PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

SLALÅMVEIEN 3I

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Slalåmveien 3I , 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 247, bnr. 174, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1764 **Referansenummer:** OM8149

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

morten@follo-takst.no

957 81 845

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass. 3 lags glass i vindu på gavlvegg i stue. Vinduer på soverom med rammer i pvc.

- Balkongdør : Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.
- Ytterdør : Malt hovedytterdør med kikkhull. B30.

- Balkong : Utgang til balkong på 14 kvm fra stue. Oppført i Betong med lagt tilfaregulv og spaltegulv i tre hvor det er lagt ute teppe på denne. Del av balkong er overbygd.

- Markise på balkong med motordrift.
- Utvendig screens med motor på store stuevinduer mot vest.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett og fliser. Banebelegg på bod.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad og vaskerom.
Himling: malt mur og sparklet og malt flate på bad.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

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

- Pipe/ildsted : Leiligheten har murt pipe og frittstående vedovn i stue.

- Dører : Innvendige hvitmalte dører med et- speil. Fabrikkmalt. Glassfelt indoor mellom stue og entre. Slett dør til bod.
- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i entre og på hovedsoverom.
- Ett soverom med garderobeskap.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad ble renovert i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Div. fakturaer m.m.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights og ledlys skinne.
- Innredninger: dusjhjørnet med glassvegg, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.
Det er naturlig ventilering med ventil fra rommet og inn til vaskerom som har sentralavtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område. Gjøres oppmerksom på at det er en dobbel vegg fra bod og mot bad som gjør at inspeksjon i vegg ved hulltakingen ble veldig visuelt begrenset.

Vaskerom ble renovert i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fakturaer m.m.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett betong i himling.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Speil på vegg over servant.
Det er mekanisk sentralavtrekk i rommet.
- Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning HTH med slette fronter i grå farge. Kompositt stein benkeplater med underlimt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp fra Miele.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap plassert på vegg på vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Det er sentralavtrekk i leiligheten med punktavsug fra ventil på vaskerom og kjøkken. Tilluft via luker i yttervegg på soverom.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler i entre/ gang, på bad og vaskerom.
Vedovn : plassert i stue.
Elektriske ovner : etter behov. Montert panelovner på alle soverom.

Beskrivelse av eiendommen

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere er lokalisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

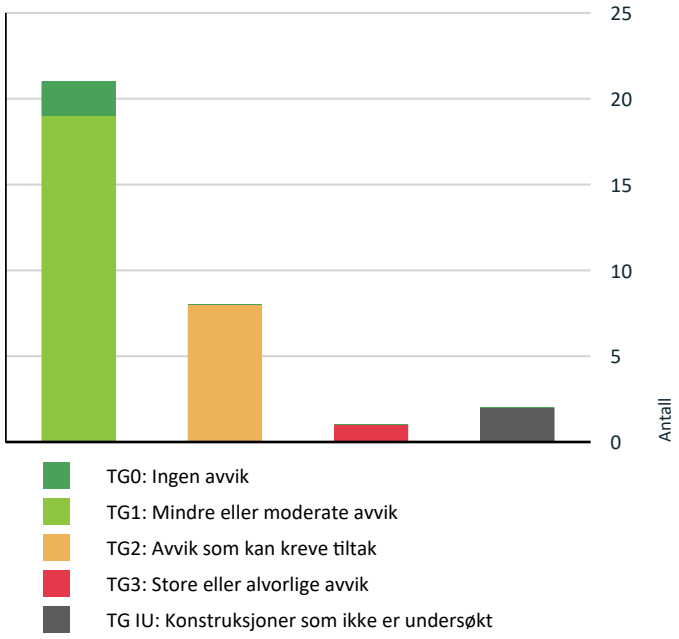
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er blitt endret på planløsning for 2 minste soverommene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

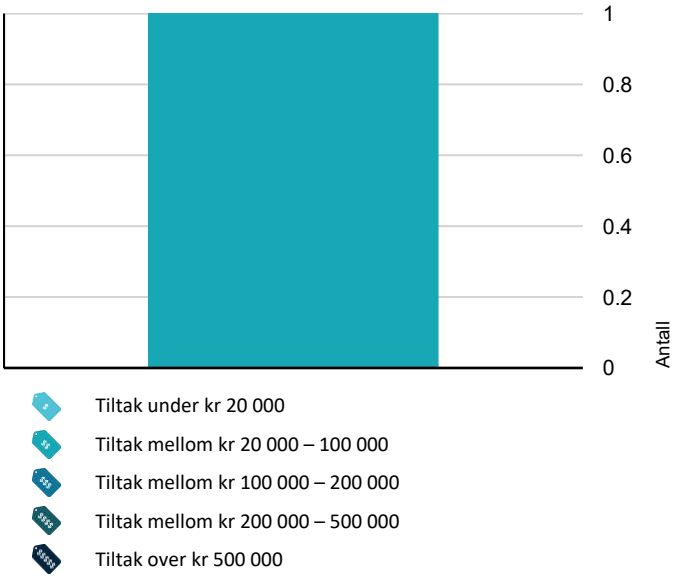
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2020.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. 3 lags glass i vindu på gavlvegg i stue. Vinduer på soverom med rammer i pvc.

Alder : 3 stk. vinduer på soverom er fra 2019. Ett vindu i gavlvegg i stue montert i 2020. Ellers vinduer i stue/ kjøkken fra byggeåret hvor glass er skiftet i 2007.

TG 1 Ytterdør

Malt hovedytterdør med kikkhull. B30.'

Til info : dør har ikke lyd kvalifikasjon. Dette gjør at døren ikke er så god mot lyddemping mot lyder fra felles trapperom.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Til info : noe slark i dørvrider.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på 14 kvm fra stue. Oppført i Betong med lagt tilfaregulv og spaltegulv i tre hvor det er lagt ute teppe på denne. Del av balkong er overbygd.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke kjent at det ligger noen form for membran på betongdekke under under terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å øke høyden på rekkverket. Tilstand på terrassebord og tilfarergulv under teppe på balkongen er ikke kjent for undertegnede. Denne er ikke inspisert.



TG 1 Andre utvendige forhold

- Markise på balkong med motordrift. Alder : 2021
- Utvendig screens med motor på store stuevinduer mot vest. Alder : 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: parkett og fliser. Banebelegg på bod.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad og vaskerom.
Himling: malt mur og sparklet og malt flate på bad.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeskjell i stue på inntil ca 32 mm. Høyeste punkt ved dør mot entre og laveste punkt mot yttervegg.

Viktig info : Målinger er kun utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har murt pipe og frittstående vedovn i stue.

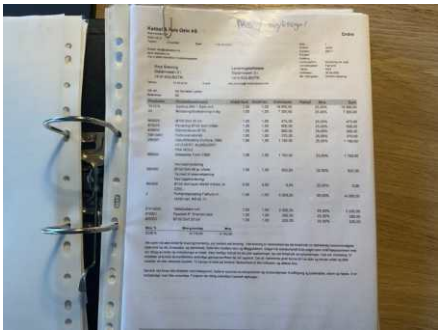
Alder : Pipe fra byggeåret. Ny vedovn og pipevifte på tak ble montert i 2020.

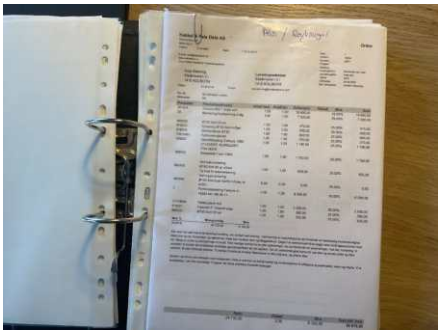
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser : På grunn av dårlig trekk er det innstalert pipevifte i 2020. Fremdeles litt dårlig trekk pga undertrykksventilasjon i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør vurderes montering av friskluftsventil i yttervegg i stue.





TG 1 Innvendige dører

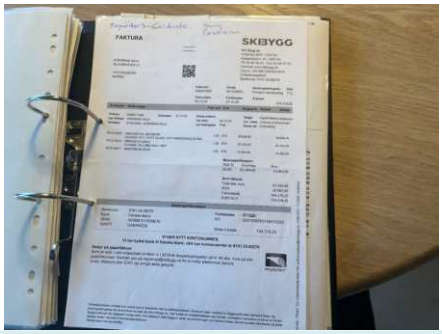
Innvendige hvitmalte dører med et- speil. Fabrikkmalt. Glassfelt indoor mellom stue og entre. Slett dør til bod.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i entre og på hovedsoverom.
- Ett soverom med garderobeskap.
- Dørcallinganlegg med åpner.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble renovert i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Div. fakturaer m.m.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

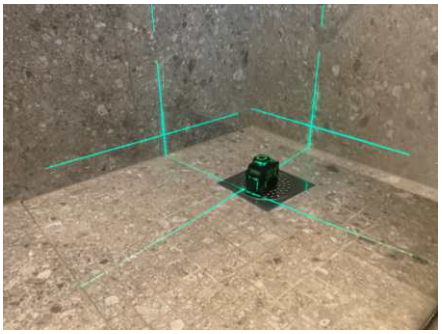
Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights og ledlys skinne.

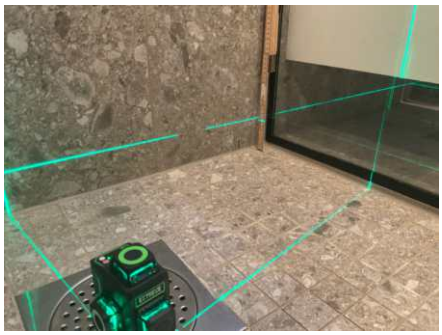
4. ETASJE > BAD

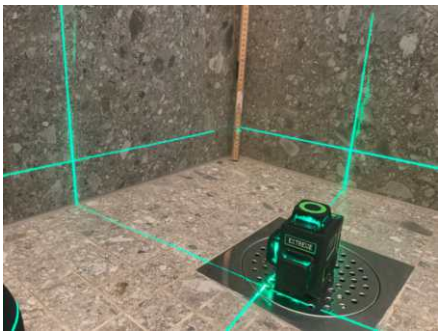
TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 35 mm.









4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Til info : dette sluket er av type hjelpesluk som leder vann videre til sluk på vaskerom som er hovedsluk i leiligheten. Membran i gulv er lagt heldekkende gjennom begge våtrommene. Vegg mellom bad og vaskerom er således satt opp etter ferdig membran på gulv er lagt. Det er lagt smøremembran under fliser kun i dusjhjørnet på dette badet.





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med glassvegg, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bør etableres drensåpning i bunn av vegg under vegghengt toalett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil fra rommet og inn til vaskerom som har sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område. Gjøres oppmerksom på at det er en dobbel vegg fra bod og mot bad som gjør at inspeksjon i vegg ved hulltakingen ble veldig visuelt begrenset.

Tilstandsrapport







4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er opplyst renovert i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fakturaer m.m.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett betong i himling.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 15 mm.

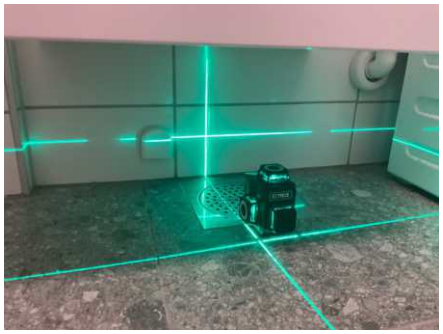
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell på gulv/membran fra dørterskel til sluk er målt til ca 15 mm. Krav til minste høyde høydeforskjell ¨på membran er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er målt fall på gulv som vil lede lekkasjevann til sluk, men for å få TG1/TG0 må høyden på membran ved dørterskel økes slik at høyden på topp av membran minst er 25 mm målt fra sluk.

Tilstandsrapport







4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse





4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bør etableres drensåpning i bunn av vegg under vegghengt toalett.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk sentralavtrekk i rommet.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning HTH med slette fronter i grå farge. Kompositt stein benkeplater med underlimt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp fra Miele.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i koketopp.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG2 er kun satt på bakgrunn av at forurenset luft via ventilator ikke ledes direkte ut av huset. Dog har nye kullfilter systemer i dag en god effekt og denne løsningen har også en energi positiv effekt da oppvarmet luft ikke blir ført direkte ut av huset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Dagens løsning har fungert bra for selger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap plassert på vegg på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Det er sentralavtrekk i leiligheten med punktavsug fra ventil på vaskerom og kjøkken. Tilluft via luker i yttervegg på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Finnes ikke tilluftsventil i yttervegg i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Bør vurderes montering av en friskluftsventil i yttervegg i stue.

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler i entre/ gang, på bad og vaskerom.
Vedovn : plassert i stue.
Elektriske ovner : etter behov. Montert panelovner på alle soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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.
   2020 Eier har opplyst at alt elektrisk i leiligheten har blitt trukket om i 2020.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringen er dog noe mangelfull beskrevet på arbeidsbeskrivelse.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

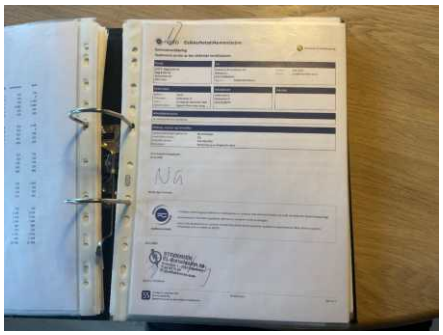
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

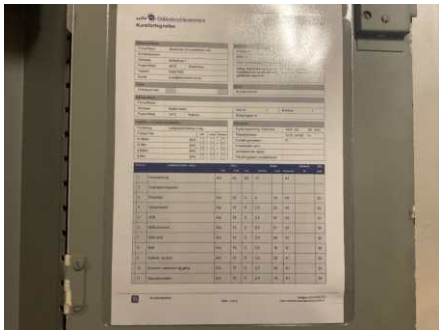
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er lokalisert.

Tilstandsrapport

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

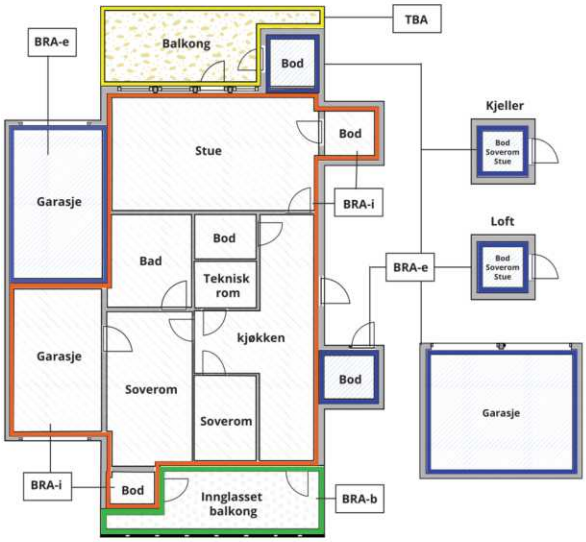
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	89			89	14
Kjeller		4		4	
SUM	**89**	**4**			**14**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Til info er det gjort omgjøringer på planløsning slik at ett av soverommene i dag har fungert som garderobe. Ett soverom har da kun tilgang via ett annet soverom.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Disse er på hhv. ca 2,2 kvm og 2,3 kvm. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er blitt endret på planløsning for 2 minste soverommene.

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. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fremkommer i eiers egenerklæring. Eier har også kvitteringer på arbeid og innkjøpt div. materiell.

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)**
Leilighet	84	5

Kommentar

Leilighet	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Anja Marie Støvring	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	174		72	72023.9 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Slalåmveien 3I

Hjemmelshaver
Støvring Anja Marie, Støvring Per-Kristian

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kantorsletta Selveierforening	1 / 186	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	871257442

Felles formue
Kr. 11 714 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 80 697 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til i et populært og meget barnevennlig bomiljø på Kantoråsen i Oppegård Kommune, med nærhet til skoler, barnehager, idrettslag, offentlig kommunikasjon og Kolbotn Torg. Området har flere hyggelige tun som er opparbeidet med beplantninger, lekeplasser, trivelige uteplasser for både store og små, friarealer og naturtomt. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a Kiwi, Coop Mega og Coop Marked. For ytterligere servicetilbud er det kort avstand til Kolbotn Torg med ca. 60 forretninger inkl. Coop Mega m/ferskvaredisk, cafeer og restauranter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og konserthus med et bredt kulturtilbud tilpasset alle aldersgrupper. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, med nærmeste holdeplass ligger kort avstand unna. Gode togforbindelser fra Kolbotn stasjon til Oslo sentrum (12 min med direktetoget og 17 minutter med lokaltoget). Nærområdet byr på tur- og rekreasjonsområder, blant annet idylliske Kolbotnvannet med tursti, sittebenker og bryggekant. Videre har man Bunnefjorden med fine badeplasser, Greverud med lysløype, samt Stallerud, Sterkerud og Skeidarkollen videre inn i Sørmarka med flotte løyper, sommer som vinter. Kun 200-300 meter gange til slalåmbakke. Fotballbaner, flere idrettshaller, sykkelterreng, golfbane og svømmehall ligger i nærmiljøet. Det er gangavstand til Vassbonn barneskole fra eiendommer og kort vei til Ingieråsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt 72.023,9 kvm. Tomten som er opparbeidet med gressplener, sittegrupper, lekeområder, parkeringsplasser og asfalterte adkomstveier m.m.
Fra stue har leiligheten utgang til egen balkong.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokken er oppført på sålefundamentering til grunn. Grunnmur i støpt betong. Frittbærende dekker med støpte dekker. Yttervegger i betong innfelt med bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med plater. Teglforblending i gavler. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Fasade mot øst er pusset opp i regi av sameiet 2020. Jmf. tidligere gitt informasjon.

Parkering

Opplyst at det følger bruksrett for en garasje i rekke på feltet hvor det er også er montert elbil lader.
Ellers parkering etter områdets egne bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 750 000	2020	Siste registrerte salg av denne seksjonen eks. andel fellesgjeld.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	5368731			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/OM8149

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251067

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per-Kristian Støvring	Anja Støvring

Gateadresse
Slalåmveien 3l

Poststed	Postnr
KOLBOTN	1410

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 82152108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total rehabilitering.
Arbeid utført av	Bygg og Mal AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye membran og nye sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nytt bad , rehabilitert vaskerom med ny WC
Arbeid utført av	BN Rør service AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På grunn av dårlig trekk er det innstalert pipevifte i 2020. Fremdeles litt dårlig trekk pga undertrykksventilasjon i leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i etasje skille gir skjeve gulv i stue/kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total rehabilitert el-anlegget i leiligheten
Arbeid utført av	Strømmen EL-Insatallasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsyn i 2025, ingen merknader

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks montert i garasjen.

Document reference: 120251067

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vindu i gavlvegg i 2023.
Arbeid utført av	Har selv svennebrev som tømrer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av boretslaget ble det satt ut målerer i andre etasje

21.1 Radonmåling

År	2023
Verdi	ingen utslag

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251067

Tilleggskommentar

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: 120251067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristian Støvring	cc1bb898024d9414a8dec8b529540d8fe8eeb07c	20.10.2025 18:49:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anja Støvring	facd3079f401cda57cedabb0564a64757a2558c9	20.10.2025 18:47:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251067

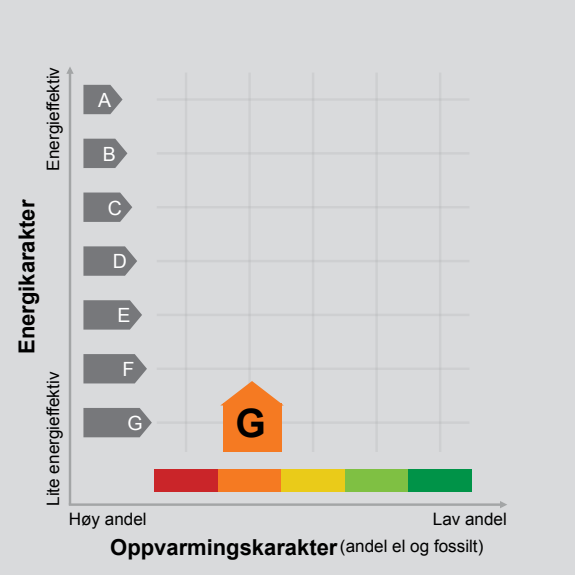
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Slalåmveien 3I
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	247
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	72
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16858323
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-182200
Dato	20.10.2025



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 15 439 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 438 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

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	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: 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 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Roger Edvardsen
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: roger.edvardsen@privatmegleren.no

Deres ref.: roger edvardsen . Vår ref.: 7840-1-072 Dato: 28.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kantorsletta Selveierforening
Organisasjonsnr:	871257442
Seksjonseier:	Støvring, Anja Marie
Medeier:	Støvring, Per-Kristian
Leilighetsnummer:	072
Adresse:	Slalåmveien 3 I, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	72
Gnr.	247
Bnr.	174

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 5368731.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til hver eierandel hører enerett til bruk av e n eierleilighet med tilhørende boder og kan ha enerett til garasje eller lignende i henhold til særlig grunnlag for den enkelte eierandel. En seksjon kan ha eierrett til maksimalt 2 garasjer/biloppstillingsplasser. Eierrett til e n garasje/biloppstillingsplass følger de fleste seksjoner, evt. eierrett til enhet nr. 2 følger ikke seksjonen. Kjøper må avklare med selger om det følger eierrett til e n garasje/biloppstillingsplass, og hvilken plass det i såfall gjelder. Det må påføres garasjenummer på garasje(r) som følger med ved salg i eierskiftemelding til forretningsfører. Styret bestiller postkasseskilt for eiere. Send e-post til styret: kantorsletta@styrerommet.no med hvilke etternavn som skal stå på skiltet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207760625
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	14 826 890,00
Innfrielsesdato:	30.03.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 840,98,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Vedlikehold	1 487,32
Garasje	65,00
Felleskostnader	2 288,66

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	361,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 718,-
Annen formue:	11 714,-
Gjeld:	80 697,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207760625
Restsaldo:	79 711,72
Kapitalkostnader:	562,15
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 711,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Lundefaret, e-post: kantorsletta@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7840
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

Velkommen til årsmøte i KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Kolben kulturhus, Festsalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vi ønsker å få utredet muligheten til å installere varmepumpe/Varmepumpe
8. Glassverk i verandaer
9. Flagge med Regnbueflagg i juni måned
10. Innglasset balkonger
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7840 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 930.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Vi ønsker å få utredet muligheten til å installere varmepumpe/Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Harald Abelsted/Magdalena Borisova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt to forslag vedørende varmepumpe og vil derfor behandle dem sammen.

Harald Abelsted sitt forslag;

Vi ønsker å få utredet muligheten til å installere varmepumpe.

Vi tåler ikke peis og ønsker et alternativ til panelovn.

Vi har kontakt med leverandør, som vil komme på befaring og se på forskjellige løsninger med hensyn til spillvann og støy.

Legger ved noen artikler, og vil komme tilbake så snart befaring er gjennomført.

Forslag til vedtak: **Foreslår at dette blir behandlet på årsmøte, for å sjekke interessen i sameiet.**

Magdalena Borisova sitt forslag;

Montering av varmepumpe. Innhenting av fellesavtale med god rabatt fra leverandør.

Forslag til vedtak: Forslag om montering av varmepumpe for eierne som ønsker dette.

Styrets innstilling
VARMEPUMPE

Det er på ny fremmet forslag om å kunne installere varmepumpe. Spørsmål om dette er regulert i våre vedtekter pkt. 3.5, hvor det ikke tillates oppsetting av dette. Videre krever oppsett av varmepumpe inngrep i bygningskroppen. Dette regnes som fellesareal i sameiet og administreres av styret. Styret sier nei til varmepumpe da bl.a. hensyn til eventuelt støy for naboer er uklar, samt at avløp for kondensvann ikke kan ledes ut på altangulv, men må samles opp. Her kan mye gå galt når det er kuldegrader ute. Styret ønsker heller ikke å være 'politi' for å til enhver tid sjekke og kontrollere at varmepumper er av godkjent modell og montert av godkjent firma. Det stilles også krav til jevnlig vedlikehold og service på pumpene. Styret fastholder beslutning om ikke å tillate montering av varmepumpe.

Forslag til vedtak
Foreslår at dette blir behandlet på årsmøte, for å sjekke interessen i sameiet.

Vedlegg
2. 7840 Huseierne Regler for varmepumper i borettslag og sameier.pdf
3. 7840 Novap Varmepumpe i sameier.pdf

Sak 8

Glassverk i verandaer

Forslag fremmet av:
Ceren Yildiz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Regelverket krever en rekkverkhøyde på minimum 1,2 m der det er mer enn 10 m høydeforskjell.

Våre rekkverk er langt under minstekravet, og særlig for oss som bor i toppetasjer, oppleves det svært utryggt.

For en stund siden ble det tema om å bytte rekkverkene slik at det oppfyller kravet. Det var foreslått glassrekkverk for å ha utsikt for de som vil, og frostet glass forslag som var bekymret over innsyn.

Vi synes det er veldig synd at det ikke ble noe av det, og håper at det blir vurdert på nytt.

Styrets innstilling
Før årsmøtet i fjor fikk vi montert en håndløper på en terrasse i Slalåmveien 3f. Denne er det mange som synes er fin, og burde monteres, men først etter at det er arrangert en anbudsrunde. Dette gjøres hvis årsmøtet velger denne løsningen. Vi begynte å spare i et vedlikeholdsfond, der det i dag står om lag 2.2 millioner. Håndløper i glass og stål løser kravene til rekkverk på 110 centimeter der høyden er under 10 meter. Håndløperen er 51 cm over betongen i første- andre og tredje etasje, og 61 cm over betongen i fjerde etasje, som ligger over 10 meter fra bakkenivå, som gjelder Slalåmveien 3 og 5. I Plogsvingen 5 er det som kjent tre etasjer. Det er en estimert kostnad på 25.000 kroner per terrasse. Beboerne kan velge om de vil ha vanlig glass, eller "frostet".Løsningen er omsøkt, og godkjent av kommunen.

Forslag til vedtak
Få inn pris på glassverk slik som det er bygget et eksempel av i Slalåmveien 3. Det ville vært fantastisk om vi kunne fått nye glassverk til våren og sommeren, når verandaene er mest i bruk.

Takk for innsatsen!

Vedlegg
4. Terasse 10MG_5782.JPG

Sak 9

Flagge med Regnbueflagg i juni måned

Forslag fremmet av:
Bodil Elisabeth Follestad Torneberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Regnbueflagget symboliserer likeverd, inkludering og mangfold. Å heise flagget i Kantorsletta symboliserer at alle er velkomne og akseptert hos oss.

Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken, og mener det er best at årsmøtet tas stilling til om det skal flagges med prideflagg i juni, eller ikke.

Forslag til vedtak

Foreslår å flagge med Regnbueflagget i juni måned på flaggstengene vi har i Kantorsletta Selveierforening.

Sak 10

Innglasset balkonger

Forslag fremmet av:
Magdalena Borisova Borisova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hente tilbud fra forskjellige aktører for innglassing av balkonger. Eiere i 4.etasje får mye snø, og gulv på balkongene krever hyppigere behold.

Styrets innstilling

Innglassing av terrassene har vært et tema ved flere anledninger, og vi har så langt ikke gått videre med saken, i og med at det vil koste svært mye penger. Siste tilbud ligger ved saken. Det må dessuten en ny søkand om fasadeendring til, noe kommunen er svært skeptisk til. Styrets foreslår at saken ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til innglassing av balkonger

Vedlegg

5. innglassing.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Angående valg av kandidater til styret i Kantorsletta så er det tre personer som er på valg i år:

Terje Lundefaret (leder)

Henning Andersen

Dan Åke Johansson

Alle tre har sagt seg villige til å ta gjenvalg for en periode til.

Valgkomiteen består av Hilde Nordhaug og Harald Grove

Roller og kandidater

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

- Terje Lundefaret

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

- Dan Åke Johansson
- Henning Andersen
- Tone Christel Sverd Dragsund
  Har erfaring fra tidligere, og her tid og kapasitet.

Styrets årsrapport

Styrets beretning

Vi gjennomførte 10 styremøter i 2024. Julemiddagen ble også i 2024 spist og drukket på Gamle Tårnhuset.

2024 ble nok ett år der mange oppgaver ble utført.

Alle utelysene, under terrassene, i gangveien ned til parkeringsplassen ved slalåmbakken og på de frittstående garasjene, ble skiftet ut.

Grendehuset ble malt. Der gjenstår det å restaurere terrassen. Dette blir utført i år.

Det mest krevende arbeidet har vært å gjennomføre en sjekk av alle garasjene, som en del av HMS-planen. Det viste seg at det var mange mangler hva gjelder el-sikkerhet, og ikke minst at mange garasjer blir brukt til oppbevaring av forskjellig gods. Vi har brukt tiden fram mot årsmøtet for å få alt på plass. Sannsynligvis gjenstår det noe arbeid, men det meste er gjort.

Gjennom årene har det vært mange konfrontasjoner med driveren av Ingierkollen, spesielt når det gjelder parkering. Vi kom i vinter fram til en enighet om at vi kunne bruke den asfalterte balløkka til parkering når det ikke er renn i Ingerikollen. Dette er ikke en fullgod løsning, så styret bestemte seg for å søke kommunen om en omregulering, slik at vi fikk flere plasser langs veien fra Ingeriveien og ned til parkeringen, som Ingierkollen disponerer. Vi forela saken for et lokalt arkitektfirma, som skulle ha 230.000 for å gjøre jobben for oss, så vi valgte å søke selv. Med hjelp fra Multiconsult fikk vi laget et plankart. Søknaden omfatter også at veien fra Ingierveien og ned til parkeringen slalåmbakken blir utvidet. Vi hadde flere møter med kommunen, som ga oss klare råd vink. Kommunen stilte seg positiv til vår søknad, og når dette skrives, er saken lagt ut på høring.

Vi har rustet opp uteplassen nedenfor Slalåmveien 5i, og uteplassen i Plogsvingen 5. Pullertene på disse stedene, og utenfor grendehuset, er blitt reparert.

Styret

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til konsulenthonorar som både var juridisk bistand, tilleggstjenester i forbindelse med garasjer, radonmannen, Multiconsult for å utarbeide parkeringsskisse og utkast til plankart og befaring Slalåmveien 5C, og videre til kommunale avgifter. Samtidig var det lavere kostnader til drift og vedlikehold generelt.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 176 059.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 2 036 000 til ordinær drift og vedlikehold.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Kantorsletta Selveierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kantorsletta Selveierforening som viser et overskudd på kr 463.816. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 11 av 34 7640 Årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 12 av 34 7640 Årsrapport.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

KANTORSLETTA SELVEIERFOREN
ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 322 372	7 925 112	8 321 000	8 572 176
Ladeinntekter EL-bil		104 467	133 514	150 000	150 000
Andre inntekter	3	18 003	11 000	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 444 842**	**8 069 626**	**8 481 000**	**8 732 176**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 196	-44 556	-50 300	-50 000
Styrehonorar	5	-356 000	-316 000	-331 000	-331 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 375	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-245 245	-233 225	-251 000	-264 000
Konsulenthonorar	7	-134 388	-68 655	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-2 068 221	-3 745 040	-2 030 000	-2 036 000
Forsikringer		-518 765	-559 194	-505 000	-606 000
Kommunale avgifter		-1 235 038	-994 471	-1 075 000	-1 236 000
Energi/fyring		-326 818	-268 020	-310 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 056 991	-1 008 491	-1 100 000	-1 144 000
Andre driftskostnader	9	-983 188	-994 845	-1 075 600	-1 116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 984 725**	**-8 241 873**	**-6 848 900**	**-7 215 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 460 117**	**-172 247**	**1 632 100**	**1 517 176**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	67 216	101 509	35 000	35 000
Finanskostnader	11	-1 063 517	-950 761	-1 020 000	-1 036 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-996 301**	**-849 252**	**-985 000**	**-1 001 000**
ÅRSRESULTAT		**463 816**	**-1 021 499**	**647 100**	**516 176**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 021 499		
Reduksjon udekket tap		463 816	0		

KANTORSLETTA SELVEIERFOREN
ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 817	14 754
Forskuddsbetalte kostnader		90 373	528 496
Andre kortsiktige fordringer	12	3 000	0
Driftskonto OBOS-banken		294 919	1 007 955
Driftskonto OBOS-banken II		0	21 775
Sparekonto OBOS-banken		17 456	1 036 956
Sparekonto OBOS-banken II		1 830 390	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 295 955**	**2 609 936**
SUM EIENDELER		**2 295 955**	**2 609 936**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-12 834 153	-13 297 968
SUM EGENKAPITAL		**-12 834 153**	**-13 297 968**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 010 212	15 236 887
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 010 212**	**15 236 887**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 175	54 272
Leverandørgjeld		99 021	503 702
Påløpte renter		5 700	93 488
Påløpte avdrag		0	19 555
SUM KORTSIKTIG GJELD		**119 896**	**671 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 295 955**	**2 609 936**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 14.03.2025
Styret i Kantorsletta Selveierforen

Terje Lundefaret/s/ Henning Andersen/s/ Ole Gotteberg Utheim/s/

Dan-Åke Ingemar Johansson/s/ Eva Bjerstedt/s/ Anne Lise Abelsted/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 959 504
Vedlikehold	3 223 008
Garasje	136 836
Motorvarmer	3 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 322 372**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	3
Utleie av grendehuset	18 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 003**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 196
SUM PERSONALKOSTNADER	**-50 196**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 356 000.
Av styrehonorar kr 356 000, er kr 50.000 til styreleder for vaktmesteroppgaver.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 290, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 092
Dr.Techn.Kristoffer Apeland AS, befaring Slalåmveien 5C	-9 281
Multiconsult Norge AS, utarbeide parkeringsskisse og utkast til plankart	-57 103
Radonmannen, T1 måling	-34 538
SUM KONSULENTHONORAR	**-134 388**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-682 060
Drift/vedlikehold VVS	-33 912
Drift/vedlikehold elektro	-553 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-572 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 021
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 115
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-72 564
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 922
Kostnader dugnader	-4 291
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 068 221**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-1 104
Skadedyrarbeid	-22 991
Vaktmestertjenester	-823 244
Renhold ved firmaer	-4 341
Snørydding	-77 626
Andre fremmede tjenester	-8 700
Kontor- og datarekvisita	-1 700
Trykksaker	-13 834
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 290
Andre kontorkostnader	-322
Porto	-684
Bank- og kortgebyr	-5 325
Velferdskostnader	-6 026
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-983 188**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto OBOS-banken	3 979
Renter av sparekonti i OBOS-banken	60 906
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 331
SUM FINANSINNTEKTER	**67 216**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 063 517
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 063 517**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt inntekter for utleie av grendehuset 2024, utfakturert i 2025	3 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 000**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-16 785 000	
Nedbetalt tidligere	1 548 113	
Nedbetalt i år	226 675	
		-15 010 212
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 010 212**

Huseierne Regler for varmepumper i borettslag og sameier:

Eksperten svarer: Disse reglene gjelder for varmepumper i sameier og borettslag

Høye strømpriser og ambisiøse mål om energisparing i bygninger har gjort spørsmålet om varmepumper i sameier og borettslag brennhett. Hvilke regler gjelder, egentlig? Vi har fått svar fra vår ekspert, advokat Morten Fæste.



Advokat Morten Fæste får mange spørsmål fra medlemmer som lurer på hvilke regler som gjelder for varmepumper i borettslag og sameier. - Det kan være lurt av styrene å lage en plan. Ingenting tyder på at dette blir mindre aktuelt i tiden som kommer, tvert imot, sier Fæste.

Publisert: 15.05.2023

Beboere i sameier og borettslag kan ikke bare sette opp en varmepumpe helt uten videre.

- Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dermed er det styret som administrerer det. Dette betyr at ingen enkeltperson kan montere opp større ting på ytterveggen, uten at styret har godkjent det, forklarer Huseiernes advokat Morten Fæste.

Alle som bor i sameier og borettslag må altså i utgangspunktet få styrets tillatelse til å sette opp en varmepumpe. Det betyr at med mindre andre retningslinjer er gitt akkurat der du bor, må du som enkeltperson søke styret om å få lov dersom du har lyst til å montere varmepumpe.

Kan styret nekte meg varmepumpe?

Dermed dukker spørsmålet opp om hva styret skal svare på en søknad. Kan de nekte den enkelte beboer å sette opp varmepumpe?

- I utgangspunktet kan styret si nei til en søknad om varmepumpe. Det kan være ulike årsaker til å avslå en slik søknad. Gode grunner kan være at det vil se stygt ut på fasaden, at det vil støye for andre beboere, eller at det ikke finnes gode løsninger for kondensvann, sier Fæste.

Har styret avslått en søknad, må beboeren rette seg etter dette.

Men en helt ny dom fra Oslo tingrett viser at bildet ikke er helt svart-hvitt: I den dommen fikk to beboere i et sameie medhold av retten til å beholde varmepumper de hadde satt opp i strid med styrets forbud. Retten kom frem til at behovet var så stort i de aktuelle leilighetene, og pumpene så lite synlige, at de måtte få lov til å beholde dem.

I en eventuell rettssak vil det altså være en konkret vurdering av fordeler og ulemper. Men de færreste ønsker vel å ta sin sak så langt som til domstolene.

DIGITALT KURS

Gratis kurs om styrearbeid

Anders Leisner er advokat i Huseierne. Her gir han deg en oversikt over styrets oppgaver og ansvar i sameier og borettslag. **Les mer**

Hvilke vurderinger skal styret gjøre?

Mange styrer tror at dersom de sier ja til én søknad om varmepumpe, må de se ja til alle andre, også. Slik er det ikke. Det vil være en konkret vurdering i hvert tilfelle. Det betyr at man kan forskjellsbehandle.

- Kanskje er det slik at de som bor øverst i en blokk har det uutholdelig varmt om sommeren – og samtidig en skjermet balkong som gjør at en varmepumpe knapt vil være synlig fra veien. Da vil de ha stort behov for pumpen for kjøling, og ulempen fasademessig vil være liten. De i lavere etasjer vil kanskje ikke ha samme behov – og samtidig vil synligheten være større. Dette er vurderinger styret må ta i hvert enkelt tilfelle, sier Fæste.

Advokaten anbefaler at før styret eventuelt godkjenner installasjon av varmepumpe bør det lages en rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige.

Beboer og styret bør også vurdere å inngå en skriftlig avtale som avklarer ansvarsforhold. Avtalen kan spesifisere hva beboer og sameie forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpe og hva som skal fastsettes i vedtektene angående vedlikeholdsplikt for seksjonseier.

Styret bør lage retningslinjer

Det kan være lurt for styrer i borettslag og sameier å legge en plan for varmepumper.

Styret kan utarbeide retningslinjer som handler om for eksempel hvor på veggen varmepumper skal festes, hvordan rørene skal føres, hvor kondensvannet skal, hvilke modeller man kan velge mellom for minst mulig støy og så videre.

- Man bør passe på å ha med vilkår som for eksempel at den som monterer varmepumpen tar kostnadene for vedlikehold, at den må fjernes for beboerens egen regning dersom fasaden skal rehabiliteres, og at den som monterer pumpen tar ansvar for skader på fasaden når pumpen fjernes, sier Fæste.

Dersom behovet er stort og mange ønsker varmepumpe, kan styret vurdere å gå til felles innkjøp og oppsetting.

I så fall er det en sak som bør vedtas på et årsmøte eller en generalforsamling.

Rekkehus eller blokk – reglene er de samme

Om du bor i et sameie eller borettslag er regelverket på dette området det samme, uansett om du bor i blokk eller rekkehus.

Men i rekkehus er det gjerne lengre avstand mellom beboerne, og det kan være lettere å plassere en varmepumpe slik at det ikke sjenerer naboer, ødelegger fasaden eller blir problemer med kondensvann.

- Dermed er det i praksis ofte bedre grunnlag for å få akseptert en varmepumpe i rekkehus enn i blokk. Men regelverket er altså det samme, sier Fæste.

Husk at dersom bygningen du bor i er verneverdig, kan helt egne regler gjelde. Dette bør sjekkes med kommunen.

Forslag til sjekkliste som kan danne grunnlaget for en avtale mellom beboer og styret

- Er søknad om installasjon av varmepumpe godkjent av styret før installasjon? Søknaden skal inneholde forslag til hvor varmepumpen plasseres, angi type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- Er varmepumpen tilpasset norske forhold?
- Er installatør og firma f-gass-sertifisert?
- Er det gjennomført befaring hjemme hos beboer? Under befaringen skal leverandøren av varmepumpen anbefale type varmepumpe og hvor utedelen bør plasseres.
- Er varmepumpen riktig dimensjonert i forhold til beboerens areal?
- Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?

◦Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig vibrasjon.

◦Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegger som deles med naboer.

◦Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.

◦Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.

◦Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.

◦Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.

- Skal beboer montere et varmepumpehus over utedelen? Det bør i så fall være samme type som andre varmepumpehus i borettslaget/sameiet.
- Har beboer tegnet serviceavtale? Det sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

KILDE: Norsk Varmepumpeforening

- **Kurs og arrangementer**
- **Politikk**
- **F-gass**
- **Fag og tips**
- **Bli med**
- **Om varmepumper**
- **Om oss**
-
- WEB: https://www.novap.no/fag-og-tips/tre-typiske-utfordringer-i-borettslag-og-sameier

Tre typiske utfordringer i borettslag og sameier

Interessen for å installere luft-til-luft-varmepumper i borettslag og sameier er på vei opp. Her får du gode tips til innsalg og installasjon.

Publisert 20.06.2023. Sist oppdatert 21.06.2023.



Tett i tett: Borettslag og sameier krever ekstra innsats i planlegging og installasjon av varmepumper.

Luft-til-luft-varmepumper betyr inngrep i fasader, som er styrets ansvar i borettslag og sameier. En del borettslag og sameier har laget egne retningslinjer for varmepumper. Der det ikke finnes, må hver enkelt andelseier søke styret om tillatelse til å installere luft-til-luft-varmepumper.

– Det har vært en enorm oppgang i forespørsler om luft-til-luft-varmepumper i borettslag og sameier, opplyser Alexander Halln, leder for service i Berge Energi i Bergen.

– Interessen er nok økende, bekrefter Svein Gunnar Storstad, salgsansvarlig i Trønderservice avdeling Steinkjer.

Mer krevende innsalg

Innsalg er mer krevende i borettslag og sameier enn i eneboliger, understreker Halln og Storstad. Det samme opplever daglig leder Morten Kind i Envieco i Oslo. Innsalget er mer krevende enten det handler om enkelte andelseiere som søker om godkjenning, eller om fellesprosjekter som må vedtas på generalforsamling.

– Det tar lengre tid, men samtidig er det gode muligheter for mersalg, service og oppfølging. Det handler ikke bare om det du gjør der og da, men hva du klarer å få inn på sikt, mener Halln.
– Vi har levert tilbud på mange enheter til større borettslag, men også noen hvor enkelte andelseiere ønsker å installere. Hvis styret godkjenner det, kommer det gjerne flere i samme slengen, og ofte noen etter at de første er installert, forteller Storstad.

Flere hensyn å ta

Både planlegging og installasjon krever ofte en del mer enn i vanlige boliger.
– Det er flere ting du må ta hensyn til; det er ikke bare å henge opp en utedel i et borettslag, understreker Storstad. Men som han sier:
– De fleste får det til hvis det blir lagt en plan!

En plan må særlig håndtere tre utfordringer som går igjen og som bekymrer mange styrer i borettslag og sameier:

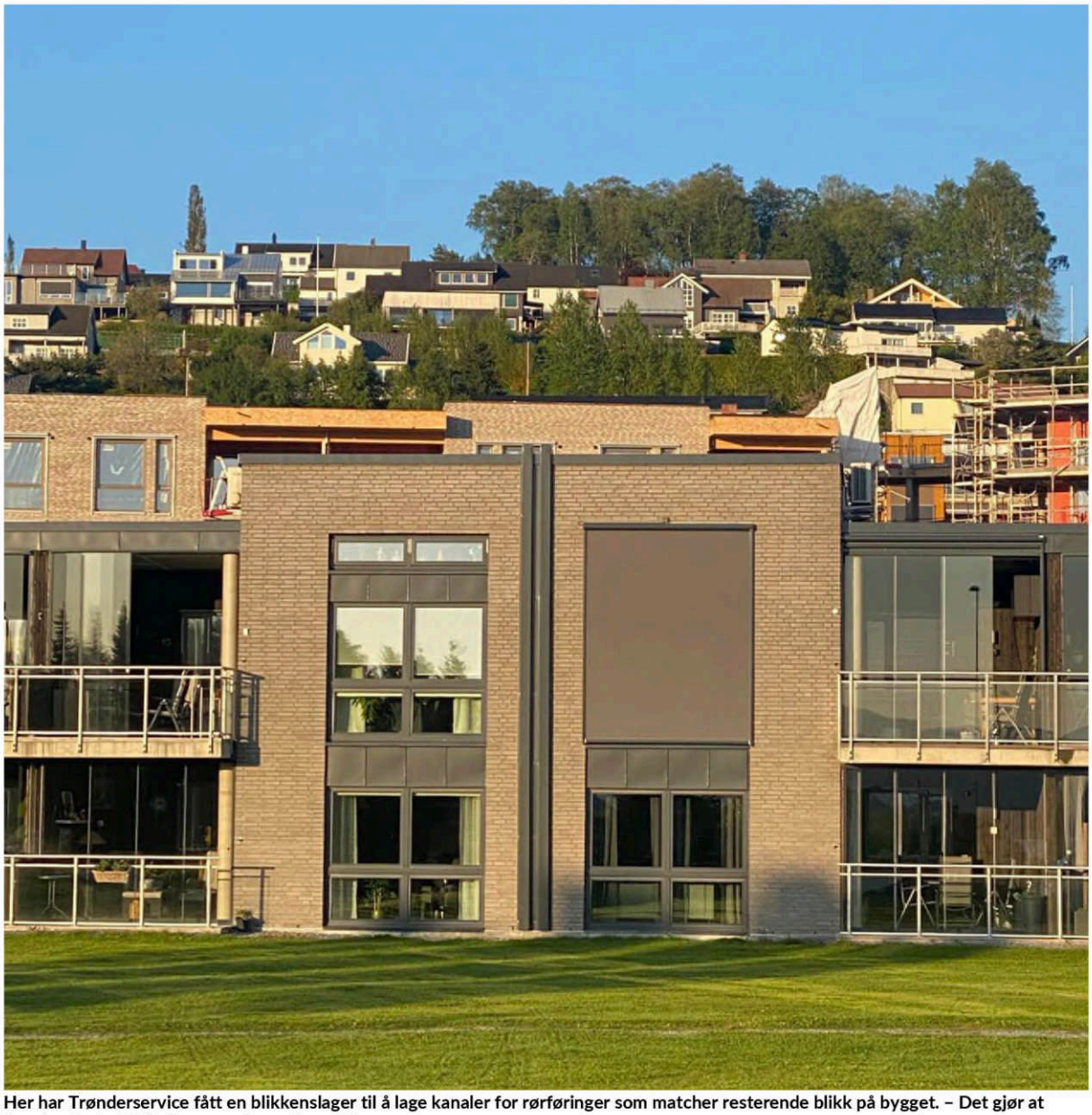
Utfordring 1: Estetikk

Styret i et borettslag eller sameie har ansvar for fasadene. Utedeler som kan forstyrre fasadene er en vanlig bekymring.
– Utedelen må plasseres så diskret som mulig, uten å plage andre, poengterer Halln. Kind i Envieco AS i Oslo mener det er en enkel sak å få «gjemt bort» utdeler.
– Utedelen kan du bygge inn, så det estetiske er helt uproblematisk, sier han.



I dette borettslaget har Trønderservice montert 12 varmepumper. Utedelene er plassert på taket, og rørføringer er samlet og skjult bak blikk.

For styret sin del kan det være en fordel å ha retningslinjer for hvordan dette skal gjøres.
– Et styre kan sette krav til løsninger, for eksempel hvordan utedeler skal plasseres og krav til varmepumpehus og kanaler. Da kan man sikre at alle installasjoner ser like ut, uavhengig av modell og merke, påpeker informasjonsansvarlig Einar Gulbrandsen i Varmepumpeforeningen.



Her har Trønderservice fått en blikkenslager til å lage kanaler for rørføringer som matcher resterende blikk på bygget. – Det gjør at fasaden fortsatt blir fin, poengterer Storstad.

Utfordring 2: Støy

Utedeler som bråker i kor og skaper konflikter blant naboer? Bekymrede borettslag-styrer kan nok se det for seg. Lyd er en viktig utfordring, understreker Halln, Storstad og Kind, men den er også løsbar med riktige valg.

– Dette handler nok litt om gammel skepsis. På nye, gode maskiner kan du kjøre nattsenking på utedelen slik at den ikke girer seg opp på maks. Det er bare et tastetrykk unna, poengterer Kind.

Også Halln trekker fram modeller hvor støynivået kan senkes.

– Du må tenke på støy. I de fleste tilfeller bruker vi en modell hvor du enkelt kan senke støynivået på utedelen med fjernkontrollen, sier han. Plassering av utedel må likevel vurderes nøye opp mot støy.

Utfordring 3: Vann fra avriming

Avhengig av type bygning kan det å håndtere vann fra avriming være en mer krevende utfordring.
– Har du ti etasjer og varmepumper på alle balkonger, blir det fryktelig mye vann når varmepumpene brukes til oppvarming, påpeker Kind. Det må håndteres på en skikkelig måte, gjerne i takrenne-nedløp med varmekabel.
– Og vannet skal helst inn et avløpssystem, slik at det ikke blir isfjell hos de som bor i bunnen, poengterer Kind. I store blokker kan dette sette en stopper for varmepumpe-installasjoner.
– I vertikaldelte eller horisontaldelte rekkehus er dette mye enklere, sier Kind.

Vann fra avriming kan være utfordrende, bekrefter Storstad.
– Vi løser det ofte med rør som vi kobler på nedløpsrør fra takrenner, forteller han. Rørene må ha varmekabler helt ned til grunnen for å unngå frost.
– Må vi koble oss på avløp innendørs, samarbeider vi med rørlegger, legger Storstad til.



Drensrør i en installasjon Berge Energi står bak .

Når du skal selge inn et prosjekt....

Ut over å ha kompetanse til å løse installasjonstekniske utfordringer og kapasitet til å gjøre innsalg, hva skal til for å lykkes i møte med borettslag og sameier?
– Få ut så mye informasjon som mulig uten direkte å selge, anbefaler Halln. Og finn gjerne ut hvem som er din beste «venn»:
– Du har alltid en forkjemper i borettslaget som jobber for varmepumper, og som kan gjøre det enklere å spre informasjon, utdyper Halln.



– Innsalg er mer krevende i borettslag og sameier enn i eneboliger, understreker Alexander Halln i Berge Energi.

– Vis profesjonalitet! Tilby deg å ta grep om hele prosessen: Gi tilbud på totalpakker med alt som skal til. Blikkenslager for å dekke til, snekker for å lage fundamenter, elektriker og så videre, anbefaler Storstad. Både han og Halln mener det er viktig å gi et samlet tilbud når det er aktuelt.
– Prispresset er enormt, så uten et samlet tilbud er du ikke en kandidat, mener Halln.

Det kan også bety mer effektiv installasjon, for eksempel hvis det er behov for lift eller hvis flere utedeler kan bygges inn samtidig.
– Jeg har levert noen tilbud til større borettslag, nesten 40 enheter. De som bestilte enkeltvis senere, måtte betale mye mer for montering, poengterer Storstad.



– Vis profesjonalitet, oppfordrer Stein Gunnar Storstad i Trønderservice AS.

Styret har lov til å forskjellsbehandle

Selv om noen andelseiere har fått ja til å installere varmepumpe i et borettslag eller sameie, er det ikke sikkert at andre interesserte får klarsignal fra styret.

– Ifølge Huseiernes advokat Morten Fæste kan styret forskjellsbehandle beboere. Fordeler og ulemper ved å installere varmepumpe vurderes i hvert enkelt tilfelle, opplyser Gulbrandsen.

NOVAP
NORSK VARMEPUMPEFORENING

Vedlegg 4 til sak 8. Glassverk i verandaer



BALKONGSENTERET AS

Org.nr: 815247922 Hvamsvingen 11A
Telefon: 45096464 2013 Skjetten
E-post: post@balkongsenteret.no 21.12.2021

Lundefaret

Kolbotn

Viser til forespørsel, og sender som avtalt budsjettpriser på innglassing av deres balkong.

Folde-innglassing rekkverk til tak, Malmerk	56.000,-
Innglassing som kan foldes helt opp på enden. Valgfri RAL farge. Ca 7 meter x 1,4	
Folde-innglassing rekkverk til tak, Solarlux SL25	69.000,-
Innglassing som kan åpnes helt opp npå enden. Valgfri RAL farge. Ca 7 meter x 1,4	
Akrylplater under håndløper	3.500,-

Priser er inkl. mva. ferdig montert.

Leveringstid 8-12 uker etter bestilling. Montasje må avtales nærmere

Garanti: 5 års garanti.

Betalingsbetingelser: 50 % ved bestilling, 50 % etter montering

- *Innglassing SL25 gir generelt en bedre tetthet enn andre innglassinger pga børstepakninger ute/inne/oppe/nede, og gir derfor også bedre lydreduksjon enn tilsvarende systemer.*
- *Lyden reduseres med hele 17dB med bruk av kun 6mm herdet glass (mot normalt ca 12dB fra konkurrerende leverandører).*
- *Systemet er 100 % vedlikeholdsfritt, skal ikke smøres/oljes.*

Vi håper tilbudet er av interesse, og ser frem til å høre fra deg. Gi beskjed om du trenger ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Øystein S. Grøndahl | 95522330

Balkongsenteret AS

Innglassing eksempelbilder:





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 7840 **Selskapsnavn:** KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

Organisasjonsnummer: 871257442
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Kolben kulturhus, Festsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som protokollfører og Bjørn Fjell og Tone Christel Sverd Dragsund som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 184.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse ble vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vi ønsker å få utredet muligheten til å installere varmepumpe/Varmepumpe

Fremmet av: Harald Abelsted/Magdalena Borisova

Styret har mottatt to forslag vedørende varmepumpe og vil derfor behandle dem sammen.

Harald Abelsted sitt forslag;

Vi ønsker å få utredet muligheten til å installere varmepumpe.

Vi tåler ikke peis og ønsker et alternativ til panelovn.

Vi har kontakt med leverandør, som vil komme på befaring og se på forskjellige løsninger med hensyn til spillvann og støy.

Legger ved noen artikler, og vil komme tilbake så snart befaring er gjennomført.

Forslag til vedtak: **Foreslår at dette blir behandlet på årsmøte, for å sjekke interessen i sameiet.**

Magdalena Borisova sitt forslag;

Montering av varmepumpe. Innhenting av fellesavtale med god rabatt fra leverandør.

Forslag til vedtak: Forslag om montering av varmepumpe for eierne som ønsker dette.

Styrets innstilling
VARMEPUMPE

Det er på ny fremmet forslag om å kunne installere varmepumpe. Spørsmål om dette er regulert i våre vedtekter pkt. 3.5, hvor det ikke tillates oppsetting av dette. Videre krever oppsett av varmepumpe inngrep i bygningskroppen. Dette regnes som fellesareal i sameiet og administreres av styret. Styret sier nei til varmepumpe da bl.a. hensyn til eventuelt støy for naboer er uklar, samt at avløp for kondensvann ikke kan ledes ut på altangulv, men må samles opp. Her kan mye gå galt når det er kuldegrader ute. Styret ønsker heller ikke å være 'politi' for å til enhver tid sjekke og kontrollere at varmepumper er av godkjent modell og montert av godkjent firma. Det stilles også krav til jevnlig vedlikehold og service på pumpene. Styret fastholder beslutning om ikke å tillate montering av varmepumpe.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Glassverk i verandaer

Fremmet av: Ceren Yildiz

Regelverket krever en rekkverkhøyde på minimum 1,2 m der det er mer enn 10 m høydeforskjell.

Våre rekkverk er langt under minstekravet, og særlig for oss som bor i toppetasjer, oppleves det svært utryggt.

For en stund siden ble det tema om å bytte rekkverkene slik at det oppfyller kravet. Det var foreslått glassrekkverk for å ha utsikt for de som vil, og frostet glass forslag som var bekymret over innsyn.

Vi synes det er veldig synd at det ikke ble noe av det, og håper at det blir vurdert på nytt.

Styrets innstilling
Før årsmøtet i fjor fikk vi montert en håndløper på en terrasse i Slalåmveien 3f. Denne er det mange som synes er fin, og burde monteres, men først etter at det er arrangert en anbudsrunde. Dette gjøres hvis årsmøtet velger denne løsningen. Vi begynte å spare i et vedlikeholdsfond, der det i dag står om lag 2.2 millioner. Håndløper i glass og stål løser kravene til rekkverk på 110 centimeter der høyden er under 10 meter. Håndløperen er 51 cm over betongen i første- andre og tredje etasje, og 61 cm over betongen i fjerde etasje, som ligger over 10 meter fra bakkenivå, som gjelder Slalåmveien 3 og 5. I Plogsvingen 5 er det som kjent tre etasjer. Det er en estimert kostnad på 25.000 kroner per terrasse. Beboerne kan velge om de vil ha vanlig glass, eller "frostet".Løsningen er omsøkt, og godkjent av kommunen.

Forslag til vedtak:
Få inn pris på glassverk slik som det er bygget et eksempel av i Slalåmveien 3. Det ville vært fantastisk om vi kunne fått nye glassverk til våren og sommeren, når verandaene er mest i bruk.
Takk for innsatsen!

✓ Vedtatt.

9. Flagge med Regnbueflagg i juni måned

Fremmet av: Bodil Elisabeth Follestad Torneberg

Regnbueflagget symboliserer likeverd, inkludering og mangfold. Å heise flagget i Kantorsletta symboliserer at alle er velkomne og akseptert hos oss.

Styrets innstilling
Styret er delt i denne saken, og mener det er best at årsmøtet tas stilling til om det skal flagges med prideflagg i juni, eller ikke.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Innglasset balkonger

Fremmet av: Magdalena Borisova Borisova

Hente tilbud fra forskjellige aktører for innglassing av balkonger. Eiere i 4.etasje får mye snø, og gulv på balkongene krever hyppigere behold.

Styrets innstilling
Innglassing av terrassene har vært et tema ved flere anledninger, og vi har så langt ikke gått videre med saken, i og med at det vil koste svært mye penger. Siste tilbud ligger ved saken. Det må dessuten en ny søkand om fasadeendring til, noe kommunen er svært skeptisk til. Styrets foreslår at saken ikke vedtas.

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

11. Valg av tillitsvalgte

Angående valg av kandidater til styret i Kantorsletta så er det tre personer som er på valg i år:

Terje Lundefaret (leder)

Henning Andersen

Dan Åke Johansson

Alle tre har sagt seg villige til å ta gjenvalg for en periode til.

Valgkomiteen består av Hilde Nordhaug og Harald Grove

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Terje Lundefaret

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Terje Lundefaret

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Henning Andersen
Dan Åke Johansson

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Henning Andersen
Dan Åke Johansson

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Bjørn Fjell/s/

Protokollvitne 2
Navn: Tone Christel Sverd Dragsund/s/

Vedtekter
for

Kantorsletta Selveierforening, org. nr. 871 257 442

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kantorsletta Selveierforening. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.1974.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 186 boligseksjoner på eiendommen gnr. 47, bnr. 174 i Oppegård kommune.

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

Det foreligger i tillegg enerett til bruk for 2 tilhørende boder i kjeller samt enerett til bruk til minst en garasjeplass som følger seksjonen ved salg. En seksjon kan ha bruksrett til maksimalt 2 garasjer/ biloppstillingsplasser.
Hvis man har bruksrett til garasjeplass/biloppstillingsplass nr. 2 følger denne ikke seksjonen ved salg. Bruksretten kan med styrets godkjennelse overdras eller leies ut til andre i sameiet. Styret fastsetter regler for fordeling/ tildeling av garasje/ biloppstillingsplass.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Enerett til bruk

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Alle seksjonerer har midlertidig enerett til bruk til 2 boder i kjeller.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av seksjoneringssøknaden.
I tillegg har alle seksjoner enerett til bruk av en eller to parkeringsplasser/biloppstillingsplasser.
Enerettene til bruk gjelder fram til 1.1.2048.
Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiets parkeringsplasser/biloppstillingsplasser ligger på fellesareal og kan benyttes av eiere/beboere og gjester med gyldig parkeringskort.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i egen garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier forplikter seg til å knytte tilkoblingen til den infrastruktur sameiet har tilrettelagt for formålet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken dvs. likt for hver seksjon med mindre annet følger av disse vedtektene.
Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det eierandelen tilsier.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 5 andre medlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av 2 personer fra hver blokk.

Styrets leder velges særskilt. Styret velger en nestleder blant sine medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges. For å beholde kontinuiteten, velges halve styret hvert år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Kantorsletta
SELVEIERFORENING

Vedtatt 10. april 2019
Sist endret 05.04.2022

HUSORDENSREGLER

§ 1. Hvem disse husordensregler gjelder for
§ 2. Støyende arbeid, musikkøvelser etc.
§ 3. Lufting på balkong etc.
§ 4. Fotballsparking, støyende lek etc.
§ 5. Antenner, skilt og blomsterkasser på balkong
§ 6. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
§ 7. Orden i felles kjellerrom
§ 8. Søppelhåndtering
§ 9. Trappevask og oppganger
§10. Låsing av dører
§11. Bruk av fyrstikker, åpen ild og grilling
§12. Den enkelte beboers ansvar ved skader
§13. Melding om skader, feil eller mangler
§14. Den enkelte beboers ansvar for installasjoner i leiligheten
§15. Parkering
§16. Dyrehold
§17. Skadedyr
§18. Instrukser som er en del av disse husordensreglene
§19. Generell støy
§20. Klage ved brudd på husordensreglene

§ 1. Hvem disse husordensreglene gjelder for.

Disse reglene for brukere av den enkelte leilighet, sameiets eiendom og forholdet beboerne imellom har som formål å gjøre Kantorsletta til et hyggelig sted å bo.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at disse også blir overholdt av andre som gis adgang til leilighetene.
Styret har plikt til å påtale overtredelse av reglene ved klage.

§ 2. Støyende arbeid, musikkøvelser etc.

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke brukes i tidsrommet kl. 23.00 - 07.00.
Ved bruk av musikkanlegg må det tas hensyn til naboene. Ved selskapelighet eller andre arrangementer som kan medføre forstyrrelser bør naboene kontaktes på forhånd.
Musikk-og sangundervisning tillates ikke i leiligheten. Musikk-og sangøvelser kan foregå på:
• hverdager i tidsrommet kl. 15.00 - 16.30 og kl. 18.30 - 20.00
• lørdager i tidsrommet kl. 15.00 - 16.30.
Disse tidene kan fravikes om man blir enig med naboene om dette. Ingen øvelser tillatt på søndager og helligdager. Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

Støyende håndverksarbeid, bruk av hammer, slagdrill o.l. er kun tillatt:
Profesjonelt utført arbeid:
- mandag t.o.m. torsdag i tidsrommet 08.00 - 16.00.
- fredag i tidsrommet 08.00 - 14.30.
  Egenutført arbeid:
- mandag t.o.m. torsdag i tidsrommet 08.00 - 19.00.
- fredag i tidsrommet 08.00 - 16.00.
- lørdag i tidsrommet 09.00 - 14.00.

Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.
Støyende arbeid skal varsles i god tid, og informasjon gis også til nabooppganger.

Ved større arbeider i leiligheten som kan ta tid, skal nærmeste naboer informeres om varighet og tidspunkt for arbeidet. Arbeidet må likevel skje innenfor de tider som er nevnt ovenfor. Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke er ønskelig eller ikke fører frem, kontaktes styret.

§ 3. Lufting på balkong etc.
Det er ikke tillatt å riste eller lufte tepper, sengeklær etc. fra balkong eller vinduer. Møbler, tepper o.l. må bankes eller børstes utendørs, dog ikke på helligdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Det må ikke henges opp tøy på balkongen slik at det er synlig utenfra.

§ 4. Fotballsparking, støyende lek etc.
Det henstilles til foreldre å påse at barna ikke leker
i trappeoppganger og kjellere.
Fotballsparking, ballspill, bruk av rullebrett eller andre støyende leker er ikke tillatt rett utenfor blokkene.
Fotballsparking og ball-lek henvises til vårt store grøntareale nord for Ingierkollveien.

§ 5. Antenner, skilt og blomsterkasser på balkong.
Antenner, skilt o.l. må ikke monteres på balkongen uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å plassere høye skap eller andre gjenstander som endrer fasadens visuelle uttrykk på balkongen. Bygningsmessige endringer på balkongen må ikke utføres uten samtykke fra styret. Balkonggulvet må ikke spyles, og dekke på balkonggulvet i form av heldekkende tepper bør ikke legges rett på gulvet, da det forringer betongbelegget.

§ 6. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
Inngangspartier og kjellerganger må ikke sperres med gjenstander av noen art.
Sykler, barnevogner o.l. settes i privat garasje eller på dertil egnet sted i kjeller.

§ 7. Orden i felles kjellerrom.
Kjellerne skal holdes rene og ryddige. Ting med sjenerende lukt må ikke oppbevares i kjellerbodene. Det er ikke anledning til å lagre større ting i felles kjellerrom. Ved skal oppbevares i egen kjellerbod eller garasje.

§ 8. Søppelhåndtering.
Matavfall legges i egen grønn pose. Restavfall og plast i annen pose. Begge kastes i merket avfallsnedkast foran blokken. Papp og papir i merket avfallsnedkast.
OBS! Sett aldri igjen søppelposer ved nedkastene om disse er fulle - (eller låsen frosset en vinterdag).
Skadedyr og fugler hakker da hull og sprer søppel utover.

Emballasje/søppel i forbindelse med innflytting/oppussing må fjernes for egen regning.
Innflyttingsemballasje, bygningsavfall og spesialavfall må den enkelte selv sørge for å levere f.eks. til kommunens gjenbruksstasjon i Sofiemyrveien 8.
Mer informasjon: Follo Ren tlf. 05660 eller www.folloren.no.

§ 9. Trappevask og oppganger.
Renhold av fellesarealer utføres av eksternt renholdsfirma. Det tillates ikke å henge opp blomster, bilder ol. i oppgangene.

§10. Låsing av dører.
Uvedkommende eller ukjente skal ikke slippes inn i oppgangen uten tilsyn. Den som gir adgang har ansvar for tilsynet. Inngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Lys i kjeller slukkes når rommet forlates.

§11. Bruk av fyrstikker, åpen ild og grilling.
Røyking, bruk av fyrstikker eller åpen flamme er ikke tillatt i kjeller, kfr. brannloven.
Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene.
Raketter eller annet fyrverkeri må ikke skytes opp fra balkongene eller mot bygningene.

§12. Den enkelte beboers ansvar ved skader.
Den enkelte sameier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av ham selv eller andre personer i leiligheten. Knuste ruter i leiligheten skal eieren selv besørge innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

§13. Melding om skader, feil eller mangler.
Skader, feil eller mangler som den enkelte sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal meldes skriftlig til styret.

§14. Den enkelte sameiers/leietakers ansvar for installasjoner i leiligheten.

Røropplegg:
- avløpsrør fra WC og vasker må ikke tilstoppes
- montering av avfallskvern er ikke tillatt
- oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ha egen stoppekran som stenges når maskinen ikke er i bruk
- Større arbeider/endringer i leiligheten skal meldes styret før arbeidet iverksettes.
- Utskifting av sanitærutstyr og endringer i røropplegg skal alltid utføres av autorisert faglært/godkjente rørlegger.
- Ved renovering av våtrom skal arbeidene utføres fullt ut i overensstemmelse med de retningslinjer og krav som følger av Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende og i henhold til enhver tid gjeldende regelverk. Se for øvrig «Retningslinjer – privat oppussing – rehabilitering» i heftet «Nyttig informasjon til eiere/beboere i vårt sameie»

Elektrisk anlegg:
- sørge for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til en hver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene
- endringer i det elektriske anlegget må utføres av autorisert installatør. Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg:
- det er ikke tillatt å stenge/ fjerne avtrekksventil på vaskerom eller kjøkken permanent
- det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator, tørketrommel etc. direkte til avtrekksventilene
- det er ikke tillatt å føre kanal fra kjøkkenventilator ut på balkong.

Skader som skyldes ikke fagmessig utført arbeid dekkes ikke av forsikringen.

§15. Parkering.

Parkering er kun tillatt på merkede parkeringsplasser.
Styret har inngått avtale med et parkeringsselskap som håndhever vedtatte P-regler.
Ved brudd på gjeldende regler har styret myndighet til å rekvirere borttauing.
Våre parkeringsplasser kan brukes av både beboere og gjester. Ikke registrerte kjøretøyer,lastebiler, campingvogner o.l. kan ikke parkeres på vår eiendom.
Mindre varehengere kan etter skriftlig søknad, og avtale, oppbevares utenfor de vanlige parkeringsplassene. Styret anviser i tilfelle slik plass.

§16. Dyrehold.

Det er tillatt å holde hund og katt. Det forutsettes at dette ikke er til sjenanse for naboer - f.eks. vedvarende bjeffing, lukt fra katteurin o.l. Dyr skal ikke gå løse og de skal ikke "luftes" på sameiets område. Ved eventuelle "uhell" plikter eieren å fjerne ekskrementer.

§17. Skadedyr.

Oppdages det veggdyr i en leilighet, må eieren sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene. Styret skal også varsles.

§18. Instrukser som er en del av disse husordensreglene.

Følgende instrukser inngår som en del av disse husordensregler:
- instruks for bruk av garasje
- instruks for bruk av Grendehuset, Slalåmveien 2
- instruks for montering og bruk av peis/ovn
- instruks for vedlikehold av balkong.

§19. Generell støy.

Beboere opplever støy forskjellig, og enhver har ansvar for ikke å sjenere naboer med støy.
Det kan være bjeffing fra hund, barn som hopper kraftig på gulvet, dunking av møbler som stadig flyttes mm. Støy skal generelt unngås.

§20. Klage ved brudd på husordensreglene.

Klager ved brudd på husordensreglene rettes til styret. Hvis årsaken til klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig. Ved gjentatte, grove overtredelser av husordensreglene vises det til § 9 i våre vedtekter om mislighold, hvor beboere med 6 måneders varsel kan pålegges å selge sin seksjon og flytte.

STYRET

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.**	247	**Bruksnr.**	174	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	81
Adresse	Slalåmveien 5B, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	14 139 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	15 513 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	22 088 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_7

Delareal	36 522 m^2
Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Delareal	1 242 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	72 023 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	4 487 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	35 217 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	KANTORSLETTA

Delareal	36 319 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	230 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Delareal	54 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn	Kolbotn

Delareal	60 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Kolbotn
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 102 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

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	4710 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4710)
Navn	P-PLASS OG IDRETTSANLEGG PÅ KANTORFELTET SYD.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5184/4710_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	2 585 m^2
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	Parkeringsplass
	Delareal	1 133 m^2
	Formål	Veg
	Feltnavn	Kjørevei
	Delareal	5 829 m^2
	Formål	Friområde
	Feltnavn	Friområde
	Delareal	208 m^2
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	Gangvei

Id	4709 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4709)
Navn	KRYSSOMRÅDET INGIERKOLLVEIEN/ SLALOMVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5208/4709_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 744 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	6 565 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	3 641 m^2
	Formål	Felles garasjeanlegg
	Delareal	1 m^2
	Formål	Kjørevei

Id	4705 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4705)
Navn	KANTORFELTET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5219/4705_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 018 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	82 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	6 134 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Feltnavn	22
	Delareal	1 338 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	19

	Delareal 15 346 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 15-16
	Delareal 2 773 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** 20
	Delareal 2 040 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** 21
	Delareal 2 976 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** 4
	Delareal 310 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** 5

Id	4711 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4711)
Navn	KOLBOTNVN. MELLOM CHR. SINDINGSVEI OG GJERSJØEN RENSEANLEGG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.1977
Delarealer	**Delareal** 118 m^2 **Formål** Turvei
	Delareal 62 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	4708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4708)
Navn	PLOGSVINGEN 5, M/ TILLIGGENDE AREAL TIL BARNEINSTITUSJON
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5185/4708_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 718 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 268 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 628 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 75 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 6 740 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 69 m^2 **Formål** Annen veigrunn

	Delareal 39 m^2 **Formål** Frisiktsone
Id	2018002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018002)
Navn	Kantorbekken Terrasse
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7608/2018002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 684 m^2 **RPHensynsonenavn** H540_ **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 5 330 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** o_GN2
Id	2018003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018003)
Navn	Kolbotnveien 45-47
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/10147/2018003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG3
	Delareal 2 363 m^2 **RPHensynsonenavn** H540 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 522 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_GSS1
	Delareal 3 590 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** o_GN1
Id	2019002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2019002)
Navn	Ingieråsen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8098/2019002_planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 147 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal

Delareal	148 m^2
RPHensynsonenavn	H570
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

Delareal	148 m^2
RPHensynsonenavn	H320
Faresone	Flomfare

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

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

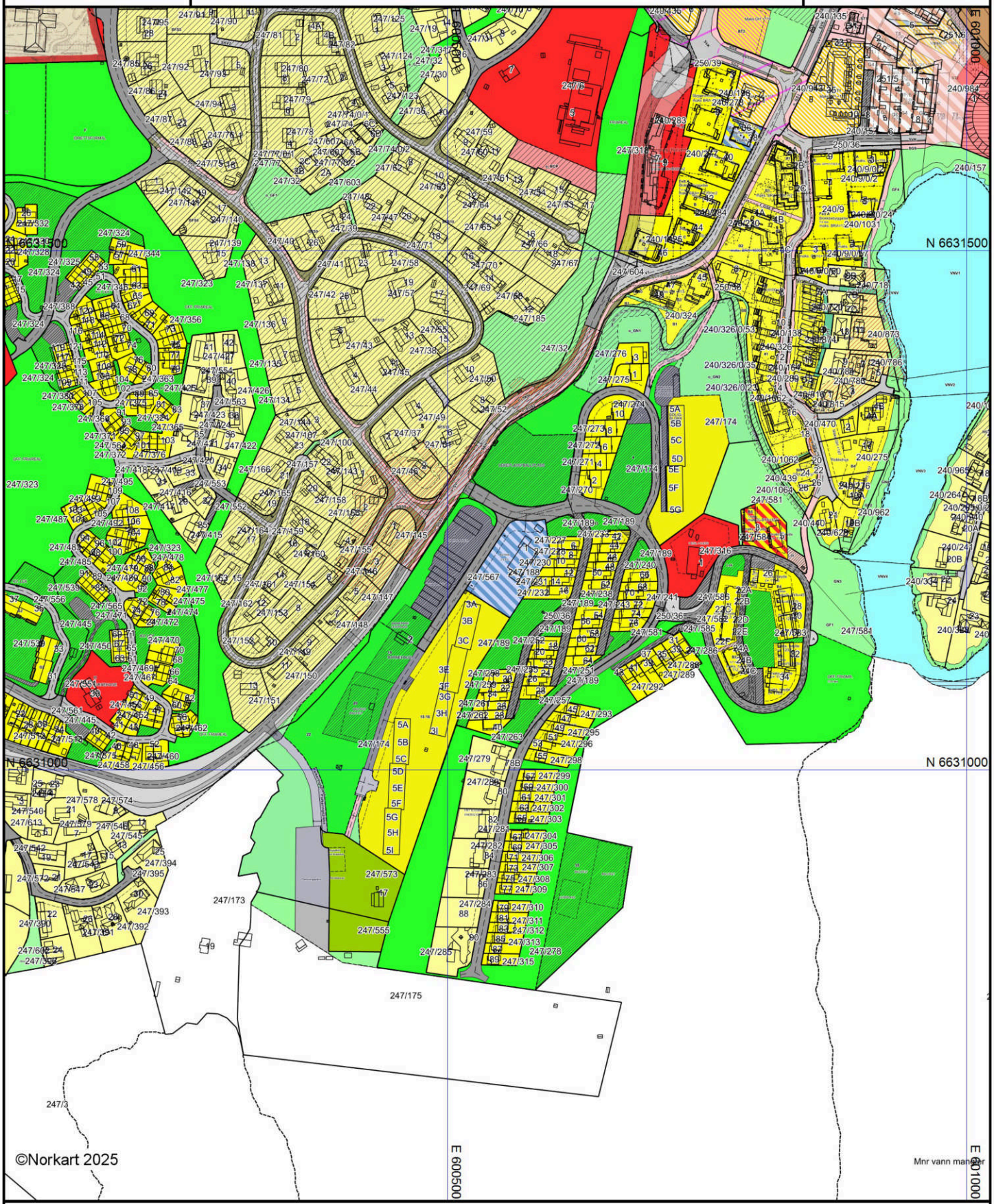
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/174/0/81
Adresse: Slalåmveien 5B
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem m
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Idrett
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre h
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- 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
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

Nordre Follo kommune

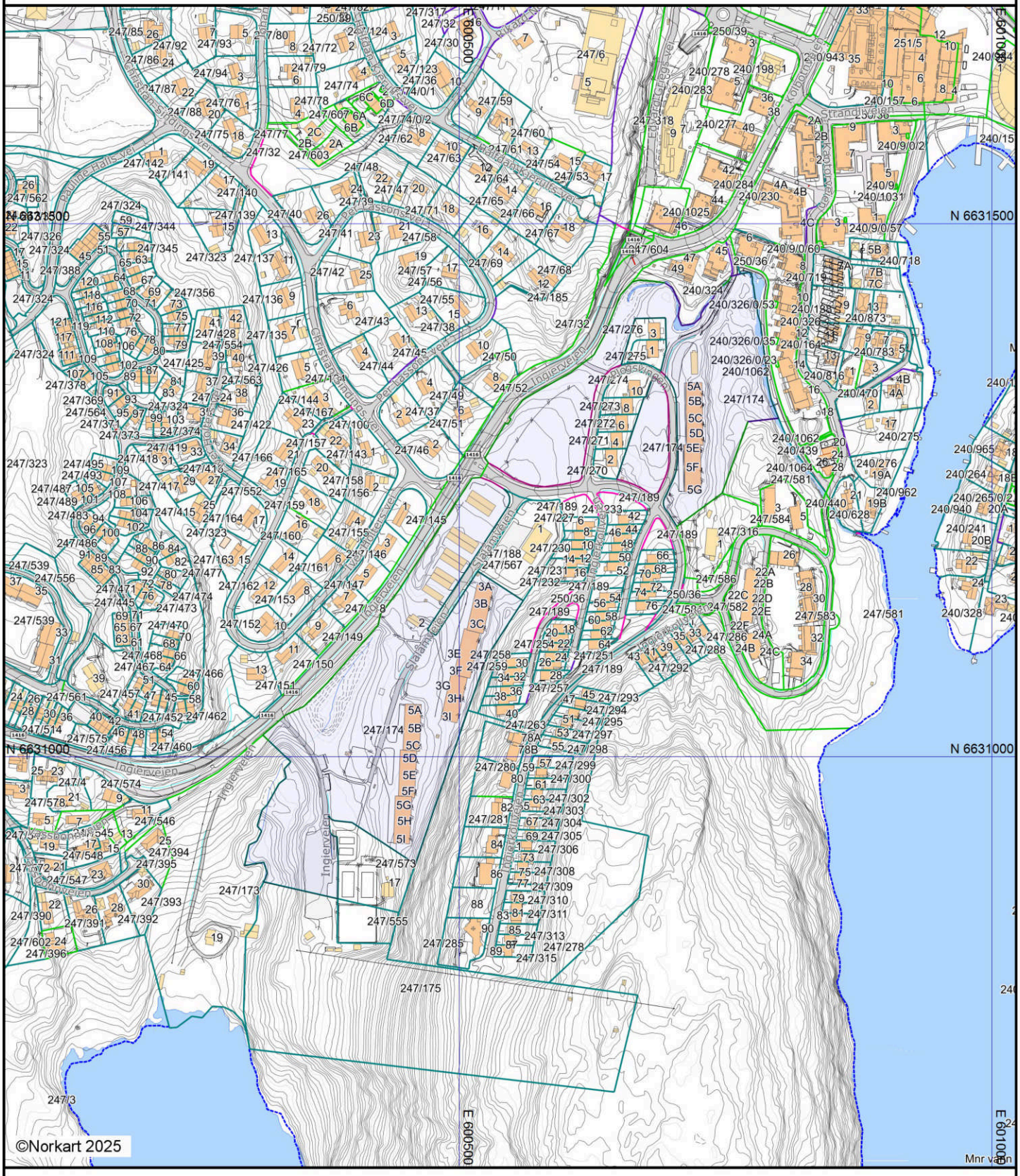
Grunnkart

Eiendom: 247/174/0/81
Adresse: Slalåmveien 5B
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 29.10.2025

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.**	247	**Bruksnr.**	174	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	72
Adresse	Slalåmveien 3I, 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
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	2 513,68 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**10 349,88 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-30 %	2 674,00 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	**13 109,40 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Bygg 51/70

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slalomveien 3, 1410 Kolbotn		47-	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	17.1.70	dato 1.7.70 sak 95

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gamle Kongevei Byggeselskap A/S,	Grensen 3, Oslo 1	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Mollø Christensen	Sommerogt. 17, Oslo 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Ola Nafstad	Økernveien 9, Oslo 6	

Bygningskontrollens besiktigelse 14.1.74

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn den 18.1.1974

for bygningssjefen
G. Salthaug
bygn.kap.

J. Pettersen
bygn.kontr.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] brannsjef
- [x] feiermester

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slalåsveien 3, Kolbotn	Blokk 15 - Bygg 51/71		47	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets ~~eller bygningssjefens~~ vedtak
Nybygg	Boligbygg	17/1 1970	dato 1/7 1970 sak 95

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gamle Kongevei Byggeselskap A/S	Grensen 3, OSLO 1	33 35 46

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Mollo Christiansen	Sommerogt. 17, OSLO 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Ola Nafstad	Skernveien 9, OSLO 6	68 69 10

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: 24 leiligheter, oppgang A,B og C.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Hovedinngangsdør har lysåpning ca. 80 cm. Etter forskriftene kap. 43:21 skal lysåpning være minst 90 cm.
2. Tilflukterom besiktiges når anlegget er ferdig.
3. Anleggsområde markeres og avskjermes.
4. Tak blir besiktiget senere.
5. Seksjonering av tak er mutt med 15 cm lecablokker, men er ikke ført ut i gesims. Seksjonsvegg i gesims utføres som foreslått i møte 2. juni 1972 på byggeplassen.

Dette arbeid må være fullført innen 6 måneder.

Kolbotn den 16. juni 1972

Sendes:

☒ ☐ byggherren

☒ ☐ anmelderen

☒ ☐ ansvarshavende

☒ ☐ byggeløyvemyndighet

☒ brannsjefen

☐ ☒ faiermesteren

☐

☐

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

for bygningssjef

G. Solthaug

bygn.inspektør

ifig. fullmakt

~~H. Lien~~ f. Pettersen

bygn.kontr.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kjch. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg nr. 51/197o - blokk 15.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slalåmveien 3, 1411o Kolbotn.		47	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	17.1.7o	dato 1.7.7o sak 95

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gamle Kongevei Byggeselskap A/S,	Grensen 3, Oslo 1	33 35 46

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitekt Nolle Christensen,	Sommerogt. 17, Oslo 2.	33 35 46

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Ola Nafstad.	Skornveien 9, Oslo 6.	68 69 1o

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

X ☐ for følgende del av nevnte bygg: 24 leiligheter, oppgang D, E og F.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Hovedinngangsdør har lysåpning 8o cm. Etter forskriftens kap. 43:21 skal lysåpning være minst 9o cm.
2. Tilfluktsrom besiktigos når bygget er ferdig.
3. Anleggsområde markeres og avskjermes.
4. Vedr. ventilasjon viser en til vårt brev av 23.3.1972.
5. Brannventilasjon av trapperom (forsk.kap. 55:5225) må ferdigmonteres.
6. Tak blir besiktiget senere.
7. Seksjonering av tak er murt med 15 cm. lecablokker, men er ikke ført ut i gesims. Seksjonsvegg i gesims utføres som foreslått i møte 2.6.1972 på byggeplassen.

Dette arbeid må være fullført innen 6 - seks - måneder.

Kolbotn, den 6. juni 1972.

Sendes:

X ☐ byggherren

X ☐ anmelderen

X ☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

X brannvesenet

X ☐ feiermester.

☐

☐

Etter fullmakt

G. Salthaug, bygningsinspektør.

bygningssjef

J. Pettersen
bygningskontrollør,

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirch. Andverd. Bl. 679. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slalåmveien 3 Bygg 61/70			47	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Byggg	Boligblokk	17.1.70	dato 1.7.70 sak 95

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gamle Kongevei Byggeselskap A/S	v/adv. Manisch Grensen 3, Oslo 1	333546

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitekt Nolle-Christensen	Sommerrogt. 17, Oslo 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Rørmester Ola Nafstad	Økernveien 9, Oslo 3	606910

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: 24 leiligheter, oppgang G, H og I - (blokk 15).

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Ytterdør har 80 cm lysåpning - etter forskriftene kap. 43:21 skal lysåpning være min. 90 cm.
2. Tilfluktsrom besiktiges når bygget er ferdig.
3. Anleggsområde skal markeres og avskjermes.
4. Ved befaringen ble ventilasjon for vaskerom målt av konsulenten, og prøven viste 25% over min. krav for vaskerom (80 m 3/h + 25%). Avtrekk fra bad/wc lot seg ikke måle da ventilasjonen går via vaskerommet. Det må dokumenteres at ventilasjon av bad/wc tilfredsstiller forskriftenes krav.
5. Tak blir besiktiget senere.

6, 7 og 8. Se neste side.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mndr.

Kolbotn, den 23.3.1972.

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat

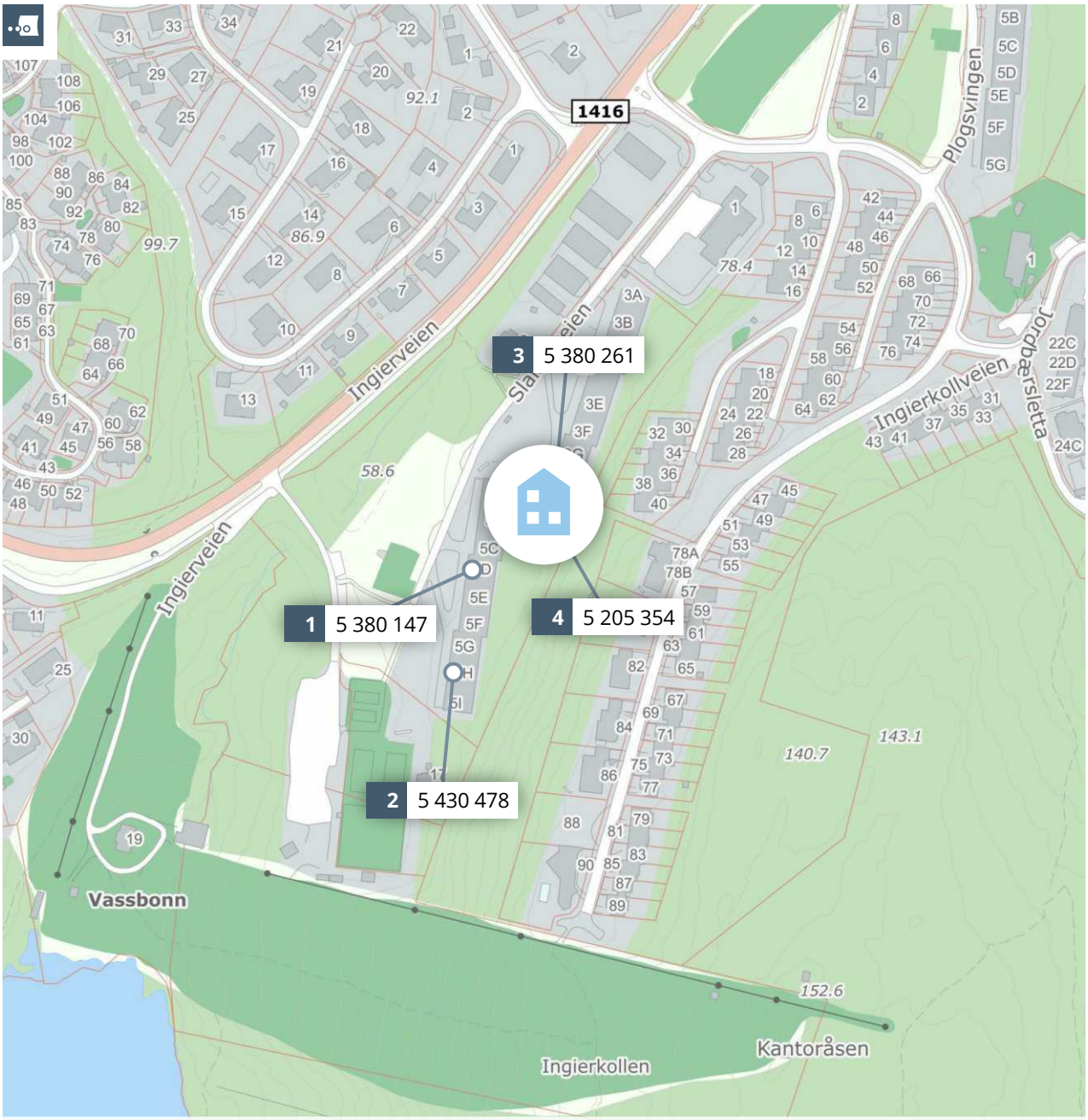
for bygningssjef
G. Dalthaug
bygn.insp.
ifg.fullmakt

J.Pettersen
bygn.kontr.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ brannsjefen
- ☐ feiermester
- ☐

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.



Meglers verdivurdering

SLALÅMVEIEN 3 I

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 20.08.2025

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: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slalåmveien 3 I, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1974

GNR 247 BNR 174 FNR 0 SNR 72 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS KANTORÅSEN

Verdivurdert til

5 300 000

40 000	5 340 000	63 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	89 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	3 800
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Slalåmveien 5 D 88 m² 1974	3. etg	3 sov	18.08.2025	5 180 000	**5 300 000**	80 147	5 380 147	**61 138**
2	Slalåmveien 5 H 88 m² 1974	4. etg	3 sov	12.05.2025	5 375 000	**5 350 000**	80 478	5 430 478	**61 710**
3	Slalåmveien 3 H 89 m² 1974	3. etg	3 sov	20.06.2025	5 300 000	**5 300 000**	80 261	5 380 261	**60 452**
4	Slalåmveien 3 I 88 m² 1974	3. etg	3 sov	11.06.2025	5 180 000	**5 125 000**	80 354	5 205 354	**59 152**

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

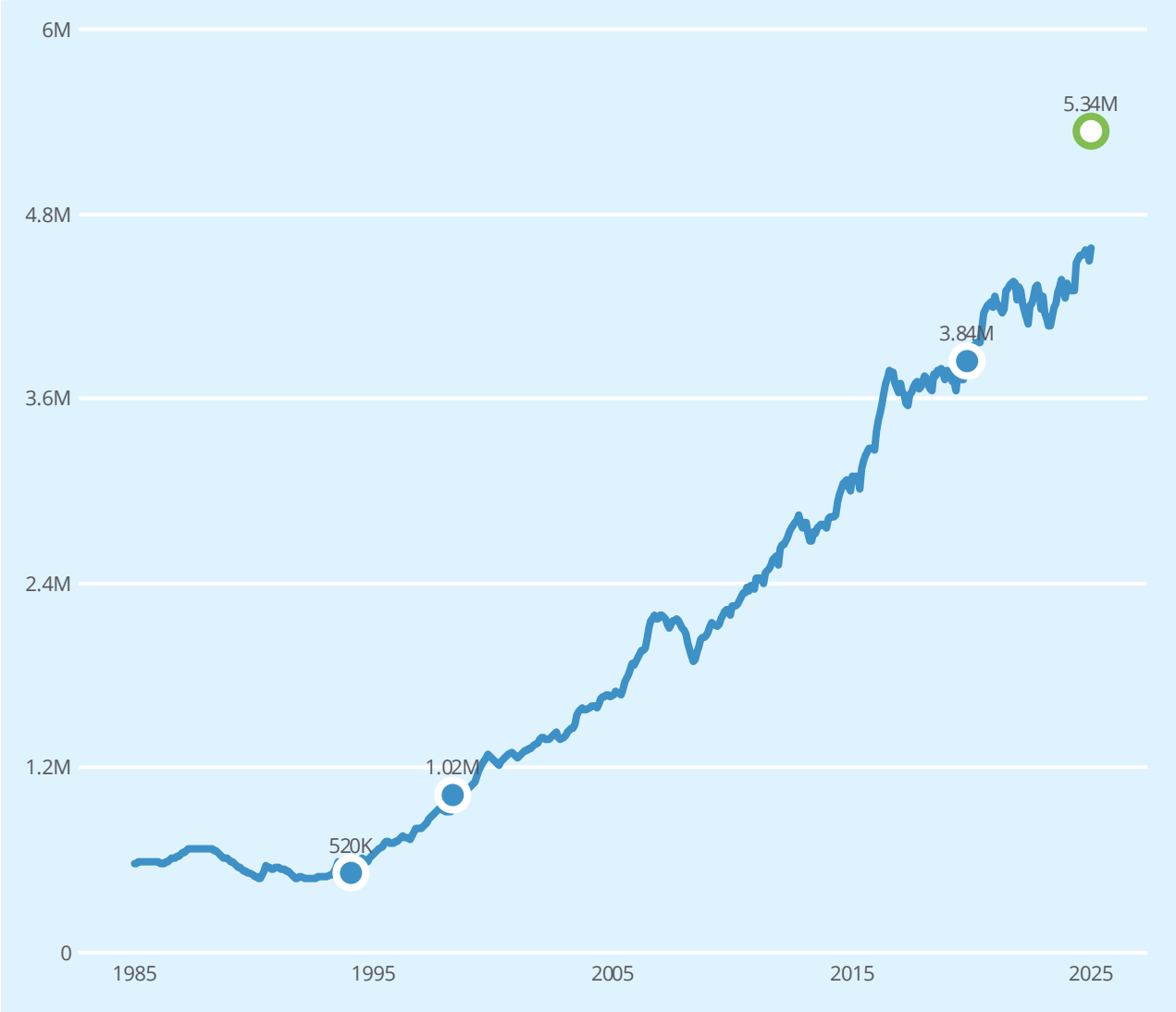
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2020	30.06.2020	03.09.2020	3 850 000	3 750 000	89 000	3 839 000	2
15.12.1998		15.12.1998	-	1 020 000	-	1 020 000	
02.09.1994		02.09.1994	-	520 000	-	520 000	
16.06.1986		16.06.1986	-	680 000	-	680 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Leiligheter til salgs i Kantoråsen grunnkrets nå

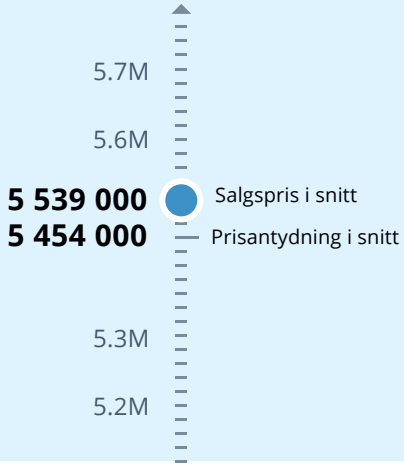
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Leiligheter solgt i Kantoråsen grunnkrets siste 6 mnd

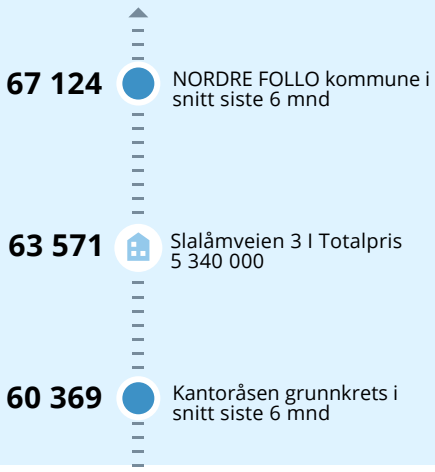
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Slalåmveien 31

Nabolaget Kantoråsen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	18 min 1.4 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	9 min 4.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 16.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingierkollveien Linje 83, 83N, 585	4 min 0.3 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.4 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 42 barn	7 min 0.6 km
Ingierkollen barnehage Ingieråsen ... 31 barn	11 min 0.9 km
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	11 min
Kiwi Skolebakken	16 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	11 min
Boots apotek Kolbotn	13 min
Kolbotn Vinmonopol	11 min

SPORT

Fantesletta (Kantor) balløkke	3 min
Kolbotn tennishall	5 min
Puls Kantor	3 min
SATS Kolbotn	14 min

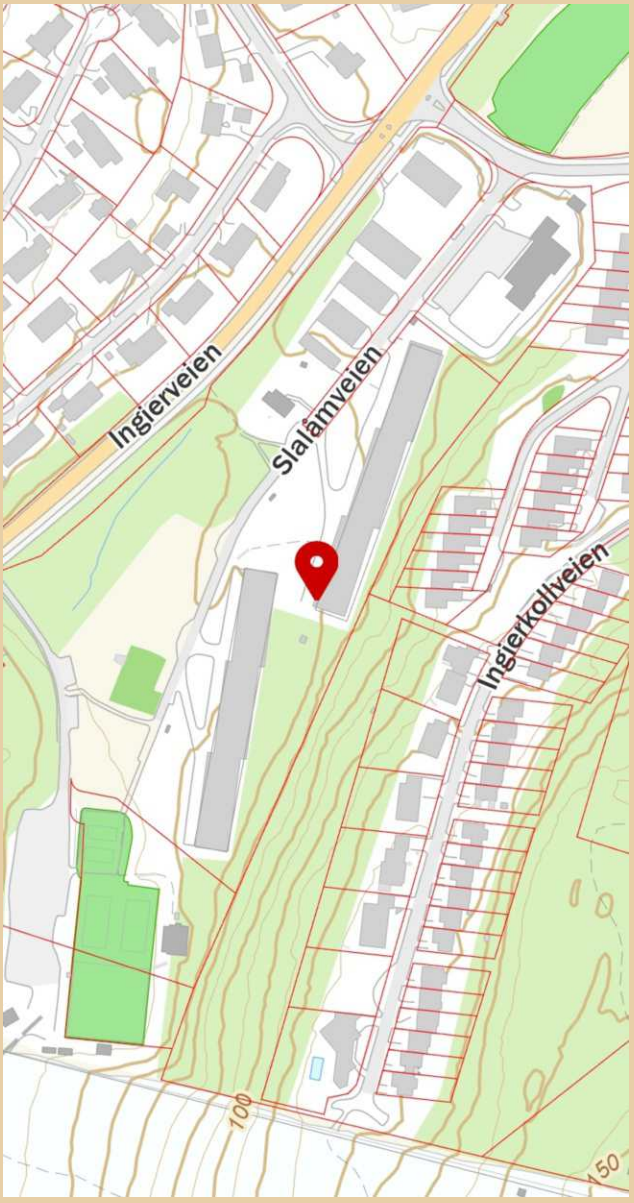
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Slalåmveien 3l, 1410 Kolbotn
Gnr. 247, Bnr. 174, Snr. 72, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251067

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 906 19 316

E-post: roger.edvardsen@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.
