Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
S



Tilhørende tegning: A23-4842

A23-4841

KOLBOTN TORG AS

PEAB

LINKSIGNATUR



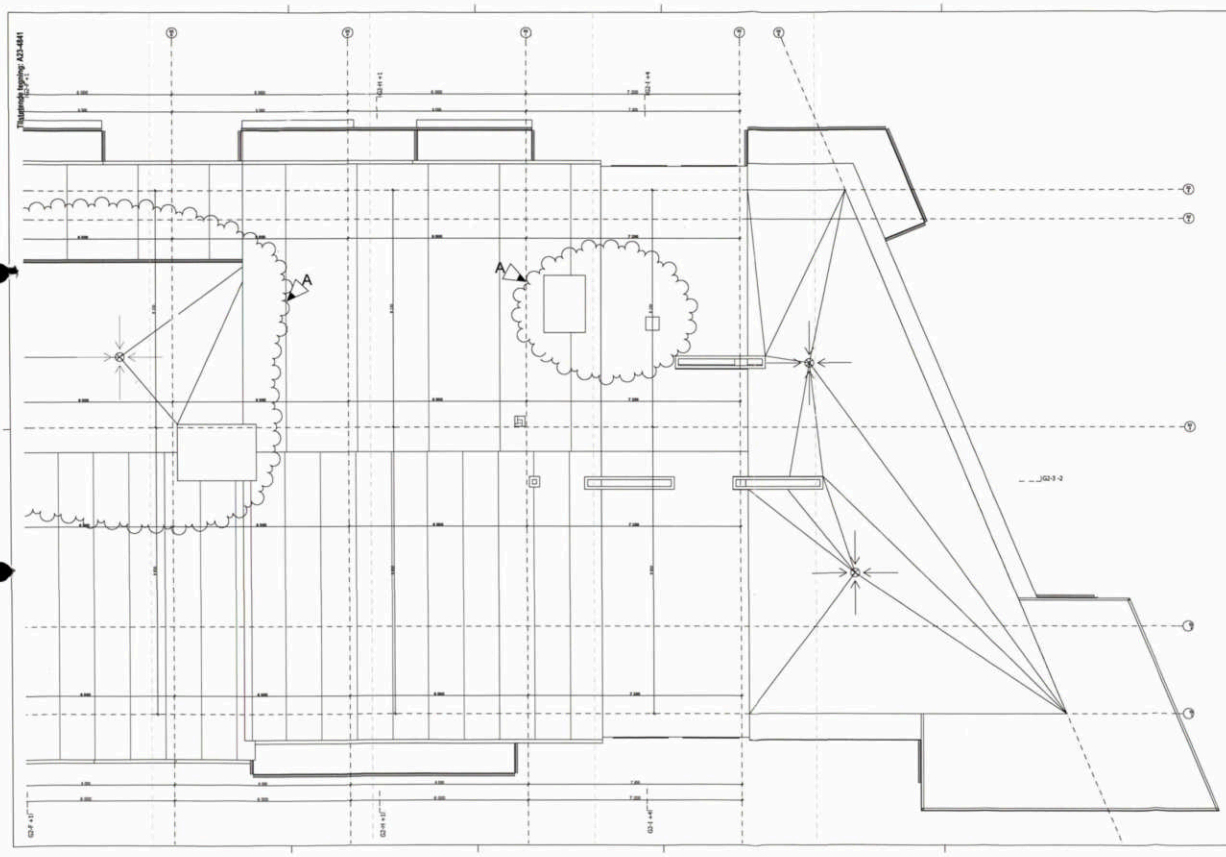
3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

G2 takplan, del 1

Arbeidstegning	ARK	A23-4841	A

E4

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
18. JAN. 2009
Saksb.
Arkiv
D
Arkiv
S



A23-4842

KOLBOTN TORG AS

PEAB

LINKSIGNATUR



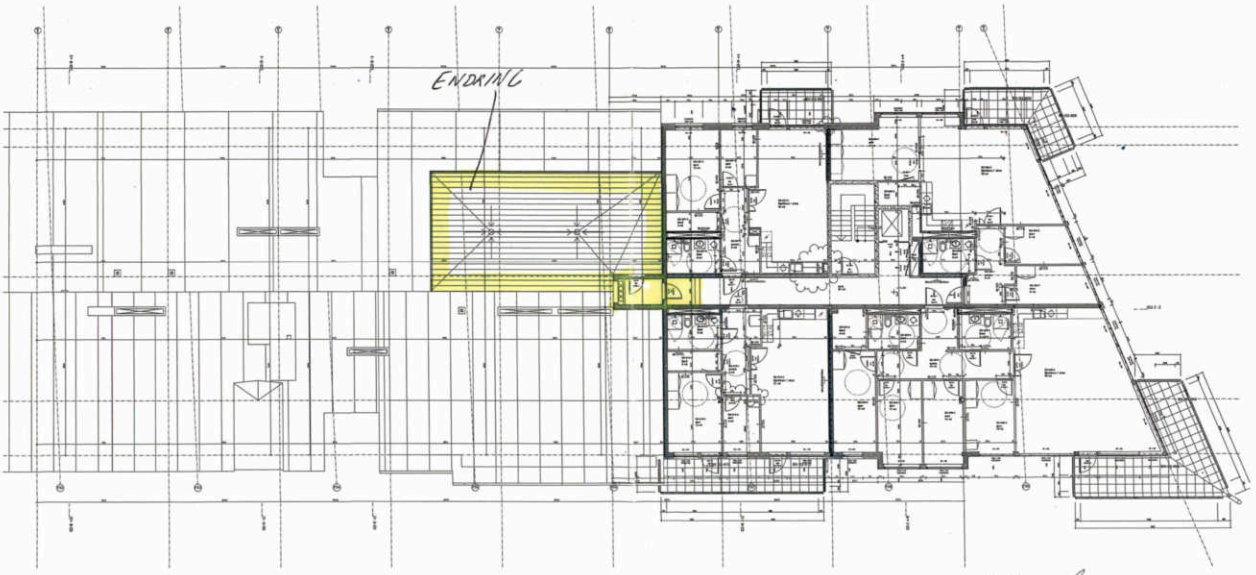
3462 KOLBOTN TORG - BYGGETRINN 3 OG 4

G2 takplan, del 2

Arbeidsdigning | ARK | A23-4842 | A

E3

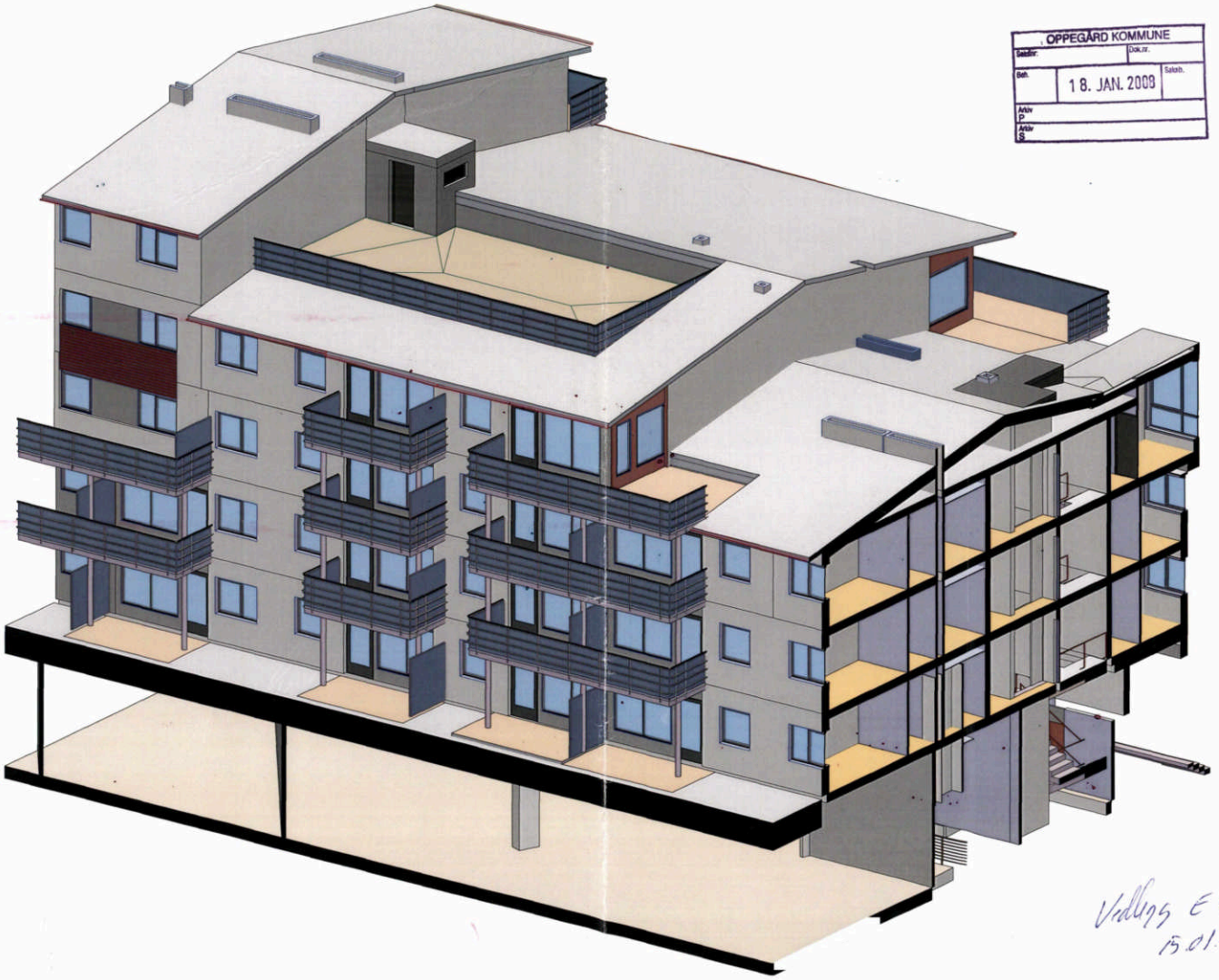
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr:
Dok.nr.
Beh.
18. JAN. 2009
Saksnb.
Arkiv
P
Arkiv
S



Endringen er merket gul.

E2

06.11.07



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
18. JAN. 2008
Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
S

Vedlegg E1
15.01.08

Fasade mot nord

Fasade mot sør

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Bah. 13. JUL. 2006 Sakph.
Arkiv P
Arkiv S

G2 Fasade nord og sør

Tegn.nr.: **A45.4003**

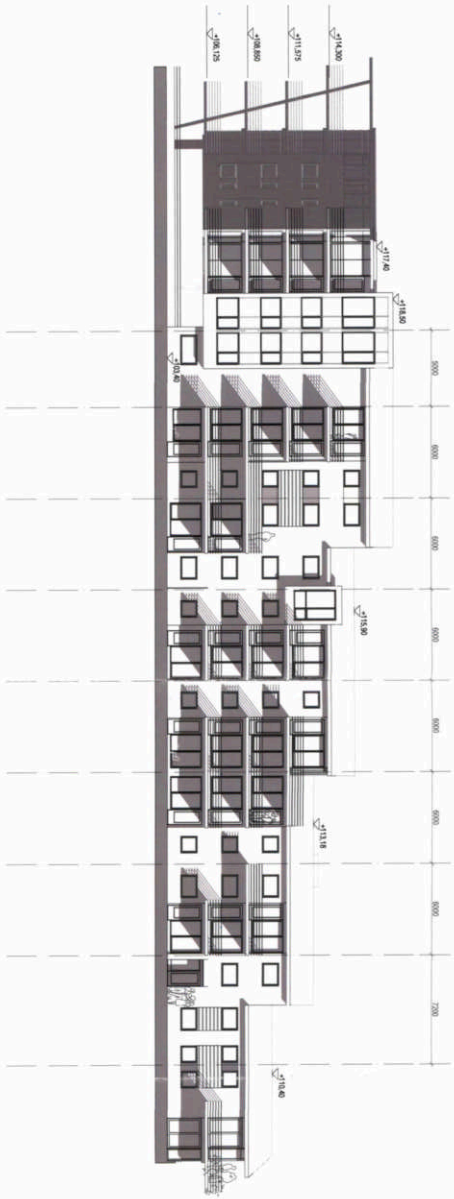
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

LINK ARKITEKTUR

Mål: 1:250 Tegnet: JSA Godkj.: TLB

Dato: 30.06.2006 Kontr.: TLB Ansv.: GOM Rev. dato:



OPPEGÅRD KOMMUNE
13. JUL. 2006

LINK ARKITEKTUR

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

G2 Fasade vest

Mål:	1:250	Tegnet:	JSA	Godkj.:	TLB	Tegn.nr.:
Dato:	30.06.2006	Kontr.:	TLB	Ansv.:	GOM	Rev. dato:

A45.4002



OPPEGÅRD KOMMUNE
13. JUL. 2006

LINK arkitektur

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

G2 Fasade øst

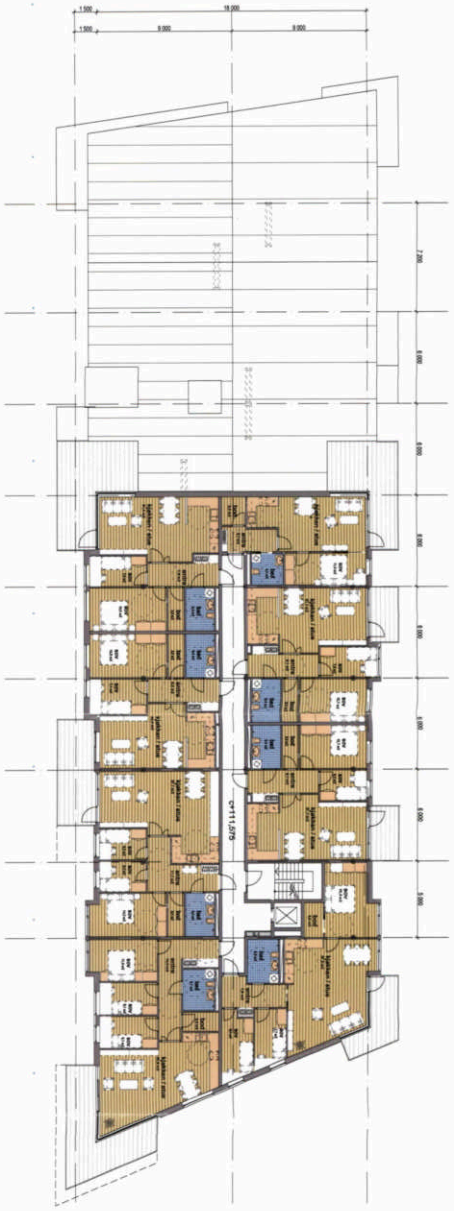
Mål:	1:250	Tegnet:	JSA	Godkj.:	TLB	Tegn.nr.:
Dato:	30.06.2006	Kontr.:	TLB	Ansv.:	GOM	Rev. dato:

A45.4001

Plan 4



Plan 5



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

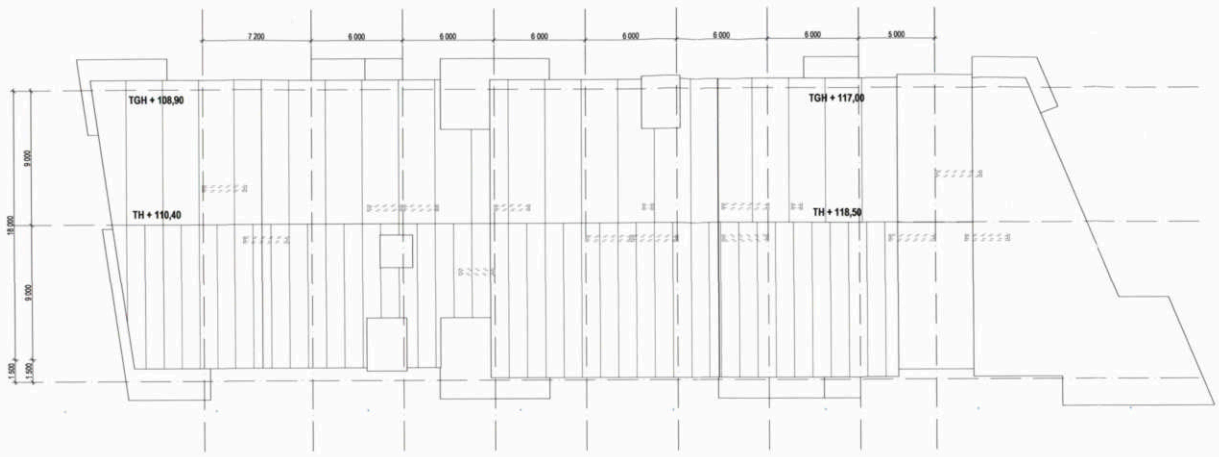
G2 Plan 4 og 5

Mål:	1:250	Tegnet:	JSA	Godkj.:	TLB	
Dato:	30.06.2006	Kontr.:	TLB	Ansv.:	GOM	Rev. dato:

Tegn.nr.:

A21.4400

OPPEGÅRD KOMMUNE
13. JUL. 2006



Takplan



Plan 6

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbnr. Dokumentnr.
Bnh. 13. JUL. 2006 Tiltaksh.
Arkiv
P
Arkiv
S

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

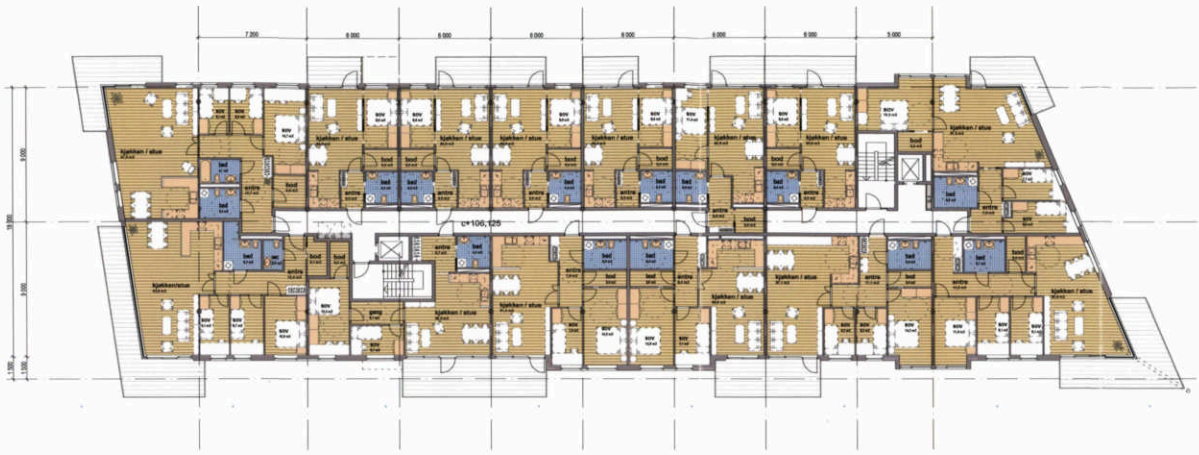
G2 Plan 6 og Takplan

Tegn.nr.: **A21.4600**

LINK ARKITEKTUR

Mål: 1:250 Tegnet: JSA Godkj.: TLB

Dato: 30.06.2006 Kontr.: TLB Ansv.: GOM Rev. dato:



Plan 3



Plan 2 / øvre torg

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
13. JUL. 2006
Arkiv P
Arkiv S

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

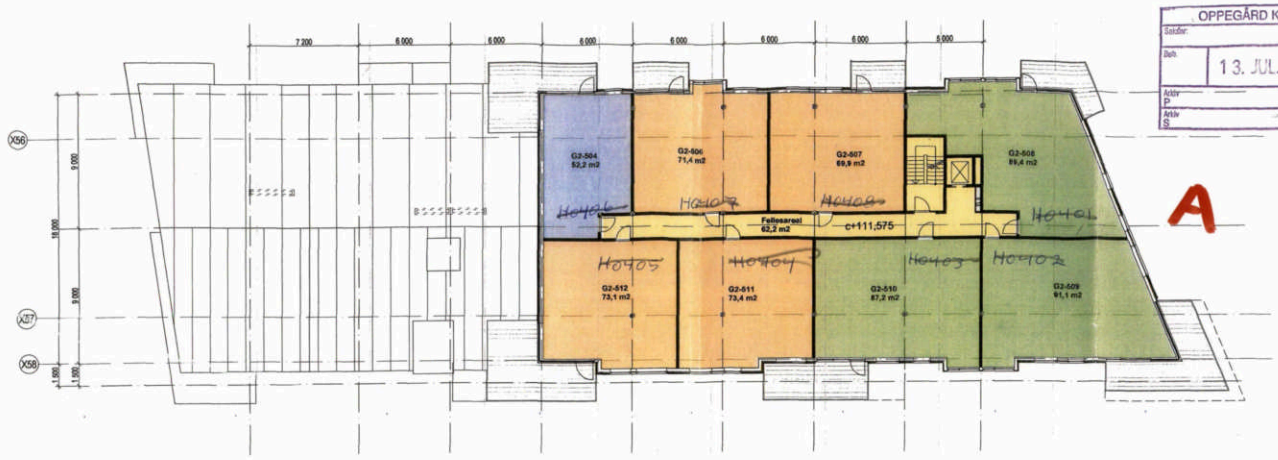
G2 Plan 2 og 3

Tegn.nr.: **A21.4200**

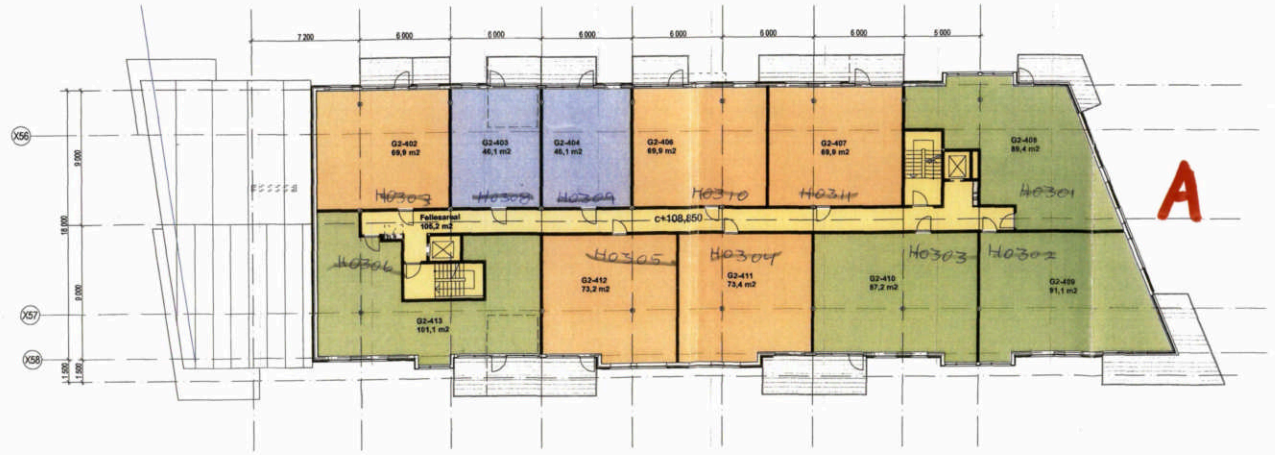
Mål: 1:250 Tegnet: JSA Godkj.: TLB

Dato: 30.06.2006 Kontr.: TLB Ansv.: GOM Rev. dato:

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
13. JUL. 2006
Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
S



Plan 5



Plan 4

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

KOLBOTN SENTRUM VEST TRINN 3 OG 4

G2 Plan 4 og 5

Tegn.nr.:

Mål: 1:250 Tegnet: JSA Godkj.: TLB Rev. dato:

Dato: 30.06.2006 Kontr.: TLB Ansv.: Gt

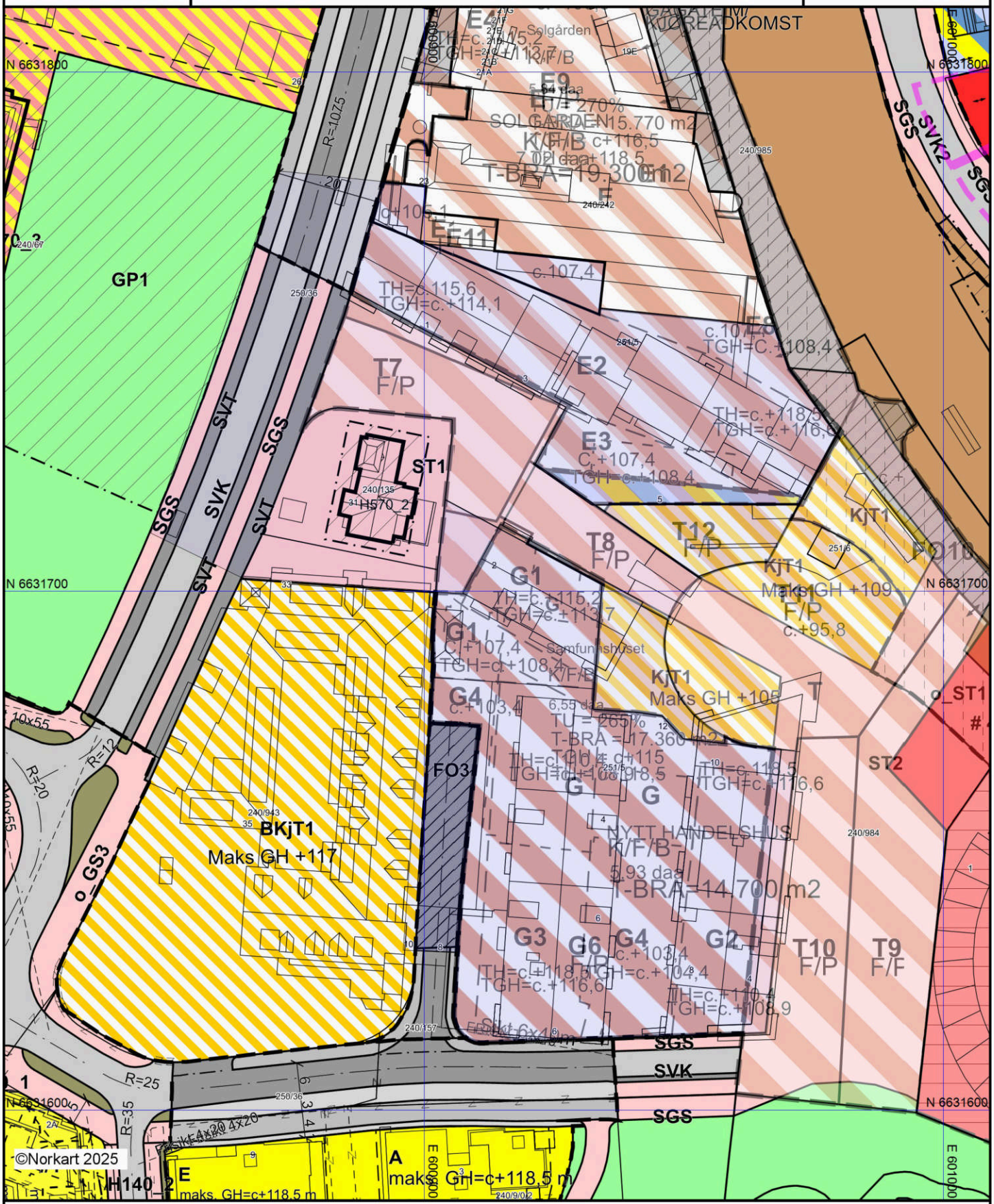
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 251/5/0/42
Adresse: Jan Baalsruds plass 3
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Nærmiljøanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre f
- Naturområde
- Friområde
- Park
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

0217-2014004 Kolbotn sentrum

Plantype:	Områderegulering				
Vedtatt:	**27.03.2017**	*Datert:*	01.03.2017	*Arkivsak:*	15/313
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2014004_og1	over grunnen
0217-2014004	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

<u>Bebyggelse og anlegg</u>		
1110	Boligbebyggelse	Felt B1 - B7
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt B14
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt T2
1161	barnehage	Felt T1
1440	Nærmiljøanlegg	Felt Nær1 - Nær2
1800	Kombinert formål bolig/kjøpesenter/tjenesteyting	Felt BKjT1
1800	Kombinert formål kjøpesenter/tjenesteyting	Felt KjT1
1800	Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	Felt BFKT1 – BFKT4
1800	Kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting	Felt BKT1 - BKT2
1803	Bolig/tjenesteyting	Felt BT1 - BT5
1814	Forretning/tjenesteyting	Felt FT1 - FT2
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>		
2010	Veg inkl. fortau	Felt SV, SV1 – SV12
2011	kjørebane	Felt SVK og SVK1
2013	Torg	Felt ST1 – ST4
2015	Gang-/sykkelveg	Felt SGS, SGS1 – SGS2
2016	Gangvei	Felt SGG
2018	Annet veiareal	Felt SVT
2021	Trasé for jernbane	Felt STJ, 3_STJ
2073	Kollektivholdeplass	Felt SKH
2800	Kombinert formål for samferdselsanlegg jernbane/kollektivholdeplass	Felt SKF1
2800	Kombinert formål for samferdselsanlegg torg/jernbane/parkering	Felt SKF2
<u>Grønnstruktur</u>		
3020	Naturområde	Felt GN1 - GN13
3040	Friområde	Felt GF1 - GF7
3050	Park	Felt GP1 - GP2
<u>Vassdrag</u>		
6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Felt VNV1 - VNV5

§ 3 Hensynssoner

Området reguleres til:

<u>Sikringssone</u>		
140	Frisikt	H140
190	Restriksjoner for tunnel i grunnen	H190

Sone med angitte særlige hensyn		
570	Bevaring av kulturmiljø	H570_1 til H570_5
Sone for videreføring av reguleringsplan		
910	Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Formål med planen:

- tilrettelegge for et klima og miljøvennlig bysentrum med et mangfold av funksjoner hvor alle enkelt kan gå, sykle eller reise kollektivt,
- utnytte særtrekkene i planområdet; Kolbotvannet med grønn omramming og jernbanestasjonen som naturlig midtpunkt i sentrum, slik at disse framtrer som tydelige og mer identitetsskapende i utviklingen av Kolbotn,
- etablere en bypark med sammenhengende turveier langs vann og bekker,
- ivareta landskapsformene og oppføre bebyggelse med god terrengtilpasning, særlig i bratt terreng,
- bygge en variert boligstruktur med god bokvalitet og felles skjermede utearealer på bakkeplan.

§ 4.2 Uteoppholdsarealer

I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes tilstrekkelig uteoppholdsareal til lek- og uteopphold for alle aldersgrupper. Minste tillatt uteoppholdsareal (m^2 MUA) for hvert boligfelt er oppgitt i tabell under feltbestemmelser.

- Areal for oppstilling av brannbil og areal over parkeringskjeller kan medregnes i MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.
- Arealer som ikke kan medregnes i MUA er terrasser, takterrasser, areal for avfall, avfallshenting, bilparkering, sykkelparkering og kjøreareal.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på følgende:

- Minimum 25 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.
- Utearealer skal utformes slik at de er skjermet for innsyn. Det skal være tydelig skille mellom uteoppholdsareal som tilhører boligfeltet og tilliggende offentlige arealer.
- Felles uteareal for flere boenheter skal underdeles for romlig og funksjonell differensiering slik at det oppstår flere skjermede uterom/nisjer for opphold og lek.

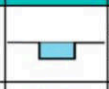
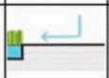
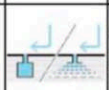
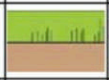
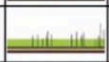
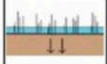
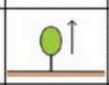
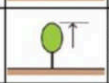
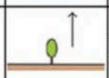
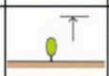
§ 4.3 Lekeplass

Minimum 30 % av areal avsatt til felles uteoppholdsareal (MUA) i boligfelt skal opparbeides som lekeplass etter følgende standard:

- Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal ha en utforming og programmering/innhold for ulike aldersgrupper.
- Minimum 25 % av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er oppgitt under feltbestemmelser og skal sikre blågrønne kvaliteter i planområdet (vann og vegetasjon). Blågrønn faktor beregnes iht. matrisen under:

Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse
			TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:
		1. BLÅGRØNNE FLATER	
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.	
		BLÅ TILLEGGSKVALITETER	
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.
		GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklipte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05	
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.

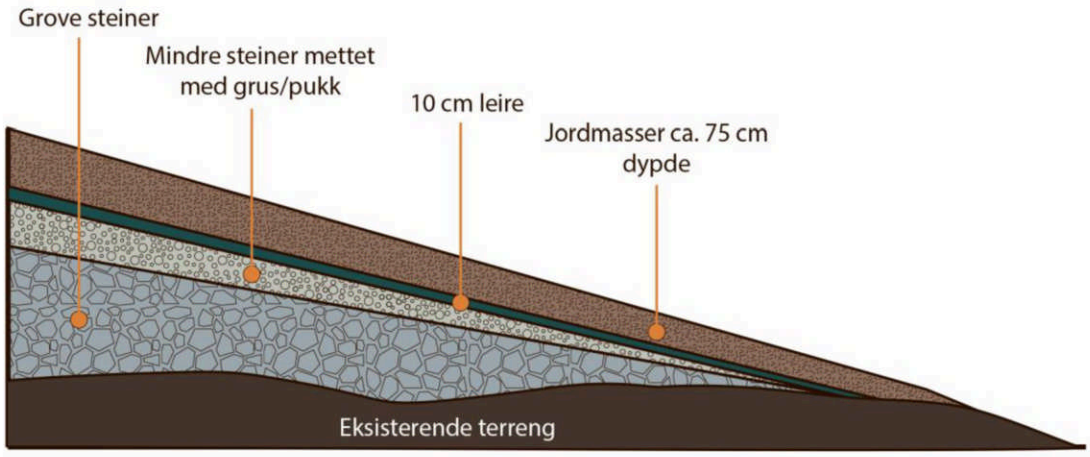
§

§ 4.5 Terrengtilpassing, beplantning, fylling og skjæring fra vei

- Skjæring, fylling, murer og arealer til annen terrengtilpasning fra vei tillates anlagt innenfor felt avsatt til byggeområder.
- Ny bebyggelse, veier og anlegg skal utformes og plasseres i terrenget slik at uttak av masser og forflytting av masser minimeres.
- Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjon og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter.
- Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste".
- Forstøtningsmurer tillates ikke over 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng ved murens start.
- 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 gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær og framstår som en naturlig del av landskapet. Utfylling skal utformes iht. prinsippsnittet under, eller med tilsvarende kvalitet:

- Nedre sjikt, minimum 1,5 m tykt: større steiner/sprengstein med et lag mindre steiner som mettes/blandes med grus og mindre pukkstein.
- Mellom stein og jord, et fuktbevarende lag, minimum 10 cm tykt: humusholdig leire.
- Øvre sjikt, minimum 0,75 m tykt: reine jordmasser egnet for etablering av gras-/urtevekster, busker og trær.

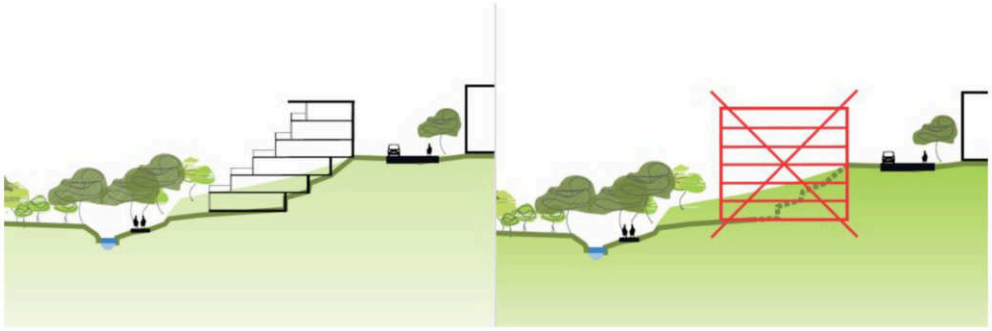


Snitt som viser prinsipp for terrengfylling

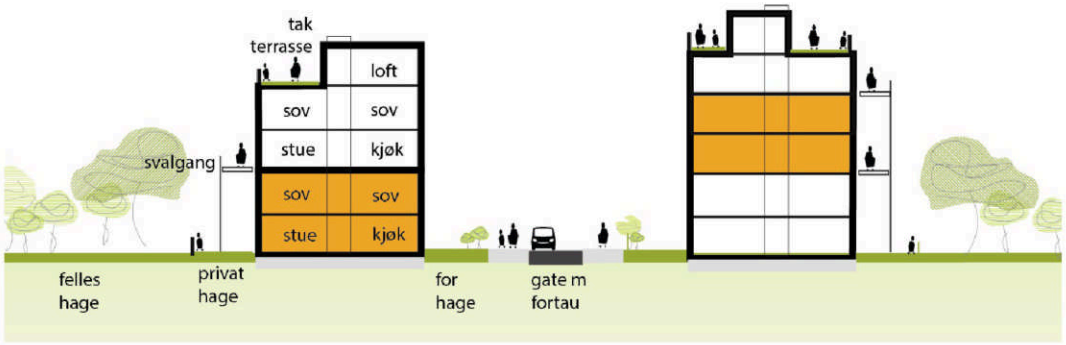
§ 4.6 Utnyttelse, estetikk og utforming

- Utvendig overdekning for felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA.
- Kjellerboder og parkeringsarealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer inkludert tak og takoppbygg, materialbruk og farger framstår entydig og helhetlig.
- Det tillates oppbygg for ventilasjon og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 3,5 m over regulert gesimshøyde. Heis- og trappehus til felles takterrasser tillates maks 4,5 m over regulert gesimshøyde.
- Takoppygg for ulike tekniske installasjoner må trekkes minimum 2 m inn fra gesims.
- Ensidige leiligheter skal ikke overstige 20 % av totalt antall leiligheter i hvert byggefelt.
- Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller øst.
- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- Det tillates ikke boenheter mindre enn BRA 35 m^2.

- For boliger med maks tre etasjer skal minimum 25 % bygges med besøksstandard jf. SINTEF Byggforskblad 330.211 og minimum 25 % iht. kravene om tilgjengelig bolig.
- Boliger i 1.etasje som vender ut mot felles uteareal skal ha direkte utgang til uteareal.
- Felt B1, B2 og B5 ligger i bratt skrånende terreng. Leiligheter i disse feltene skal avtrappes slik at det dannes terrasser på taket av boenhetene under. Terrasseavsatsene skal tilrettelegges for rikelig med beplantning slik at boligene framstår som grønne, og understreker landskapsformene.



- Svalgangsløsninger tillates fra 3 etg. og maksimalt 2 horisontale plan per bygning. I boliger hvor svalganger benyttes skal alle boenheter være gjennomgående. Soverom tillates ikke etablert mot svalganger. Svalgang skal legges inn mot felles uteareal. Svalgangen skal ha rekkverk i transparente materialer.



Innenfor byggegrenser merket rekkehus gjelder følgende forutsetninger i tillegg til generelle punkter innledningsvis under § 4.7:

- Alle boenheter skal være gjennomgående.
- Alle boenheter skal ha takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng.
- Boenheter i hellende terreng skal terrasseres slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av boenhetene under.

§ 4.7 Parkeringsplass for bil

Parkeringsplasser for bil, inkludert gjesteparkering anlegges i henhold til tabellen under:

formål	enhet	bilparkering	
		min	maks
Bolig, blokkbebyggelse	Pr. boenhet	0,8	1,2
Bolig, rekkehus	Pr. boenhet	1.2	1,5
Forretning	100 m^2 BRA	-	1,0
Kontor	100 m^2 BRA	-	0,7
Offentlig- privat tjenesteyting	100 m^2 BRA	0,7	1
Undervisning	antall p-plasser	3	5
Barnehage	antall p-plasser	5	10

- Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- Minimum 5 % av plassene for boliger skal tilrettelegges for gjesteparkering.

- For bolig, blokkbebyggelse og rekkehus, skal 100 % av plassene tilrettelegges med fordelingsskap for inntak av strøm, og det skal sikres at det er tilstrekkelig effekt. Det skal etableres styringssystem som sikrer god utnyttelse av kapasiteten i nettet.
- For de øvrige formålene skal 50 % av plassene tilrettelegges for lading av el-bil.
- All parkering skal anlegges i felles garasjeanlegg, med unntak av gjesteparkering og parkering for småhusbebyggelse som tillates anlagt på terreng. Parkering til skole og barnehage tillates også på terreng.
- Parkeringsanleggene skal være fellesareal.
- Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpoolordning. En stk. bilpool-parkeringsplass reduserer krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser. Parkeringsplasser til bilpoolordning trenger ikke ligge innenfor hvert enkelt felt, men kan samles innenfor planavgrensningen til områdeplanen.

  Det etableres ikke nye parkeringsplasser for kjøpesenter eller tjenesteytingsdelen for felt BKjT1 og KjT1. Bestemmelsen gjelder bare for boligandelen.

§ 4.8 Parkeringsplass for sykkel, motorsykkel

Sykkelparkering anlegges i henhold til tabellen under:

formål	enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet	Minimum 1,2
Kontor	100 m^2 BRA	1,0
Tjenesteyting, barnehage	Pr. årsverk	1,0
Barnehage: sykkel m vogn	Pr. årsverk	0,3
Undervisning, skole	Pr. skoleelev	0,4

- Sykkelparkering for boliger skal etableres under tak nær hovedinnganger eller lett tilgjengelig i garasjekjeller.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankret sykkelstativ slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- For bolig- og kontorformål, der utbyggingen utløser et krav på minst 20 plasser skal minimum 50 % av sykkelplassene ha overbygg.

§ 4.9 Energi, energisentraler og nettstasjoner

- Energisentraler og nettstasjoner inngår ikke i beregning av BRA.
- Lokalt på hvert felt som skal bebygges med ny bebyggelse, ev. i fellesanlegg for flere felt, skal det etableres energibrønner. Dersom det viser seg at dette ikke lar seg gjennomføre skal det etableres luft- til vann varmepumpe. Ved bruk av varmepumper skal disse plasseres slik at naboer skjermes mot støy.
- Alle boliger skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 4.10 Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstille kravene i tabell 3, retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016. Gjeldende krav i tabell 3 er:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}
Nærmiljøanlegg	L_{AFmax} 60 dB	

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone definert i tabell 1 i T-1442/2016 tillates når følgende vilkår oppfylles:

- boenheter med fasade mot gul og rød sone skal ha minst ett soverom mot stille side, hvor støykravene til utendørsnivå ikke overskrides, eller lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene.

- Balkonger og terrasser tillates mot gul sone forutsatt at de har tett felt i høyde 1,2 m og akustisk absorbent på undersiden av balkong, terrasse i etasjen over.
- areal avsatt til lekeplass (30 % av minste tillatt uteoppholdsareal) skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.
- Ved overlappende soner skal grenseverdier for støy skjerpes med 3 dB.

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Støy i anleggsperioden:

- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128. Følgende støygrenser skal gjelde:

Bygningstype	Støykrav på dagtid, ukedager ($L_{pAeq12h}$ 07-19)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65
Skole, barnehage	60 i brukstid

- Det tillates ikke anleggsarbeid som skaper støy etter kl. 19.00 på hverdager. Det tillates ikke anleggsarbeid i helger eller helligdager.

Skerping av grenseverdiene for langvarige arbeider:

Anleggsperiodens lengde	Grenseverdiene for støykrav skjerpes med:
Fra 7 uker til og med 6 mnd.	3 db
Mer enn 6 mnd.	5 db

§ 4.11 Overvann og flomhåndtering

- Overvann skal håndteres på egen tomt. Åpen fordrøyning skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.
- Det er ikke tillatt å lede taknedløp til overvannsledning eller spillvannsledning. Rent overvann ledes via infiltrasjonsløsninger til sikre flomveier.
- I hvert byggefelt skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 100-års regn. Tillatt påslippsmengde skal ikke overskride 100-års regn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

§ 4.12 Renovasjon

Det stilles krav om nedgravde løsninger for avfall i planområdet. Disse skal plasseres tilgjengelig fra kommunalt veinett.

§ 4.13 Anlegg under terreng

Anlegg under terreng skal utformes slik at konstruksjonen tåler jordsmonnlag med dybde på minst 1,0 m på minst 30 % av det ovenfor liggende utearealet.

§ 4.14 Skilt og reklameprofilering

- Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.
- Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.
- Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.
- For forretningsbygg skal det utformes skiltplan.

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Arealbruk, plassering og høyder

- Maks byggehøyde avsatt på plankartet for felt B1, B2, B5 og B7 tillates ikke for hele bebyggelsen. For disse feltene skal maks gesimshøyde differensieres, det vil si at etasjehøydene varierer.
- I Felt B2 skal det anlegges en turvei fra SV2 til Kantorbekken som skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Nord i felt B2 skal det anlegges en trappeforbindelse mellom Kantorbekken og SV1.

§ 5.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	MUA*	BGF**
B1	3300 m^2	1000 m^2	0,7
B2	10 000 m^2	3000 m^2	0,7
B3	10 500 m^2	3100 m^2	0,7
B4	6500 m^2	2000m^2	0,7
B5	6000 m^2	1800 m^2	0,7
B6	8900 m^2	2700 m^2	0,7
B7	9200 m^2	2800 m^2	0,7

*MUA = minste tillatt uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning av BGF er beskrevet i § 4.4

§ 5.3 Estetikk og utforming

I tillegg til generelle krav i § 4.6 stilles det for felt B3, B4 og B6 strenge krav til utformingen av fasade som vender mot byparken og Kolbotnvannet: Bebyggelsen skal i volum og utforming definere og avgrense byparken som romlig element. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggegrense, og at utspring, innhukk og store utkragede balkonger ikke tillates.

Følgende elementer skal vektlegges i detaljreguleringen:

- Vertikaldeling av bebyggelsen, type townhouse.
- Elementene skal framkomme i fasadeuttrykket som god arkitektur med variasjon.

§ 6 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, (Felt B14, Ytre Tangen)

I området gjelder områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, planident 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016. Se side 23-28 i dokumentet

§ 7 Offentlig privat tjenesteyting (Felt T1 – T2)

§ 7.1 Arealbruk

- I felt T2 tillates oppført bebyggelse for undervisningsformål i tråd med restriksjoner nedfelt i § 19.7.
- I felt T1 og T2 tillates etablert barnehager med tilhørende utomhusanlegg. Barnehage i felt T1 kan etableres i sammenheng med felt FT2.
- Utstyrsboder og bygninger knyttet til renovasjon, lekeapparater og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser.

§ 7.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks. Tillatt BRA (m^2)	BGF*
T1	1700 m^2	0,8
T2	16 700 m^2	0,8

*BGF= blågrønnfaktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4

- Areal for felles sykkelparkering, kjellerboder, lagerarealer og parkeringsarealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
    - Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av BRA.
    - Bruksarealet regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen.

§ 7.3 Estetikk og utforming, undervisning og barnehage

- Bygninger skal utformes og anlegges slik at bygninger og terreng danner uteoppholdsarealer som er skjermet mot støy utenfra.
- Bygninger i felt T1 skal anlegges som en integrert del av landskap og terreng på Kollen. Hver etasje skal ha terrengkontakt.
- Utearealer til undervisning og barnehager skal være tilgjengelig for allmenheten etter åpningstid.

Uteoppholdsareal til barnehager skal opparbeides med høy kvalitet:

- tilpasset det eksisterende landskapet, minst 25 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn,
- tilpasset barn med ulike funksjonsnivå og ulik alder,
- gi rom for sosial aktivitet og utøvelse av fysisk aktivitet,
- med skjermede soner for læring og stille stunder.

Skolegården skal opparbeides med høy kvalitet:

- tilpasses det eksisterende landskapet og ha gode solforhold,
- med aktivitetstilbud tilpasset alle elevgrupper med soner for aktiv lek og for rolig opphold.

§ 7.4 Avkjørsel

- Kjøreatkomst for barnehage i felt T1 skal opparbeides fra Theodor Hansensvei.
- Kjøreatkomst for barnehage og skole i felt T2 skal opparbeides fra Ormerudveien.

§ 8 Kombinert formål bolig/kjøpesenter/tjenesteyting (Felt BKjT1)

§ 8.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	Maks. tillatt BRA (m^2) til boligformål	MUA*	BGF*
BKjT1	16 000 m^2	6000 m^2	1800 m^2	0,5

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning av BGF er beskrevet i § 4.4

- For felt BKjT1 er maks tillatt BRA til kjøpesenterformål begrenset til 10 000m^2.
- BRA for kjøpesenterformål regnes faktiske dekker, ikke teoretiske dekker pr. 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen utover maks BRA.

§ 8.2 Estetikk og utforming

- Utearealer for boliger tillates anlagt på tak og skal skjermes for støy og innsyn.
- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggelinje mot gate eller torg. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt mot gate eller torg.
- I første etasje skal det anlegges serveringssted, forretninger eller annen type publikumsrettet virksomhet. Innganger på gateplan skal vende ut mot gate eller torg.

§ 9 Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (Felt BFKT1 – BFKT4)

§ 9.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	Maks. tillatt BRA (m^2) til boligformål	MUA*	BGF*
BFKT1	5300 m^2	2300 m^2	700 m^2	0,5
BFKT2	7500 m^2	2500 m^2	750 m^2	0,5
BFKT3	6000 m^2	3500 m^2	1000 m^2	0,5
BFKT4	24 000 m^2	10 000 m^2	3300 m^2	0,5

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.
- for felt BFKT4: kan andelen tillatt BRA til boligformål utvides med 2000 m^2 forutsatt at utvidet BRA til boligformål etableres under kote +115 m (maks gesimshøyde for sokkeletasje). Dersom boligarealet utvides øker krav til MUA tilsvarende til: 3900 m^2.

§ 9.2 Estetikk og utforming

- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggelinje/byggegrense mot gate eller torg. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate eller torg.
- I første etasje, ut mot gate eller torg skal det anlegges serveringssted, forretninger eller annen type publikumsrettet virksomhet. Innganger på gateplan skal vende ut mot gate.
- I felt BFKT4 tillates ikke boliger etablert nærmere enn 20 m fra nærmeste jernbanespor. Forretning/tjenesteyting tillates ikke etablert nærmere enn 15 m fra nærmeste jernbanespor.
- I felt BFKT4 skal det oppføres et signalbygg på sokkel. Bebyggelse skal utformes med høy arkitektonisk utførelse.
- Boligbebyggelsen i felt BFKT4 skal utformes slik at alle får sol og utsikt mot Kolbotnvannet.
- Ev. høyhus i felt BFKT4 vil hente ned vinder som vil påvirke vindklimaet rundt seg. Bebyggelsen skal utformes slik at lokalklimatiske forhold på bakkeplan er best mulig.
- Bebyggelsen i felt BFKT4 skal utformes slik at skyggeforhold på torg ST3 og evnt. uteservering i felt BFKT3 minimeres.

§ 10 Kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting (Felt BKT1 – BKT2)

§ 10.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	Maks. tillatt BRA (m^2) til boligformål	MUA*	BGF*
BKT1	5700 m^2	3000 m^2	900 m^2	0,5

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønn faktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.

§ 10.2 Estetikk og utforming

- Bebyggelsen i felt BKT1 skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggegrense mot gate, som går i formålsgrensen. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate. Innganger skal vende ut mot gate.
- I første etasje, ut mot gate skal det anlegges publikumsrettet virksomhet.
- Alle boenheter i feltet skal være gjennomgående.

§ 11 Kombinert formål bolig/tjenesteyting (Felt BT1-BT5)

§ 11.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	Maks. tillatt BRA (m^2) til boligformål	MUA*	BGF**
BT1	17 000 m^2	10 000 m^2	3000 m^2	0,8
BT2	9000 m^2	3000 m^2	2100 m^2	0,5
BT3	9000 m^2	5000 m^2	1500 m^2	0,5
BT4	12 000 m^2	5500 m^2	1700 m^2	0,5
BT5	400 m^2	400 m^2	120 m^2	0,8

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønn faktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.

Parkering for felt BT1 og BT2 skal samordnes.

§ 11.2 Estetikk og utforming

For felt BT1 – BT4 stilles det strenge krav til utforming:

- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Bebyggelsen skal i volum og utforming definere og avgrense bypark og byrom som romlig element. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggelinje/ byggegrense mot gate, torg eller park. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate, torg eller park.
- Fasaden på bakkeplan skal ha en åpen og publikumsvennlig utforming.
- For felt BT1 og BT2 skal innganger vende ut mot gate.
- Mellom felt BT3 og Kulturhuset Kolben tillates etablert riggområde og varelevering til kulturhuset.
- Brannbil skal sikres atkomst mellom felt GP2 og Solbråtanveien via felt BT3.

§ 12 Kombinert formål forretning//tjenesteyting (Felt FT1 – FT2)

§ 12.1 Arealbruk

Det tillates etablert barnehage i felt FT2 i sammenheng med felt T1 i tråd med krav nedfelt i § 7.

§ 12.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	BGF*
FT2	2000	0,8

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

§ 12.3 Estetikk og utforming

- Mot Kollen skal bygget innordne seg terrenget.

§ 13 Kombinert formål /kjøpesenter/tjenesteyting (Felt KjT1)

§ 13.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)
KjT1	2000 m^2

- BRA for kjøpesenterformål regnes faktiske dekker, ikke teoretiske dekker pr. 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen utover maks BRA.

§ 13.2 Estetikk og utforming

- Forretning/tjenesteyting tillates ikke etablert nærmere enn 15 m fra nærmeste jernbanespor.
- Areal avsatt til utvidelse av eksisterende kjøpesenter skal brukes til å anlegge en hovedinngang til kjøpesenteret fra Nedre torg.
- Det skal anlegges et offentlig amfi som forbinder KjT1 med ramper og trapper mellom nedre torg og nye jernbaneplattformer i felt ST2. Nytt amfi tillates bygget over Solbråtanveien som lokk. I felt KjT1 skal det anlegges en offentlig passasje og rampe som forbinder nedre- og øvre torg.
- Trapper og ramper skal anlegges slik at anlegget også kan brukes som et amfi med utsikt mot torget og Kolbotnvannet. Det tillates anlagt kjøpesenter under ramper og trapper.
- Bebyggelsen skal utformes slik at lokalklimatiske forhold på bakkeplan er best mulig.

§ 14 Nærmiljøanlegg (Felt Nær1 – Nær2)

Feltene skal opparbeides som nærmiljøanlegg tilrettelagt for fysisk aktivitet og fri lek for alle aldersgrupper.

§ 14.1 Nær1

- Her tillates oppført pumptrack, treningsapparater og andre typer lekeapparater.
- Det skal oppføres en sosial sone med benker i tilknytning til nærmiljøanlegget.
- Det skal anlegges en turvei fra bru i felt VNV2, via GN9 til turvei langs Nær2. Turveien skal utformes i tråd med krav nedfelt i § 16.1.

§ 14.2 Nær2

- I felt Nær2 skal det oppføres en fotballbane med minimumsmål 20 m x 40 m.
- Ballbanen skal ha fast dekke egnet for rullestolbrukere.
- Baner skal ha fall på 1–2 % for å sikre avrenning av vann.
- Overganger til omliggende arealer skal være trinnfri, og med moderat fall.
- I tillegg skal det oppføres en sosial sone med bord, benker og utegrill.
- Det tillates oppført lekeapparater i området som passer for alle aldersgrupper.

§ 15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 15.1 Kommunal vei (Felt SV7)

Felt SV7 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 4m kjørebredde, 3m fortau inkl. kantstein på en side.
- I tillegg skal det avsettes annet veiareal på hver side til nødvendige tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.2 Kommunal vei (Felt SV1-SV3, SV6, SV8, SV9, SV11)

felt SV1-SV3, SV6, SV8, SV9 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde og 3,5 m fortau inkl. kantstein på side.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.
- For felt SV1 – SV3 skal fortau opparbeides på østsiden.

§ 15.3 Kommunal vei (Felt SV4)

Felt SV4 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde, 3 m fortau inn mot jernbanen og 3,5 m fortau inkl. kantstein, samt 1 m rabatt på den andre siden.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.4 Kommunal vei (Felt SV5)

Felt SV5 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde, 3,5 m fortau inkl. kantstein på begge sider fram til innkjøring til parkering for felt T2. Mellom innkjøring til felt T2 og undergangen, SV10 kan veien ha ensidig fortau bare på vestsiden.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.5 Kommunal vei (Felt SV10)

- For felt SV10, Theodor Hansens vei i kulvert under jernbanen kan veibredden reduseres til 5 m kjørebredde + 3 m ensidig fortau mot vest, samt nødvendig skråningsutslag. Fri høyde skal minimum være 3,1 m.

§ 15.6 Kommunal vei (Felt SVK1 – SVK2, Kolbotnveien)

Kolbotnveien skal opparbeides med nye kjørefelt med minimum 6,5 m bredde, som sikrer god framkommelighet for busser og som ivaretar hensyn til myke trafikanter:

- Gaten skal utformes med kantstein, gatetrær og belysning.
- Mot jernbanen skal gaten opparbeides med 5 m bred gang- sykkelvei. Fortau mot nord skal minimum ha 3 m bredde inkl. kantstein. Bredde på fortau kan tilpasses inn mot fjellskråning og eksisterende bebyggelse.
- Belegg skal være av god kvalitet, sklisikkert og med jevn overflate som ivaretar hensynet til orienterings- bevegelseshemmede og syklister.
- Mot ST3 skal det anlegges 3 kiss&ride parkeringsplasser.

§ 15.7 Torg (Felt ST1 – ST4)

Arealer avsatt til torg skal opparbeides med høy standard og varige og bestandige materialer på dekker og utstyr. Uteservering tillates.

Det skal etableres:

- belysning som understreker arkitektoniske kvaliteter, forenkler orientering og er kriminalitetsforebyggende,
- oppholdssoner skal legges til den del av torget som har gode solforhold,

Så langt mulig skal ledelinjer være naturlige ledelinjer. Sentrale ganglinjer som går over åpne arealer skal ha tydelig avgrenset gangsone eller nødvendig ledelinje. Mønstre i gategrunn som gir villedende retningsinformasjon skal unngås.

For nedre torg, felt ST2, gjelder i tillegg:

- Det skal opprettholdes en offentlig passasje mellom øvre og nedre torg.

- Nordre del skal gis en utforming som gjør det egnet for opptredener og samling av større folkemengder, uten faste installasjoner som hindrer hovedferdselsårer, og fleksibel bruk av torgflaten.
- Torget skal ses i sammenheng med stasjonen (felt STJ) og undergang under stasjonen, og inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning.
- Amfiet skal ha rampeforbindelse til øvre torg (ST1).
- Søndre del av torget skal fremstå som grønt med oppstammede trær for å bedre de mikroklimatiske forholdene på plassen.
- Det skal opparbeides innretninger som fremmer daglig opphold, som benker, lekeinnretninger for alle aldersgrupper o.l. inkludert stedstilpasset klatrestativ.
- Sykkelparkering for 20 sykler.

For felt ST3, langs BFKT3 i Kolbotnveien skal det i tillegg tilrettelegges for:

- torghandel,
- sykkelparkering for 10 sykler.

§ 15.8 Gang og sykkelvei (Felt SGS, SGS1 – SGS2), gangvei (Felt SGG, SGG1)

- Gang- sykkelveier skal opparbeides med maks stigning 1:15 og bredde minimum 3 m.
- Eksisterende gang- sykkelvei langs Kolbotnveien ved felt B1 skal fullføres med 3,3 m + 5,5 m totalt bredde for gang- sykkelvei.

§ 15.9 Trasee for jernbane (Felt STJ, 3 STJ)

- Det tillates etablert undergang for gående og syklende i områder angitt på plankartet.
- Underganger/passasjer under jernbanesporene skal utformes slik at ikke vindens hastighet øker eller at undergangen blir en terrengfelle hvor kald luft blir liggende.
- Hovedundergang mellom Nedre torg og jernbanestasjonen skal etableres.
- Minimum bredde på undergangen skal være 6 m.
- Felt STJ skal ses i sammenheng med felt ST2(nedre torg), SKH (kollektivholdeplass), SKF1 (Kolbotnveien) og SKF2 (forplass sentrumsbygget). Stasjonsområdet inkludert undergang skal inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning. Vestre perrong skal ha direkte adkomst fra Nedre torg. Minste avstand skal være min. 6 m bred.
- Det tillates etablert bevertning i feltet.
- I undergangen skal vegg og murer være kunstnerisk utsmykket.
- Langs jernbanen skal det utføres støyberegninger. Langs felt T1 og B7 avsatt til støyømfintlige formål som bolig og barnehage, hvor det ikke er planlagt plattformer skal støyskjerming langs jernbanen etableres dersom det viser seg å være et effektivt tiltak.

Innenfor formålet skal det dessuten etableres:

- venteskur på hver plattform,
- heis som alternativ til ramper på hver plattform,
- sykkelhotell for min. 100 sykler og min. 100 sykkelparkeringsplasser under åpent tak,
- 2 HC-parkeringsplasser nær innkjøring til stasjonsbygningen.

§ 15.10 Kollektivholdeplass (Felt SKH)

- Kollektivholdeplass i Kolbotnveien skal opparbeides som offentlig bussholdeplass med leskur, egen belysning og maks kantsteinhøyde 0,18 m.
- Det skal utarbeides en teknisk plan som spesifiserer arealbruken for felt SKH og SKF1. Planen skal godkjennes av Bane NOR og Statens Vegvesen før detaljreguleringsplaner som berører veien fremmes til politisk behandling. Veibanen skal være minimum 6,5 m bred.

§ 15.11 Kombinert samferdselsformål (Felt SKF1 - SKF2)

For SKF1 gjelder § 15.10 annet kulepunkt, som omhandler en teknisk plan som spesifiserer arealbruken og veibredde for feltene SKH og SKF1.

For felt SKF2 gjelder krav nedfelt i § 15.6.

For felt SKF2 gjelder i tillegg:

- Forplass til sentrumsbygget, avsatt til kombinert samferdselsanlegg skal ses i sammenheng med felt STJ, og inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning.
- Arealene skal opparbeides med høy standard og varige og bestandige materialer på dekker og utstyr.

I felt SKF2 skal det etableres:

- Belysning som understreker arkitektoniske kvaliteter, forenkler orientering og er kriminalitetsforebyggende.
- Oppholdssoner skal legges til den del av torget som har gode solforhold.
- Torghandel.
- Holdeplass med plass til 6 ventende drosjer. Det skal etableres et trygt areal for ventende kunder med benk i tilknytning til drosjeholdeplassen.
- 5 «kiss & ride»-parkeringsplasser for togpassasjerer hvorav en skal være HC-plass.
- 15 korttids parkeringsplasser, hvorav 1 skal være HC-plass.
- Trerekker mellom parkering og fortau.
- Sykkelparkering for 10 sykler.

Så langt mulig skal ledelinjer være naturlige ledelinjer. Sentrale ganglinjer som går over åpne arealer skal ha tydelig avgrenset gangsone eller nødvendig ledelinje. Mønstre i gategrunn som gir villedende retningsinformasjon skal unngås.

§ 16 Grønnstruktur

§ 16.1 Naturområde

Felt GN1 – GN13 skal være naturområder med restriksjoner beskrevet under:

- Kontinuerlig skjøtsel er viktig og skal foregå på følgende måte:
    - Tynning skal ikke skal være større enn at vegetsjonsbeltet fortsatt består som en skjerm. Tynning må ikke endre sammensetningen av plantearter.
    - Gamle trær nærmest vannkanten tas ut for å unngå at rotvelter forårsaker oppstuving og erosjon.
- Hageavfall skal ikke deponeres i bekker, Kolbotnvannet eller i nedslagsfeltet til bekker og vann.

For felt GN3 – GN12, våtmarksområde langs Kolbotnvannet gjelder følgende restriksjoner:

- Det tillates etablert bukter i vannkanten som utvider våtmarksområdet for ekstra rensing og mer biologisk mangfold.
- I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der et naturlig vegetasjonsbelte ikke finnes skal det gjenopprettes.
- Følgende planter skal brukes ved gjenoppretting av kantsonen:
    - svartor (Alnus glutinosa))
    - ask (Fraxinus excelsior)
    - sommereik (Quercus robur)
    - brei dunkjevle (Typha latifolia)
    - smal dunkjevle (Thypha angustifolia)

- takrør (Phragmites australis)
- fredløs (Lysimachia vulgaris)
- kattehale (Lythrum sailcaria)
- sverdlilje (Iris pseudacorus)
- myrkongle (Cala palustris)

Kantobekken, Augestadbekken og Skredderstubekken skal gjenåpnes. Følgende restriksjoner gjelder for natursonen med bekkeløp:

- Bekkeløpet skal utformes på en mest mulig naturgitt måte med vekt på naturlige bunnforhold med ulike substrat/steinstørrelser.
- I kantsonen skal det plantes og såes vegetasjon som naturlig finnes langs vassdrag i Oppegård.
- Bekkeløpet skal ha kurver og variasjon i strømings- og dybdeforhold. Utformingen skal hensynta flom og erosjonsfare.
- Augestadbekken skal inngå i overvannshåndtering for Skiveien som rensepark.

Innenfor felt, GN1, GN2, GN11 og GN13 skal det anlegges turvei som del av byparksystemet med følgende utforming:

- Turveien skal utformes i lette materialer. Ev. rekkverk skal være transparent.
- Turveien skal være 2,5 m bred og skal etableres på fundament/bærelag med 3 m bredde og fast grusdekke, eller som boardwalk på søyler der hvor byggegrunnen er dårlig eller for å skjerme viktig kantvegetasjon.
- Turveien skal ha parkmessig belysning. Boardwalk skal ha innfelt belysning.
- I felt GN10 tillates etablert turvei mellom Theodor Hansensvei 20D og 22 som kobles til bru over til Jordbærsletta i felt VNV4.
- I felt GN11 skal det anlegges to turveier. En langs Nær2 mellom Theodor Hansens vei og Solbråtanveien og en jungelløype på påler mellom trærne. Jungelløypa skal hensynta eksisterende vegetasjon og trær.

I felt GN13 kan det anlegges parsellhager, totalt 0,5 daa. Parsellene skal være offentlig tilgjengelig. Alle parsellhager skal ha tilgang til felles vannepost. Jorddybde skal være minimum 50 cm dypt.

§ 16.2 Friområde

- Innenfor felt GF1, GF2, GF3, GF5 og GF6 skal det anlegges turvei som del av byparksystemet.
- Turveien skal utformes i tråd med krav nedfelt i § 16.1
- Det skal settes opp benker med ca. 150-200 m mellomrom på egnede steder. Benkene skal være tilbaketrukket fra turveien.
- Oppholdssoner og turvei skal anlegges på skånsomt vis slik at det tydelig skilles mellom kantvegetasjon, planter, turvei og oppholdssoner.
- Der hvor kantvegetasjonen strekker seg inn i friområdet gjelder krav nedfelt i § 16.1. for stedegen vegetasjon og kantvegetasjon.

§ 16.3 Park

I felt GP1 Rådhuset skal hovedtrekkene med høyreiste furutrær og åpne plener bevares som en forpark til rådhusbygningen på følgende måte:

- Furutrærne skal bevares.
- Sentrale ganglinjer skal opparbeides med fast dekke og parkmessig belysning som bidrar til kriminalforebyggelse.
- Det skal etableres belysning som understreker parkens arkitektoniske kvaliteter.

- Parken skal ha benker på flere steder.

I felt GP2, Veslebukta gjelder følgende krav til utforming:

- Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og utstyr. Dekker og utstyr skal ha varige og bestandige materialer.
- Vegetasjonen skal være oppstammede trær og stauder slik at sikt ut mot Kolbotnvannet og viktige utluftningskanaler opprettholdes.
- Eksisterende vegetasjon har vindskjermene effekt på vind fra sør og skal hensyntas.
- Der hvor kantvegetasjonen strekker seg inn i friområdet gjelder krav nedfelt i § 16.1.
- Det tillates oppført bryggekonstruksjon i felt GP2. Bryggeanlegget skal ha bredde 2,5 m og anlegges på påler. Bryggeanlegget skal ha innfelt belysning. Rekkverk skal ha transparent utførelse.
- Det skal etableres turvei langs felt GP2 som del av byparksystemet rundt Veslebukta i tråd med krav nedfelt i § 16.1.
- Det tillates oppført parkmessige installasjoner med skulpturell utforming. Utførelse skal være i bestandige materialer slik at skulpturer kan tas i bruk til lek og utfoldelse.
- Oppholdssoner og turvei skal anlegges på skånsomt vis slik at det tydelig skilles mellom kantvegetasjon, planter, turvei og oppholdssoner.
- Brannbil skal sikres atkomst via felt GP2 mellom Kolben og felt BT3.

§ 17 Friområde i vassdrag

Det skal oppføres gangbru i område avsatt for bru i felt VNV2 og VNV4

- Broene skal ha bredde 2,75 m.
- Rekkverk skal ha transparent utførelse og innfelt belysning.
- Broene skal ha lysåpning for fri passasje under broen, på minimum 2 m høyde og minimum 2,5 m bredde.
- Stigning skal være maks 1:20.
- Det tillates at VA-ledning integreres som del av broanlegget i VNV2.

§ 18 Offentlige formål

§ 17.1 Offentlige arealer

Felt SV1- SV11, ST1 – ST4, SGS, SGS1 – SGS2, SKH, VNV2, GF2 – GF6, GP1 – GP2, GN4 – GN9, GN11 – GN13 og Nær1 – Nær2 skal være offentlige arealer.

§ 19 Bestemmelser til hensynssoner

§ 19.1 Frisikt (H140)

§ 19.2 Restriksjonssone mot Rikåstunnel (H190)

Alle tiltak innenfor hensynsonen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 19.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1 Skogsland, Villa Liljevik og Liljen)

a) Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, med unntak av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen.
b) Tiltak rettet mot tilbakeføring til opprinnelig uttrykk tillates.
c) Ved nødvendig fornyelse skal bebyggelsens volum, form og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
d) Tilbygg og påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, eller tiltak som vil medføre større visuelle endringer i denne tillates ikke. Unntatt er tiltak etter denne bestemmelsen bokstav b).
e) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

f) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.
g) Innenfor hensynssonen tillates ikke fradeling av eiendom til bebyggelse og anlegg.

§ 19.4 Bevaring av kulturmiljø (H570_2 Villa Hoelstad og Kolbotn stasjon, inkl. pakkhus)

For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b), c), d)

Pakkhuset tillates flyttet innenfor hensynsonen for å gi plass til ramper til undergang under jernbanesporene.

§ 19.5 Bevaring av kulturmiljø (H570_3 Rådhuset)

For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b) og f).

Ved vedlikeholdstiltak skal bebyggelsens form, volum og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig fasade- og taktekkingsmateriale, vindustyper, ytterdører og øvrige fasadedetaljer.

§ 19.6 Bevaring av kulturmiljø (H570_4 Kullebund gård)

a) I tillegg til den bevaringsverdige bebyggelsen som er markert i plankartet, anses stabburet som kan flyttes innenfor hensynssonen som bevaringsverdig. Det samme gjelder for en ev. gjenoppført laftet tømmerkasse som stod inne i den tidligere låvebygningen.
b) Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, med unntak av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen. Påbygget på Drengestua og den reetablerte låven (oppført 2015) medregnes som opprinnelig bebyggelse.
c) Tiltak rettet mot tilbakeføring til opprinnelig uttrykk tillates.
d) Ved nødvendig fornyelse skal bebyggelsens volum, form og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
e) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates kun dersom de er underordnet og tilpasset eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, er nødvendige for å opprettholde vern gjennom bruk, og utføres i samarbeid med antikvariske myndigheter. Det tillates tilbygg eller påbygg etter denne bestemmelsen bokstav c).
f) Nye uthus tillates ikke. Unntatt er stabburet som tillates flyttet til hensynssonen, reoppføring av laftet tømmerkasse som nevnt i denne bestemmelsen bokstav a), samt mindre lysthus primært bygget med gjenbrukte bygningselementer fra gården. For oppføring av stabbur, laftekasse og/eller lysthus skal tiltakshaver knytte til seg nødvendig antikvarisk bygningskompetanse.
g) Tunstrukturen skal bevares. Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal inkl. gamle forstøtningsmurer skal bevares.

§ 19.7 Bevaring av kulturmiljø (H570_5 Kolbotn skole)

For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b), c), d)

Innenfor hensynssonen tillates oppføring av nye skolebygg. Ved prosjektering skal hensynet til opparbeidet intern veistruktur og parkareal inkl. verdifull vegetasjon vektlegges, slik at dette forringes i minst mulig grad.

§ 20 Krav om reguleringsplan

§ 20.1 Krav om detaljregulering

For alle kommunale veger og byggefelt utenom B14, T2, BT5, BKT2 og FT1 kreves detaljregulering før søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20 kan finne sted. Det kreves detaljregulering også for disse feltene dersom man ikke dokumenterer at områdestabiliteten er ivaretatt. For feltene Nær1 og B6, samt Nær2 og B7 skal det utarbeides felles detaljreguleringer. Hvert felt skal bygges ut samlet. Følgende forhold skal løses i detaljreguleringen:

- områdestabilitet, herunder fare for kvikkleireskred,
- atkomst, brannatkomst,
- maks mønehøyde og takutforming,
- terrengtilpasning, terrassering av bebyggelse for felt B1, B2 og B5,

- fordeling av leilighetsstørrelser,
- miljøvennlig materialbruk og energivennlige tiltak. Det skal undersøkes og vises hvordan solenergi kan benyttes som supplerende kilde til oppvarming og energigenerering.

I detaljregulering skal tiltaket vises med materialvalg og plassering av ev. installasjoner på fasader og takflater.

For feltene BFKT1 – BFKT4, BT1 – BT4 skal fellesløsninger og fellesrom vurderes.

§ 21 Krav om nærmere undersøkelser

§ 21.1 Grunnundersøkelser

Før detaljregulering for felt avsatt til fremtidig bygging eller konstruksjoner kan godkjennes skal det utføres tilstrekkelig grunnundersøkelse. Arealbruk, byggemetoder og fundamentering skal tilpasses til forholdene som avdekkes. Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal hensynta de faktiske forhold tidligere avdekket og sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygninger og installasjoner.

§ 21.2 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal utbygger vise hvordan støykravene i § 4.10 oppfylles. Utbygger skal sørge for utarbeidelse av støyprognose for anleggsperioden i det enkelte bygge- eller anleggsområde.

- Prognosen 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.
- På bakgrunn av støyprognosen vurderer kommunen overskridelser og innskrenker arbeidstid samt innfører nødvendige faste pauser på dagtid.
- Utbygger skal ha system som ivaretar nabokommunikasjon.

§ 21.3 Forurensning

Dokumentasjonen skal sannsynliggjøre hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid, byggeaktivitet, massetransport og massedeponering.
- Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold. All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke fører til forurensning av Kolbotnvannet og bekkeløp.
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.
- Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart. Det skal utarbeides en plan som sikrer håndtering av svartelistede arter. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste».
- avbøtende tiltak.

§ 21.4 Bekkeåpning

I forbindelse med bekkeåpning skal det utarbeides en plan for gjennomføring av tiltaket som viser detaljert plan over bekkeløpet, anleggsveier, massedeponering og anleggsområder. Planen skal vise hvordan bekkeløp med kantvegetasjon er tenkt sluttført. Det skal også redegjøres for hvordan erosjonsfare ivaretas i anleggsfase og etter ferdigstillelse.

§ 21.5 Universell utforming i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal vise hvordan hensyn til bevegelses- og orienteringshemmede hensyntas i anleggsperioden, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

§ 21.6 Parkering i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal sannsynliggjøre hvordan parkering i anleggsperioden, trafikkavvikling og sikkerhet løses på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

§ 21.7 Kvalitetsprogram for opparbeiding av offentlige gater og byrom, naturområder langs bekker og vassdrag, parker og friområder

For arealer til torg, fortau, park og kjøreveier skal det utarbeides kvalitetsprogram som definerer en standard for utforming, materialbruk, beplantning og møblering. Beplantning og overvannshåndtering på overflaten skal inngå som en viktig del av opparbeidelse av gater og byrom.

§ 22 Rekkefølgebestemmelser

§ 22.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, vei

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging innenfor felt BT3, BT4, BFKT3, BFKT4 skal områderegulering for Skiveien inkl. kryss Skiveien x Kolbotnveien være vedtatt.

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturtiltak iht. tabell 1 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 1 boligfeltene

	B1	B2	B3	B4	B6	B7
Gang/sykkelvei langs B1 (§ 15.8)	X					
SGS1	X	X				
Trapp og turvei gjennom felt B2 (§ 5.1)		X				
SV1		X				
SV2				X		
SV3			X			
SV6					X	
SV8						X
SGS2					X	

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturtiltak iht. tabell 2 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 2 sentrumsformål

	BT3	BT4
SV4	X	X
SGS2		X

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturtiltak iht. tabell 3 være sikret opparbeidet gjennom avtale. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 3

	B5	BT1	BT2	BKjT1	BKT1	BFKT1	BFKT3
SVK1	X						X
3 «kiss & ride»-plasser i SVK1 langs torg ST3							X
SKH/SVK2/SKF1		X	X	X	X	X	

Tabell 3 fortsetter

	BFKT4	B6	B7	BT3	BT4
SV10				X	X
SV5	X				
SV11			X		

§ 22.2 Rekkefølgekrav til infrastruktur, VA

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal VA-infrastrukturtiltak iht. tabell 5 være sikret opparbeidet gjennom avtale med kommunen. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 5

	B1	B2	B3	B4	B6	B7	BFKT4
Ny VA-ledning langs felt B1 i Kolbotnveien	X						
Ny VA-ledning i SV3			X	X			
Ny VA-ledning langs SV6					X	X	
Ny VA-ledning i SV5							X

§ 22.3 Rekkefølgekrav til infrastruktur, torg

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal følgende torg iht. tabell 6 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 6

	BKjT1	KjT1	BFKT3	BFKT4	FT2
ST1, ST2, samt lekeapparater, trapper ramper og amfi (beskrevet i § 13.2 og § 15.7)	X	X			
ST3			X		
SKF2				X	
ST4					X

§ 22.4 Rekkefølgekrav til gangbro i VNV2

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal nærmiljøanlegg iht. tabell 7 være sikret opparbeidet gjennom avtale med kommunen. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 7 boligfeltene

	B6	B7
gangbro i VNV2	X	X

§ 22.5 Rekkefølgekrav til grønnstruktur og nærmiljøanlegg

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal grønnstruktur- og nærmiljøanlegg inkludert turstier, installasjoner og møblering iht. tabell 8 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 8 boligfeltene

	B1	B2	B3	B4	B6	B7	BT3	BT4
GN1	X							
GN2		X						
GF3/GN5			X					
GN3/GF2/GN4				X				
GF5 /GN8								X
GF6/GN9					X			
GN7/GP2							X	
Nær1					X			
Nær2/ turvei og jungelsti i GN11						X		

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype:	**Områderegulering**				
Vedtatt:	**12.09.2016**	*Datert:*	05.08.2016	*Arkivsak:*	15/1072
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002 på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:	Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.
Frittliggende:	Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.
Enebolig:	Bygning med en boenhet.
Tomannsbolig:	Bygning med to boenheter.
Boenhet:	Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.
Uthus:	Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.
Nettoareal:	Eiendommens areal som er regulert til boligformål.
Blågrønn faktor (BGF):	Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflyttning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken
Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei
Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m^2 BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmurer på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner
Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmurer må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnytting – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m^2 til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.

b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.

c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.

d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).

g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.

c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.

d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 Bekker og vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tilegg følgende:

a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.

c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

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

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

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

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

§ 1 Avgrensning

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

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

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

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

Vist på bakken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vist på bakken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Delfelt H1

Vist under bakken:

Delfelt H2, inkluderer parkering og arkiv.

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

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

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

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

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

Vist på bakken:

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

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

Vist under bakken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vist på bakken:

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

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

Vist under bakken:

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

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

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

§ 7 Parkering

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

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

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

c) Sykkelparkering

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

§ 8 Utforming og hovedakser

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

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

§ 9 Arealberegning

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

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

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

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

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

Felt E1 inngår ikke i beregningen av prosentandeler.

§ 10 Uteoppholdsareal og fellesarealer

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

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

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

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

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

b) Felt G, Samfunnshuset, nytt handelshus.

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

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

c) Felt H, Kultur- og aktivitetssenter.

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

§ 12 Støy og vibrasjoner

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

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

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

§ 13 Anleggsperioden

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

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

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

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

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2
Reguleringsformål

Området reguleres til:

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

§3
Byggeområde for boliger

Felt B, LIAVEIEN 17-21

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA) =7490m2.

Minste uteoppholdsareal skal være MUA=2000m2.

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

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

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

§4
Byggeområde for kontorer

Felt C, LIAVEIEN 11-13

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

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +114,0.

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

Tillatt bruksareal (T-BRA) =3320m2.

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

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

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

Felt D, TÅRNHUSET / Mega

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA)=7750m2.

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

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

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

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

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

Felt E, SOLGÅRDEN / Kreditkassegården

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA)=15770m2.

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

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

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

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

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

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

Felt G, SAMFUNNSHUSET / Nytt handelshus

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA)=17360m2.

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

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

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

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

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

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

Felt A, RÅDHUSET

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

Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +120.

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

Tillatt bruksareal (T-BRA) = 24000m2.

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

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

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

§9
Byggeområde for offentlig bygning - kulturhus/ offentlige institusjoner

Felt H, KULTURHUS OG AKTIVITETSSENTER

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

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

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

Tillatt bruksareal (T-BRA)=12500m2.

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

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

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

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

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

Felt T1-T5

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

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

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

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

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

§11
Offentlige friområder

Felt F1-F4

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

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

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

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

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

§12
Spesialområde bevaring – forretning

Felt S1, VILLA HOLSTAD / Gamle Tårnhuset

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

v/fylkeskultursjefen for uttalelse, før godkjenning.

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

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

§13
Spesialområde - friluftsområde / vann

Felt S2, KOLBOTNVANNET / nordre del av Veslebukta

a) Det tillates utbygget bryggeanlegg.

b) Det tillates anlagt fontene.

§14
Fellesområder - felles avkjørsel

Felt FO1-FO4

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

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

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

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

§15
Parkering

a) Parkeringsplasser skal ordnes etter følgende norm:

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

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

b) Sykkelparkeringsplasser skal ordnes etter følgende norm:

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

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

§16
Utforming og hovedakser

a) Bebyggelsen skal som hovedregel ha saltak.

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

§17
Krav om bebyggelsesplan

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

§18
Støy og luftforurensning

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

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

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

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

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

§20
Rekkefølgebestemmelser

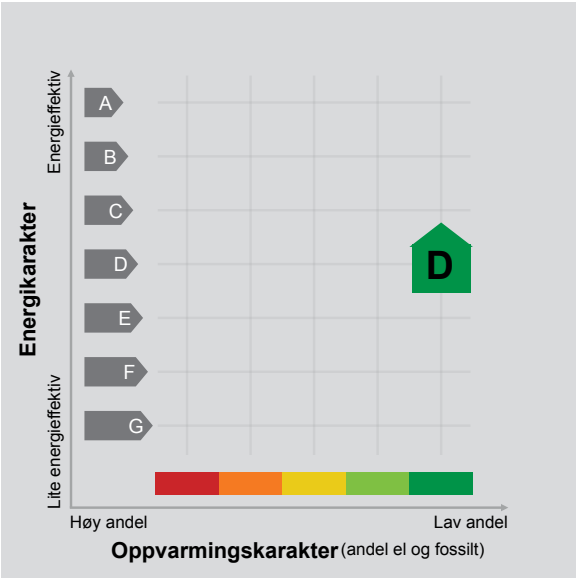
a) Nye og utbedrede veier, og parkeringsanlegg skal være opparbeidet i samsvar med planen før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jan Baalsruds plass 3
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	251
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16905569
Bruksenhetsnummer	H0314
Merkenummer	Energiattest-2025-154565
Dato	13.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

Jan Baalsruds plass 3

Nabolaget Kolbotn - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	7 min 0.5 km	
Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	13 min 1 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.6 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 12.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotn torg Linje 83, 83N, 87, 580, 585	1 min 0.1 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	2 min 0.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.8 km	
Oslo Gardermoen	50 min	

BARNEHAGER

Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.3 km	
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km	
Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 42 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	3 min
Kiwi Skolebakken	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	1 min
Boots apotek Kolbotn	2 min
Kolbotn Vinmonopol	1 min

SPORT

Holteveien ballplass	4 min
Ingieråsen skole	6 min
SATS Kolbotn	3 min
Puls Kantor	9 min

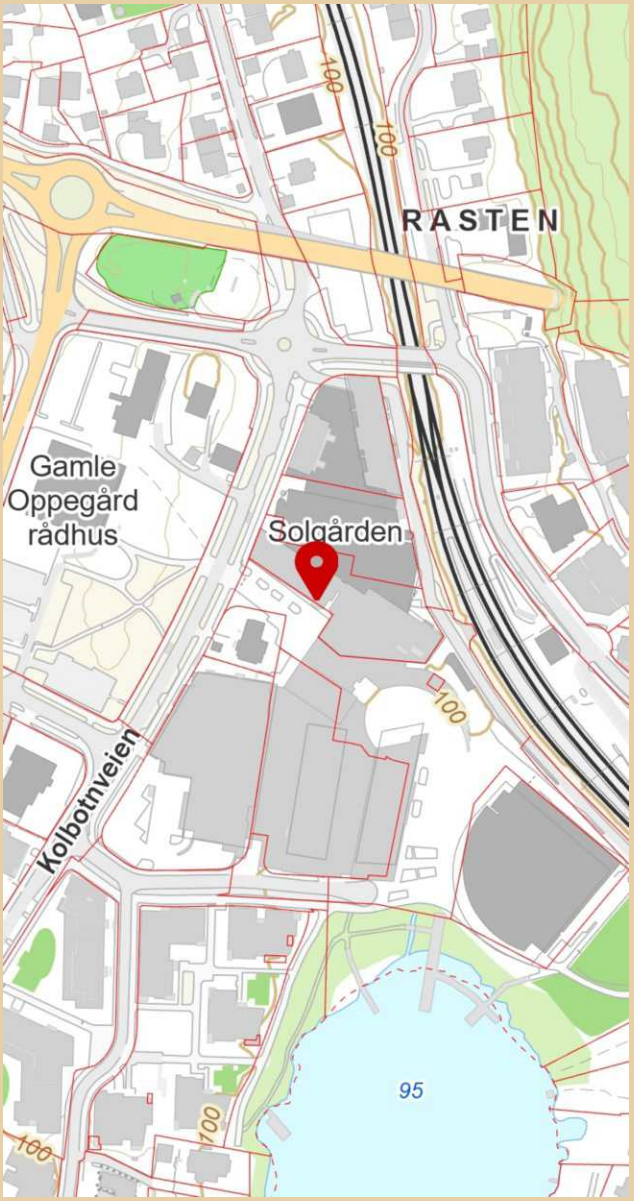
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jan Baalsruds plass 3, 1410 Kolbotn
Gnr. 251, Bnr. 5, Snr. 42, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 901 98 245

E-post: jon.syver.terna@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.
