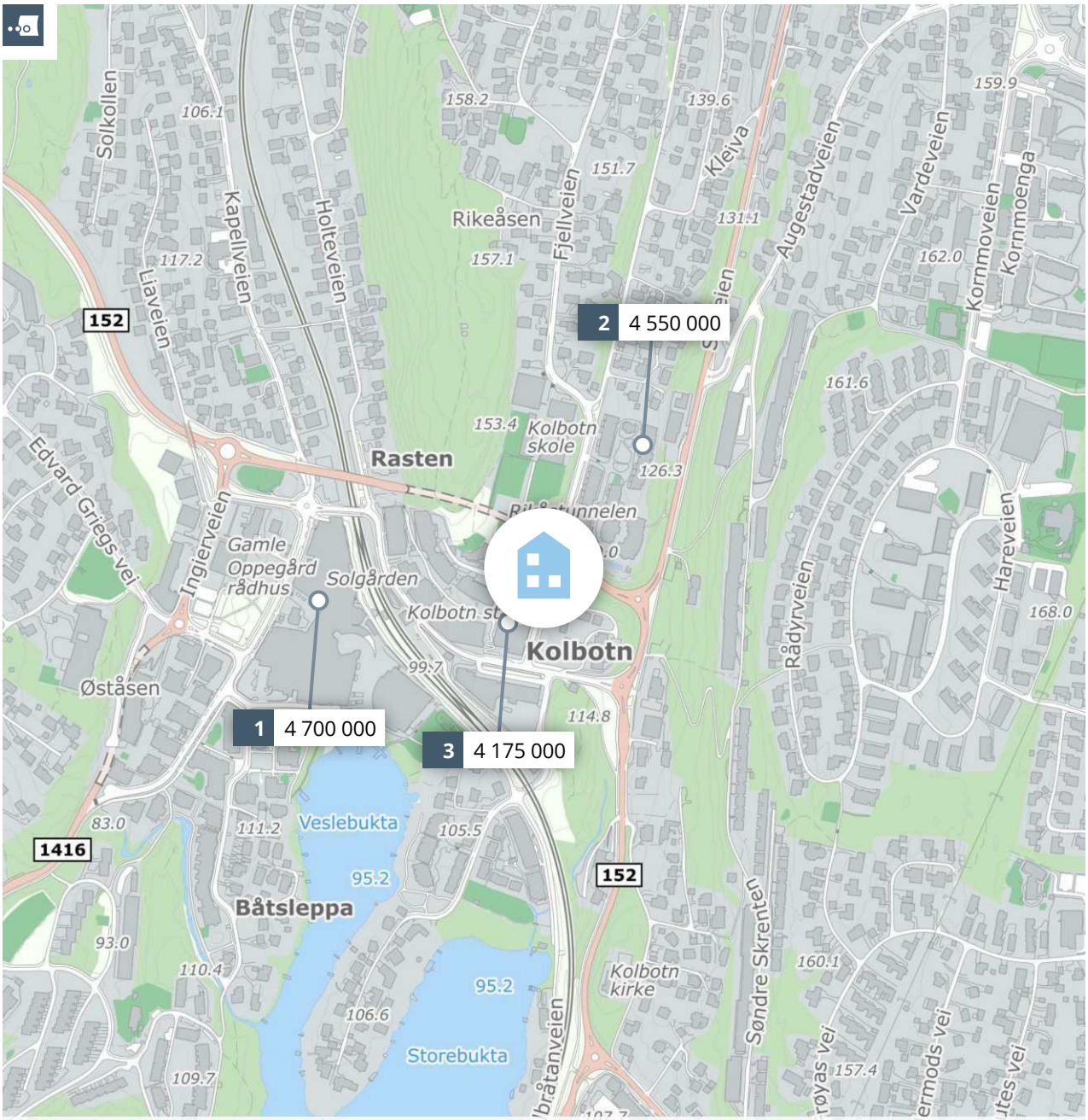
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL ORMERUDVEIEN 3D



Meglers verdivurdering

ORMERUDVEIEN 3 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 14.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ormerudveien 3 D, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 240 BNR 150 FNR 0 SNR 89 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kolbotn

Verdivurdert til

4 290 000

0	4 290 000	85 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	3 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 791
Formue	6 750
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

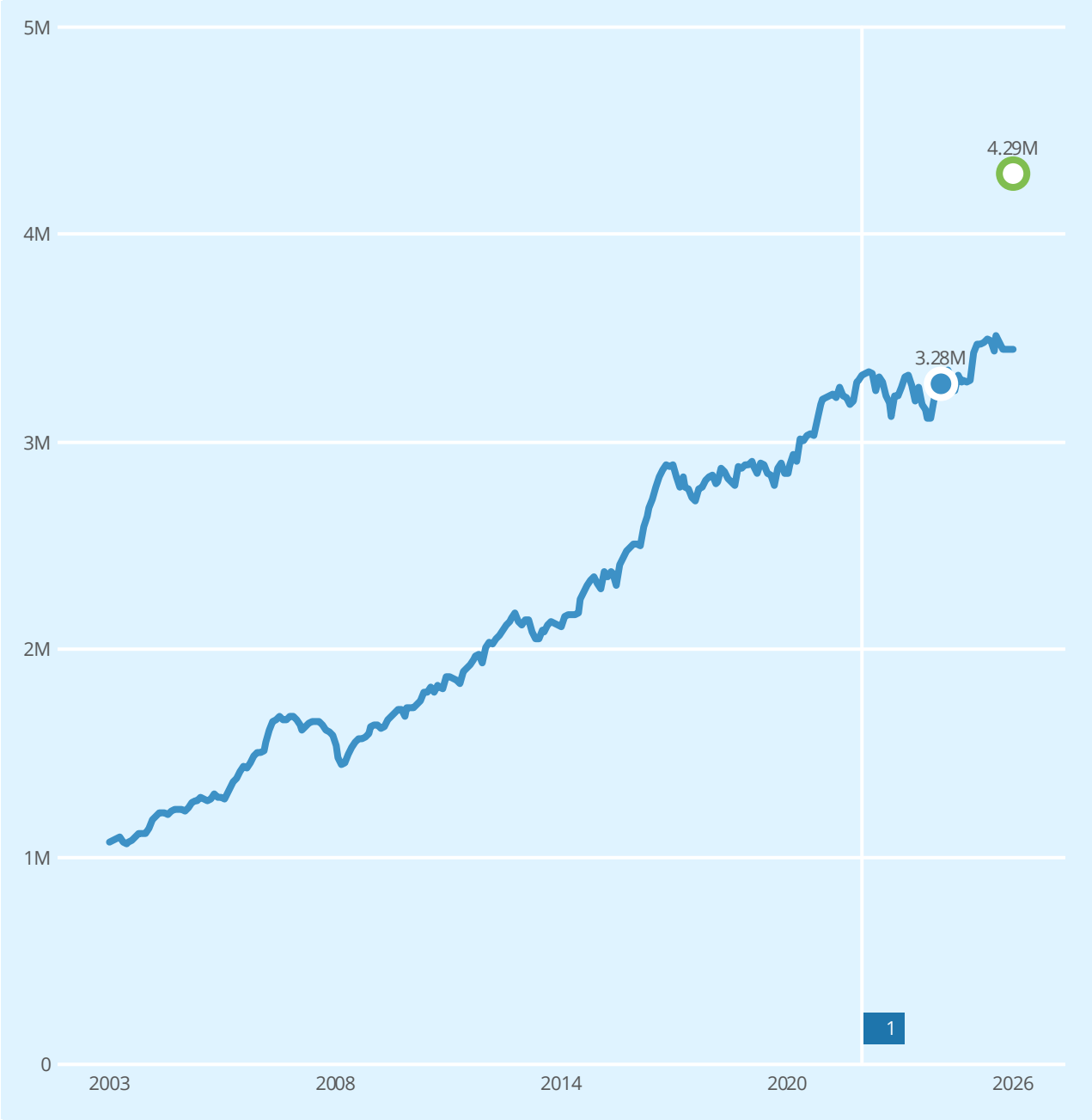
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jan Baalsruds plass 3				27.08.2025	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**79 661**
	59 m²	2008	3. etg	2 sov						
2	Ormerudveien 14 C				14.11.2025	4 650 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**85 849**
	53 m²	2018	3. etg	1 sov						
3	Ormerudveien 3 A				12.06.2025	3 950 000	**4 175 000**	0	4 175 000	**97 093**
	43 m²	2023	2. etg	1 sov						

Ny og innbydende 2-roms selveierleilighet med god planløsning, samt svært sentral beliggenhet i Kolbotn sentrum. Oppført i 2024 med høy standard. Inneholder et stilrent og lyst kjøkken fra Sigdal, ett trivelig soverom, pent flislagt bad, samt en romslig og innbydende stue. Flott vestvendt terrasse på 6 kvm. Umiddelbar nærhet til butikk, off. komm., turmuligheter m.m.!

Kvaliteter
- Lys 1-stavs eikeparkett
- Vestvendt terrasse på 6 kvm
- Vannbåren varme i gulv
- God takhøyde 2,64 m i stue
- Smakfullt kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
- Pent flislagt bad
- Bod 3 kvm
- Balansert ventilasjon
- Energieffektiv bolig
- Nærhet til dagligvare, off. komm., og marka
- Kun 3 min gange til stasjonen
- Kun 19 min med tog til Oslo S

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.03.2024		11.03.2024	-	3 280 000	-	3 280 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Attraktiv bolig med etterspurt beliggenhet

Leiligheter til salgs i Kolbotn grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 390 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
143
dager

Leiligheter solgt i Kolbotn grunnkrets siste 6 mnd

29
leiligheter solgt

6.0M
5 934 000 Salgspris i snitt
5 875 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 800 Ormerudveien 3 D
Totalpris 4 290 000
82 385 Kolbotn grunnkrets i snitt siste 6 mnd

66 234 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

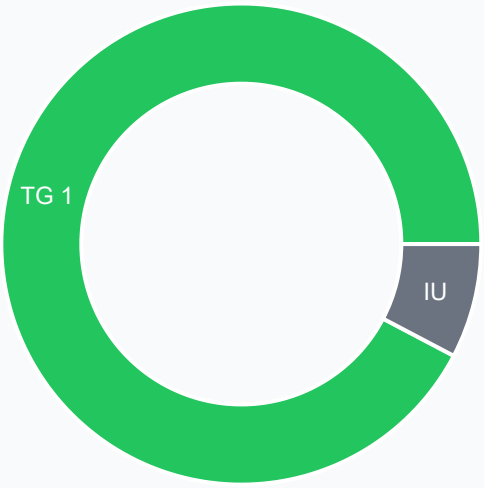
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

IU Ikke undersøkt (1)

Balkonger/terrasser og lignende

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren med isolerglass er produsert i 2022.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger/terrasser og lignende

IU

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m².

- Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Våtrom

Om rommet - Bad - 1. etasje

TG 1

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Overflater - Bad - 1. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Metallplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Det er observert en manglende sementfuge ved sluket. Forholdet kan tyde på høy belastning eller feil montasje.

Forholdet fremstår kun som estetisk og overflater tildeles TG 1 etter en helhetlig vurdering.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Sanitærutstyr - Bad - 1. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Bad - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1. etasje

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskap i taket i badet.
Lekkasjesikring: Lekkasjestopper i kjøkkeninnredningen.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er ikke lokalisert.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: 2024
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Grunnmur i betong.

Oppvarmingssystem

- Boligen har vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater

- Gulv: Enstavs parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Malte betongelementer og sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,64 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent innredning: Sigdal.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Kjøl/fryseskap.

Innredningen er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Tilhørende arealer

- En ekstern bod i felles kjeller.

Åpenbare ulovligheter og dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
53 m²	50 m²	3 m²	0 m²	6 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2024)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	50 m²	-	-	50 m²	6 m²
Kjeller	-	3 m²	-	3 m²	-
Sum Leilighetsbygg	50 m²	3 m²	-	53 m²	6 m²

Romfordeling

1. etasje :

BRA-i: Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad

Kjeller:

BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom

Adresse: Ormerudveien 3 D, 1410 KOLBOTN

Matrikkel: 3207-240/150/0/89

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Idun Kristine Bugge

Kunde

Navn: Idun Kristine Bugge

Befaring

Dato: 06.01.2026

Tilstede ved befaring:

- Martin Schwabe Hoem (utlånt nøkkel) (Sakkyndig)

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Rapportdato

Rapportdato: 08.01.2026

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Ansvarlig sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121251021

Selger 1 navn
Idun Kristine Bugge

Gateadresse
Ormerudveien 3D

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94787050

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 121251021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I henhold til tilstandsrapport er det en liten sprekk ved sluket i dusjen som burde dekkes av garantien da det er nybygg.

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

Svar: Nei

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: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

Document reference: 121251021

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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: 121251021

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: 121251021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

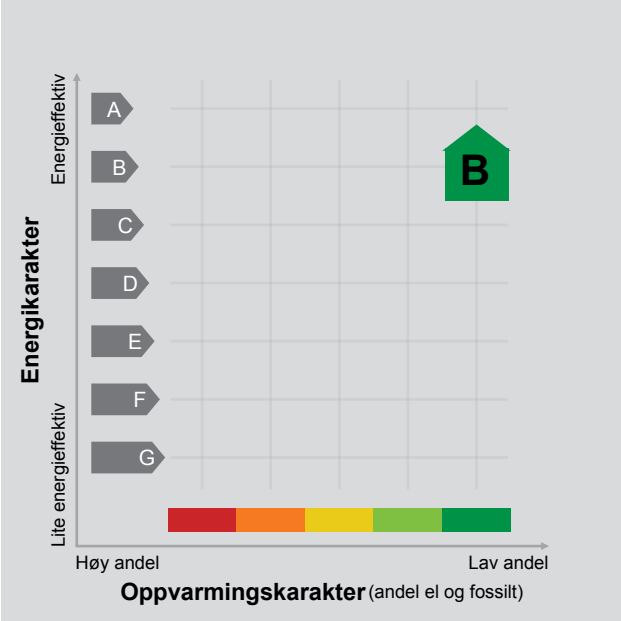
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Idun Kristine Bugge	3a636618b0f8089007627 14262534eb0ca517344	15.01.2026 08:28:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121251021

- 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	Ormerudveien 3D
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	89
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300961627
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	ca1f6ae1-519d-435d-9112-4c40a0e48d08
Dato	13.01.2024
Innmeldt av	PEDER GUNDER ØKSETER



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Sameiet Skolebakken K		Vår ref.:	2517/89	Fødselsdato eier:	04.07.1996
Ormerudveien 3 D		Type:	Boligsameie		
1410 KOLBOTN		Eiere:	Idun Kristine Bugge		
Organisasjonsnr:	931 836 714	Seksjonsnr:	89		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 611

Felleskostnader:	Felleskostnader energi	587
	Felleskostnader	1 647
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	377

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 2 791

Felleskostnader:	Felleskostnader energi	587
	Felleskostnader	1 812
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	392

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans Herlofsen
Adresse:	Ormerudveien 1 G
Postnr/-sted:	1410 KOLBOTN
Telefon:	Mob.: 48891273
E-post:	hans.herlofsen@statnett.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	147
Annen formue:	6 750	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	89	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	240/150 - seksjon:89		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5527.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5250610

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.03.2024	Første innflytting:	07.03.2024	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Boligopplysninger:

Sameiet Skolebakken K	Vår ref.:	2517/89	Fødselsdato eier:	04.07.1996
Ormerudveien 3 D	Type:	Boligsameie		
1410 KOLBOTN	Eiere:	Idun Kristine Bugge		
Organisasjonsnr: 931 836 714				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Megler bes være oppmerksom på at hjemmel til garasjeplassene er tinglyst på seksjon 114. Husk at andel av garasjeseksjonen også må overføres ved salg. Skal garasjeplass ikke følge leiligheten ved salg må det gis særskilt beskjed om dette til Usbl.

Oppvarming/varmtvann: Hver seksjon har egen måler for vannbåren varme og varmtvann. Det betales inn et Akontobeløp på felleskostnadene hver måned. Avregning foretas hvert år. Av ekstern leverandør Ista

Ved leie av ekstra parkeringsplass må selger informere styret om oppsigelse av plassen ved salg av leiligheten, med mindre leieforholdet skal fortsette.

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



INNKALLING 2025

Sameiet Skolebakken K

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Kolben Kulturhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Kolben Kulturhus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fjerning av gjensatte ting i fellesområder

5.2 Borttauing av biler fra gjesteparkering

5.3 Engangsinnbetaling for å forbedre låssystemet i sameietet

5.4 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

5.5 Retningslinjer for installering av varmepumper (endring i vedtekter)

5.6 Varamedlemmer til styret velges for to år (vedtektsendring)

5.7 Styret gis fullmakt til å gjøre avsetninger for framtidig vedlikehold

5.8 Orientering om ordning for varme og varmtvann og avregning av forbruk

5.9 Valg av valgkomite er fast punkt på agendaen på årsmøter (Espen Arnesen)

5.10 Utforming av terrasser og levegger (Egne forslag fra Sidsel Horn Nørgaard, Merete Nymoen og beboere

5.11 Sameiet besørger utvendig vindusvask 2 ganger i året (Nutan og Sudhir Chadha)

5.12 Huskestativ på uteområdet (Isabelle Alves)

5.13 Parkeringsseksjonen skal dekke egne energikostnader (Endring av vedtekter)

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent. Revisjonsberetningen vil vedlegges protokollen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår av styrehonoret økes til kr. 225 198. I følge USBL var honorar 1820 per leilighet for tre år siden, og det foreslåtte honoraret er basert på 110 leiligheter og regulert til dagens prisnivå.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 225 198,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fjerning av gjensatte ting i fellesområder

Beskrivelse

Fellesområdene bør framstå på en god og forsvarlig måte som er til glede for alle og som gir sikre rømningsveier. Styret er flere ganger blitt gjort oppmerksom på søppel i fellesområdene som i etterkant er blitt fjernet av styret. Styret har ved flere anledninger bedt beboere om å fjerne gjensatt søppel og gjenstander, men det burde være unødvendig

I husordensreglene står følgende i avsnitt 4: Fellesarealer

"Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre

uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på

øvrige fellesarealer."

Styret ønsker å få tilføyd følgende:

Styret gis anledning til å fjerne gjenstander, en uke etter at det er gitt et skriftlig

varsel om at gjenstanden vil bli fjernet.

Forslag til vedtak: Styrets tilføyelse til vedtak besluttes, og punktet i avsnitt 4 endres til:

Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre

uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på

øvrige fellesarealer. Styret gis anledning til å fjerne gjenstander for eiers regning, en uke etter at det er gitt et skriftlig varsel om at gjenstanden(er) vil bli fjernet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.2 Borttauing av biler fra gjesteparkering

Beskrivelse

Det er i sameiet 5 gjesteplasser som er reservert for besøkende til sameiet.

I husordensreglene står følgende i avsnitt 9: Gjesteparkering

"Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser i øvre og nedre garasjekjeller er kun reservert for besøkende til

boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy."

Styret ønsker å få tilføyd følgende:

Styret gis anledning til borttauing av biler på eiers regning for de som ikke respekterer reglene for bruk av gjesteparkering.

Forslag til vedtak

Styrets tilføyelse til husordensreglene besluttes, og avsnitt 9 endres til

Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser er kun reservert for besøkende til boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy. Styret gis anledning til borttauing av biler på eiers regning for de som ikke respekterer reglene for bruk av gjesteparkering.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

5.3 Engangsinnbetaling for å forbedre låssystemet i sameietet

Beskrivelse

Det har vært flere innbrudd i sameiet, og det er gjennomført sikringstiltak som er beskrevet i årsmeldingen fra styret. Det er i dag et relativt enkelt låssystem hvor samtlige beboere har nøkkel som fungerer til samtlige adkomstdører og arealene med boder.

Styret ønsker å erstatte dagens løsning med en løsning som er mer avansert, og som legger til rette for adkomstkontroll og for å slette nøkler som er kommet på avveie.

Det er ikke budsjettert for å kjøpe inn et slikt nøkkelsystem, og styret ønsker å få dette finansiert via en innbetaling på NOK 3500 fra hver av de 110 boligseksjoner og fra de 3 næringsseksjoner.

Forslag til vedtak: Årsmøte aksepterer en innbetaling på kr. 3500 per seksjon for å finansiere et mer avansert låssystem i sameiet. Innbetaling skjer som en engangsbetaling i etterkant av sommerferien.

Styret gis mandat til å gå til innkjøp av et slikt system.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.4 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

Beskrivelse

Garasjene er ikke etablert som eget sameie, men det foreligger utkast til vedtekter til eget sameie.

Styret ønsker at garasjene, som er seksjon 114 i Sameiet Skolebakken K, skal være en del sameiet.

Styret har derfor inkludert vedtektene som var utkast til sameiets vedtekter.

Dagens vedtekter er som følger:

3-3 Parkeringsplassene

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å

bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne

allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så

lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter

plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at

samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De

seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med

Aneo AS.

(3) Det er én parkeringsplass som inngår i en bildelingstjeneste til bruk for boligseksjonseierne.

Bildelingsplassen eies av sameiet. Det er inngått en bindende avtale med bilutleiefirma for å

tilby ordningen til boligseksjonseierne. Det er krav til at sameiet har en bildelingsplass i

reguleringsplanen. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene for

boligseksjonseierne, mens kostnaden med bruken må dekkes av seksjonseier som benytter seg av

tjenesten.

Styret ønsker at vedtektene 3.3 Parkeringsplassene endres til:

(1) Seksjon 114 består av 90 bil-parkeringsplasser som eies av de som til enhver tid har hjemmel til dem ifølge Grunnboka. Eierne har eksklusiv og varig bruksrett til sin plass/sine plasser i henhold til bilag 3 til vedtektene, men ref pkt. (2) nedenfor. I tillegg har sameiet etablert noen bil- og motorsykkel-parkeringsplasser for utleie.

Styret/forretningsfører skal føre oversikt over hvem som til enhver tid eier og disponerer de enkelte parkeringsplassene, og gis fullmakt til å endre bilag 3 til vedtektene (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Parkeringsplassene kan leies ut til seksjonseiere, leietakere eller andre brukere av seksjoner i Sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser kan bare selges sammen med en seksjon (bolig eller næring) eller til noen som eier en seksjon fra før.

All parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Bare 1 motorkjøretøy (bil eller motorsykkel) kan stå på hver plass. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Gjesteplasser kan bare benyttes av gjester mens de besøker beboere i sameiet. Oppslag med regler for bruk av gjesteplassene må følges. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig

godkjenning fra styret.

Bilvask og annen vasking som medfører vannsøl er ikke tillatt i garasjene.

Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykkel i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merkostnader som følge av at bil/motorsykkel eller andre løse gjenstander ikke er fjernet, skal dekkes av de som ikke har fjernet dem.

(2) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet, plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS. Det er ikke lov å lade el- eller hybridbiler på andre stikkontakter i garasjene.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar endring av punk 3.3 i henhold til styrets forslag

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.5 Retningslinjer for installering av varmepumper (endring i vedtekter)

Styret har fått henvendelser fra flere eiere i sameiet som ønsker å installere varmepumpe i første omgang for å få senket temperaturen på varme sommerdager.

Bygningsmessige arbeider skal i henhold til vedtektene godkjennes av styret, og arbeidene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.

Styret har utarbeidet et utkast til retningslinjer som skal gjelde for installering av varmepumper, og ønsker å få tilføyd et nytt punkt (10) i vedtektene i avsnitt 3-1.

(10) Installering av varmepumper skal godkjennes av styret, og eier skal besørge at sameiets retningslinjer med krav til pumpe, installering, service, utforming og bruk følges.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at (10) inkluderes i vedtektene i avsnitt 3-1.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.6 Varamedlemmer til styret velges for to år (vedtektsendring)

I henhold til vedtektene avsnitt 7-1 Styrets sammensetning punkt 2 er:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Medlemmene i styret kan gjenvelges

Det å følge opp sameiet i starten er arbeidskrevende, og arbeidsoppgaver er av denne grunn fordelt på styre og varamedlemmer. Både styre og varamedlemmer stiller på møter.

For å sikre kontinuitet i styret ønsker styret at varamedlemmer velges for to år.

Forslag til vedtak: Punkt (2) i vedtekt 7-1 Styrets endres til:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for to år. Medlemmene i styret kan gjenvelges

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.7 Styret gis fullmakt til å gjøre avsetninger for framtidig vedlikehold

I punkt 5-1 Felleskostnader punkt (7) står det:

(7) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av

felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom

årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal

avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader

skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto

felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel

av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

Siden boligmassen er ny, er vedlikeholdskostnadene lave. For å unngå framtidig låneopptak anbefaler styret at det gjøres en avsetning for boligseksjonene og parkeringsseksjon for framtidig vedlikehold. Dette vil kreve et vedtak på årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at innbetalt A-konto beløp for boligseksjonene og parkeringsseksjon kan avsettes for framtidig vedlikehold. Vedtaket vil gjelde fram til årsmøtet fatter et nytt vedtak om at det ikke skal gjøres avsetning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

5.8 Orientering om ordning for varme og varmtvann og avregning av forbruk

De enkelte seksjoner betaler månedlig inn et A-konto-beløp for gulvvarme- og oppvarming for varmtvann, og det gjøres en avregning i etterkant sett opp mot virkelig forbruk.

Sameiet Skolebakken K betaler leverandør Hafslund Celsio månedlig for varmen levert inn på anlegget vårt.

Det er store svingninger i forbruket som naturlig nok er størst når det er kaldt ute, og lavest i sommerhalvåret. Det er også svingninger i prisen, slik det er for strøm.

2024 var et krevende år likviditetsmessig, og hovedårsaken var fjernvarmekostnader.

Det som sameiet betaler månedlig for, er varme- og varmtvann for de ulike bolig- og næringsseksjoner, men det skal også dekke fellesområdene. Det er, som nevnt, store variasjoner i det månedlige forbruket, og med variabel energipris er det en kostnad som er vanskelig å budsjettere.

Det er målere på varme- og på varmtvann. Varmtvannsmåler tilhører Nordre Follo kommune som ikke vil gi fra seg forbruksdata.

Styret ønsker å gå bort fra A-konto på fjernvarme, og at den enkelte seksjon faktureres for forbruket slik det gjøres for strøm. Årsaken til at vi ikke får til dette er kommunen sin policy, og det er flere sameier enn Skolebakken K som er uenig i denne policyen.

5.9 Valg av valgkomite er fast punkt på agendaen på årsmøter (Espen Arnesen)

Jeg synes at det må være et fast punkt på agendaen for årsmøtene fremover, at det skal velges en valgkomite på 2-3 personer, som sitter for 1 år om gangen. Gjenvalg er mulig. Dette er ulønnet arbeid

Forslag til vedtak: Valg av valgkomite blir fast punkt på årsmøter

Styrets innstilling: Forslag til vedtak støttes

5.10 Utforming av terrasser og levegger (Egne forslag fra Sidsel Horn Nørgaard, Merete Nymoen og beboere

Forslag fra:

Sidsel Horn Nørgaard:

Jeg ser at noen beboere dekker til rekkverk for å hindre innsyn (se vedlagte bilder). Det er skjemmende og bør ikke tillates. Jeg mener styret kan ha hjemmel for å forby dette i vedtektenes §3-1 nr. 5 ("bygningsmessige arbeider") og § 4-3, andre ledd ("Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet"). Men for at det ikke skal være noen tvil om at slikt ikke kan godtas, vil jeg foreslå at det presiseres i husordensreglene. Jeg vil derfor foreslå at det 9. kulepunktet endres. Mitt forslag til årsmøtesak blir derved:

Forslag til vedtak

Kulepunkt 9 i husordensreglene endres og får følgende ordlyd:

Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i bod e.l. Det er heller ikke tillatt å montere objekter, skjerming eller innretninger over, på innsiden eller på utsiden av rekkverk. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.

Merete Nymoen

Balkongrekkverkene i sameiet gir dårlig beskyttelse mot vind og lite skjerming for innsyn. Det vil fremstå enhetlig hvis de som ønsker en slik skjerming kunne ha samme løsning.

Forslag til vedtak:

Styret behandler og kommer med forslag/tilbud fra leverandør om egnet skjerming ila våren. Eksempel: frostet glass, seilduk mm.

Henvendelse fra beboere i 1 etasje

Beboere i 1 etasje ønsker å skjerme seg for innsyn, eksempelvis ved å plante en hekk

Forslag til vedtak: Forslag 1:

Kulepunkt 9 i husordensreglene endres og får følgende ordlyd:

Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i bod e.l. Det er heller ikke tillatt å montere objekter, skjerming eller innretninger over, på innsiden eller på utsiden av rekkverk. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.

Forslag 2:

Styret behandler og kommer med forslag/tilbud fra leverandør om egnet skjerming ila våren. Eksempel: frostet glass, seilduk mm.

Forslag 3:

De som bor i 1 etasje gis anledning til å beplante hekk for å skjerme seg mot innsyn

Styrets innstilling: Styret har satt i gang arbeidet med å finne standardløsninger for levegger på terrasser, basert på samme RAL farge som screens og/eller glass/pleksiglass. Styret vil sende ut informasjon om dette når arbeidet er ferdigstilt. For de som bor i 1 etasje vil styret utrede en standardløsning basert på blomsterkasser og hva som tillates av beplantning.

5.11 Sameiet besørger utvendig vindusvask 2 ganger i året (Nutan og Sudhir Chadha)

Utvendig vindusvask to ganger i året, selv om det er en pågående sak om vinduer som ikke lar seg åpne

Forslag til vedtak: Utvendig vindusvask to ganger i året

Styrets innstilling: Dersom årsmøte vedtar forslaget, er styret innstilt på å få til en ordning som gjelder samtlige. Dette kan innebære en økning av felleskostnadene.

5.12 Huskestativ på uteområdet (Isabelle Alves)

Vil gjerne forhøre meg med dere vedrørende «lekeplassen» som er her, syntes det er meget stusselig med kun en liten sklie og to «bier» barna kan sitte på. Det hadde jo vært fint for oss med barn, hvis dere kunne investert i et huskestativ for eksempel. Vet at det er flere naboer som savner dette, og det er jo mange barn som bor her.

Forslag til vedtak: Sameiet investerer i huskestativ på uteområdet

Styrets innstilling: Et huskestativ innebærer at sameiet påtar seg et ansvar, siden det er retningslinjer som må følges når det settes opp og stativet må jevnlig etterses. Det er relativt kort vei fra sameiet til lekeplasser. Styret er i mot oppsetting av huskestativ

5.13 Parkeringsseksjonen skal dekke egne energikostnader (Endring av vedtekter)

I henhold til dagens vedtekter skal ikke parkeringsseksjonen belastes med energikostnader.

Det er egne målere på strøm og for fjernvarme, slik at det faktiske forbruket av energi kan belastes.

Styret og vedtektene tilsier at kostander skal belastes der de hører hjemme, og anser derfor at parkeringsseksjonen skal dekke energikostnadene i parkeringsgarasjene.

Styret foreslår av denne grunn en endring i vedtektene på punkt 5.1.3 – endringen er uthevet

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne unntatt for seksjon

114 (parkeringsseksjonen) og snr. 115

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral
  og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer og fellesrom som ikke tilordnes bolig- eller
  Næringsdelen. **Strøm til seksjon 114 belastes denne seksjonen**
- Fjernvarme**, unntatt fjernvarme til seksjon 114 som belastes denne seksjonen**

Forslag til vedtak: Årsmøtet fattet vedtak om at vedtektene endres slik styret har foreslått

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hans Herlofsen
Styremedlem, Håvard Hunstad Ingeborgrud - *på valg*
Styremedlem, Christian Stentoft Østby - *på valg*
Styremedlem, Scott Babb
Styremedlem, Terje Anti Nilsen - *på valg*
Varamedlem, Geir Sparengen - *på valg*
Varamedlem, Harald Schee - *på valg*
Varamedlem, Ole Bjørn Nymoen - *på valg*

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.
Funksjonstiden er 2 år.

Næringsseksjonene (seksjon 111-113) bør være representert i styret, men ønsker ikke lengre det.

Kandidater:

- Håvard Hunstad Ingeborgsrud (gjenvalg)
- Terje Anti Nilsen (gjenvalg)
- Ole Bjørn Nymoen (varamedlem i styret i dag)
- Soukkayna Mouj
- Jens Marius Giverholt

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er gjenvalg på styremedlemmer, og at Soukayna erstatter Christian

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år. (To år om det blir besluttet i saken tidligere på årsmøte)

Kandidater:

- Geir Sparengen (gjenvalg)
- Ole Bjørn Nymoen (gjenvalg)
- Harald Schee (gjenvalg)
- Soukkayna Mouj
- Jens Marius Giverholt

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er gjenvalg på vararepresentanter, men at Jens Marius erstatter Harald for å oppnå en utskifting

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen bør bestå av til 2-3 personer. Espen Arnesen ønsker gjenvalg, men styret ber om at kandidater melder seg på årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**405 745**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	710 923	405 745
B. Endring arbeidskapital	**710 923**	**405 745**
C. Arbeidskapital	**1 116 668**	**405 745**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 438 061	1 029 902
Kortsiktiggjeld	-1 321 393	-624 157
C Arbeidskapital	**1 116 668**	**405 745**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Skolebakken K

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 584 671	817 528	3 365 780	4 048 313
Sum leieinntekt		**3 584 671**	**817 528**	**3 365 780**	**4 048 313**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	20 195	0	0	20 000
Sum annen inntekt		**20 195**	**0**	**0**	**20 000**
Sum inntekt		**3 604 866**	**817 528**	**3 365 780**	**4 068 313**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	23 900	0	0	31 753
Styrehonorar	3	169 500	0	169 500	225 198
Driftskostnad					
Energikostnad		453 578	92 002	140 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	679 803	98 968	705 000	718 000
Kommunale avgifter/renovasjon		14	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	46 633	6 870	8 000	43 420
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	116 850	0	165 000	398 750
Reparasjon og vedlikehold	7	451 022	52 315	986 600	1 151 427
Revisjonshonorar		6 810	0	15 000	10 000
Forretningsførerhonorar		160 781	21 816	144 000	187 000
Andre honorar	8	99 466	40 000	80 000	135 000
Kontorkostnad		1 109	0	5 000	5 000
TV/bredbånd		375 021	52 172	394 680	408 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	110 000	0
Forsikringer		317 310	45 332	400 000	364 000
Andre kostnader	9	18 676	5 036	43 000	43 000
Sum kostnad		**2 920 473**	**414 512**	**3 365 780**	**3 920 548**
Driftsresultat		**684 393**	**403 016**	**0**	**147 765**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 530	2 729	0	0
Netto finansposter		**-26 530**	**-2 729**	**0**	**0**
Årsresultat		**710 923**	**405 745**	**0**	**147 765**
Overført sameiekapital		710 923	405 745	0	0
SUM OVERFØRINGER		**710 923**	**405 745**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Skolebakken K

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 420	0
Kundefordringer		179 011	0
Kostnader til avregning		725 163	567 986
Andre kortsiktige fordringer		20 479	44
Forskuddsbetalte kostnader		203 315	101 111
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 307 673	360 762
Sum omløpsmidler		**2 438 061**	**1 029 902**
SUM EIENDELER		**2 438 061**	**1 029 902**

Balanse 2024 Sameiet Skolebakken K

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 116 668	405 745
Sum opptjent egenkapital		**1 116 668**	**405 745**
Sum egenkapital	**10**	**1 116 668**	**405 745**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 950	0
Leverandørgjeld		127 325	155 986
A konto til avregning		976 474	169 374
Annen kortsiktig gjeld		204 644	298 797
Sum kortsiktig gjeld		**1 321 393**	**624 157**
Sum gjeld		**1 321 393**	**624 157**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 438 061**	**1 029 902**

Sted:_____ Dato:_____

Hans Herlofsen
Styreleder

Christian Stentoft Østby
Styremedlem

Terje Anti Nilsen
Styremedlem

Håvard Hunstad Ingeborgrud
Styremedlem

Scott Babb
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Sameiet er stiftet 14 februar 2023, innflytting fra september 2023. I 2023 ble 58 enheter overatt. resterende 57 overtatt i 2024 totalt 115 enheter i sameiet.
Sameiet av 110 leiligheter og 5 næringsseksjoner.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiets eiendom er lokalisert på Gårdsnummer 240, bruksnummer 150 i Nordre Follo kommune, tomten er på 5 527 m2. Sameiets eiendommer er forsikret i IF sakdeforsikring, polisenummer SP 5250610

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 640 781	401 811
3609 Leie parkering	190 365	20 400
3610 Sameieinnbetalinger	329 934	345 085
3618 Felleskostnader energi / oppvarming	55 567	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	368 024	50 232
Sum	**3 584 671**	**817 528**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	20 195	0
Sum	**20 195**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	23 900	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	169 500	0
Sum	**193 400**	**0**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	91 507	61 859
6340 Heisalarm	0	500
6341 Brannalarm	37 596	13 798
6343 Serviceavtaler	6 750	0
6360 Annet renhold	12 486	0
6361 Fast renhold	418 592	0
6364 Matteleie	2 655	22 812
6391 Snømåking/strøing/feiing	110 216	0
Sum	**679 803**	**98 968**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Epost	28 718	0
6490 Andre leiekostnader	17 915	6 870
Sum	**46 633**	**6 870**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	8 125	0
6540 Inventar	52 410	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	25 546	0
6552 Driftsmateriell	30 769	0
Sum	**116 850**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	8 518	0
6603 Vedlikehold elektro	8 856	0
6611 Vedlikehold heiser	156 741	45 633
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	83 697	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	25 301	0
6648 Vedlikehold dører og porter	167 909	6 683
Sum	**451 022**	**52 315**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	60 654	0
6730 Teknisk honorar	38 813	33 750
6790 Andre fremmede tjenester	0	6 250
Sum	**99 466**	**40 000**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 901	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 950	0
7770 Betalingskostnader	169	536
7772 Omkostninger inkasso	-43	0
7773 Omkostninger innkreving	2 945	0
7790 Andre kostnader	-2 250	4 500
7792 Øredifferanse	3	0
Sum	**18 676**	**5 036**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	405 745	710 923	1 116 668
Sum opptjent egenkapital	**405 745**	**710 923**	**1 116 668**
Sum egenkapital	**405 745**	**710 923**	**1 116 668**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skolebakken K.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skolebakken K

Styreleder	Hans Herlofsen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Terje Anti Nilsen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Christian Stentoft Østby (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Scott Babb (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Håvard Hunstad Ingeborgrud (sign.)	24.04.2025

Årsmelding 2024 - Sameiet Skolebakken K

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hans Herlofsen
Styremedlem, Håvard Hunstad Ingeborgrud
Styremedlem, Christian Stentoft Østby
Styremedlem, Scott Babb
Styremedlem, Terje Anti Nilsen
Varamedlem, Geir Sparengen
Varamedlem, Harald Schee
Varamedlem, Ole Bjørn Nymoen

Styret i Sameiet Skolebakken K består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Skolebakken K er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Skolebakken K ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 931836714

Sameiet Skolebakken K består av 110 boliger og 5 næringslokaler (hvorav 1 seksjon er parkering, og 1 seksjon er bod)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Skolebakken K er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5250610. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret arbeidet systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. I arbeidet benyttes systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav.

Det er mange kontroller som skal utføres for å sikre at det er trygt å bo i sameiet vårt, og for å ivareta forskriften. Det er inngått avtaler mot leverandører som gjennomfører kontroller for å sjekke at alt er som det skal, og dette dokumenteres med rapporter. Eksempler på dette er brannvarsling-, heiser, ventilasjon, det elektriske anlegget og lys som angir rømningsveier.

Noen av kontrollene som skal gjennomføres er av enklere karakter, og her er det vaktmester eller styret selv som gjør kontrollene. Eksempler er lekeplasser, strøing og at rømningsveier er trygge og ikke er blokkerte av sykler mm.

Det er i perioden utført en brannøvelse, sammen med brannvesenet. Det er viktig å gjennomføre brannøvelser for å avdekke at alt fungerer som det skal. Øvelsen avdekket at branntablået ikke viser korrekt leilighet (avstillingsboks i gangen utenfor leilighet eller på alarmtablået ved inngangen) . Dette er en alvorlig mangel som det er reklamert på. Øvelsen avdekket også at brannsensorer var tatt ned i enkelte leiligheter, og disse beboerne har fått beskjed om at dette ikke er akseptabelt.

Det har vært en del utrykninger fra brannvesenet som skyldes at beboere ikke har fått avstilt alarm i sin leilighet i tide. Dette var særlig i starten, og det har vært færre slike det siste halvåret og etter at styret sendte ut informasjon om hvordan brannvarslingssystem fungerer.

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter 1 gang i måneden, og særmøter ved behov.

Noen av de sakene som vi har hatt på agendaen og behandlet gir vi en kort beskrivelse av her.

Det har dessverre vært innbrudd i sameiet og spesielt i garasje, bod og Sykkelboder. Styret har basert på dette gjort tiltak. Det var mistanke om at uvedkommende kom seg inn via garasjeanlegget, og derfor er portene justert og lukker raskere igjen. Dører inn til boder og sykkelboder lukker nå automatisk, og de er blitt sikret med beslag som gjør det er vanskeligere å bryte opp dørene. Både inngangsdører og port må stå åpne en stund, siden dette er krav i forskrift. Styret henstiller til samtlige om å følge med når en går ut og inn av dørene, slik at ikke uvedkommende tar seg inn.

Vi vil også henstille til de som kjører inn og ut av garasjen at de stopper og venter til garasjeporten er gått ned, slik at ikke uvedkommende tar seg inn når porten er åpen.

Det er også fra tid til annen innbruddsforsøk og hærverk på våre inngangsdører. Styret valgte ved utbedring av skader på nøkkelbrytere til inngangsdører og felle disse inn i veggen i et forsøk på å minimalisere innbruddsforsøkene/hærverk.

Det har vært et hektisk år for styret. Selv om sameiet er helt nytt, er det ikke alt som er perfekt. Det har gått med mye tid på å følge opp mangler og få utbygger til å utbedre reklamasjonspunkter. Det er fortsatt mange punkter som utbygger ikke har utbedret. Dette følges tett opp av styret.

Strøm og fjernvarmekostnadene har vært høye, og det er gjennomført tiltak for å få redusert kostnadene bla ved å heve temperaturgrensen for når snøsmelting skal starte og redusere temperatur i garasjeanlegg. Styret jobber videre med å gjennomføre tiltak for å redusere energikostnadene i fellesområdene.

Garasjeanlegget.

Styret har fjernet sykkelstativer i garasjeanlegget, og fått etablert plasser for motorsykkelparkering og ekstra garasjeplasser for utleie. Plass nr. 23 som er den plassen hvor vår utleiebil Otto var plassert er også blitt en av utleieplassene.

De 4 garasjeplassene i plan 1 ytre del har sameiet kjøpt, og plassene vil nå bli nye gjesteplasser. Gjesteplassene i indre del i plan 1 og 2 vil bli omgjort til utleieplasser. Det er flere som har meldt sin interesse til styret for å leie p-plasser og venteliste er etablert.

Det var i vinter noen perioder mye vann i parkeringsanlegget som skyldes lekkasje som er utbedret, men som også skyldes snø som bilene fraktet med inn. Styret fikk leid inn hjelp for å få fjernet vannet.

Styret har fått etablert Wifi i garasjeanlegget-

Skolestua.

Skolestua, vårt fellesrom, er blitt benyttet for møter, samlinger og bursdagsselskaper. Det er egen ordning for reservering og betaling for leie. Låneordning har så langt etter vår oppfatning fungert greit. Ordningen er basert på tillit, og det forutsettes at lokalet forlates ryddet og rengjort. Det er nå installert en Yale Doorman på inngangsdøren slik at de som leier vil motta en kode på SMS for å kunne låse seg inn i Skolestua. Styret har også etablert et eget WiFi nett i Skolestua.

Postkasser

Styret har bestilt opp navneskilt til postkassene som passer inn i navneluken i

postkassedøren. Dette er for at vi alle skal ha en enhetlig skilting på postkassene som gjør at dette ser bra ut.

Styret hadde kalt inn beboere i god tid for å installere disse hvor ca. 50 % møtte opp på angitt tid. Styret vil ta en runde til på dette og håper at de neste 50 % møter opp.

Uteområder/fellesområder.

Det er USBL som skal ta hånd om snømåking og strøing av fellesområdene, mens det er kommunen som brøyter fortauene. Etter flere henvendelser fra styret, ble fortauene, og særlig mot Ormerudveien ryddet for snø.

Uteområdene er ferdig beplantet, og skjøtselsavtale fra leverandør varte ut 2024. I avtalen var det ikke vanning, og behovsprøvd vanning ble kjøpt. Det var en våt sommer i fjor, så vanning ble billig for sameiet.

Vi har mottatt tilbud på skjøtselsavtale for årene 2025 og 2026 fra leverandør som beplantet område. Det er en kostbar avtale, og i tillegg trengs en vanningsavtale. Styret har derfor forespurt andre leverandører, men p.t. er ikke en ny avtale på plass, men vi vil sørge for at dette er i orden innen sesongen starter.

Det ble opprettet egen dugnadskomite på årsmøte i fjor, bestående av Nathalie Gjerde og Ulrika Herlofsen. Det er ikke blitt arrangert dugnader i perioden, men de tok hånd om en hyggelig julegrantenning i desember i fjor.

Det er to områder for å kaste søppel i sameiet. De er kun ment for å kaste gjenstander som får plass, og det nytter ikke å sette fra seg gjenstander på siden av containerne. Det som ikke ligger i container fjernes ikke av FolloRen. Har våre beboere større ting som må kastes, må du selv kjøre dette til gjenvinningsstasjonen. Styret er flere ganger blitt gjort oppmerksom på søppel i fellesområdene som er blitt fjernet av styret. Styret har ved flere anledninger bedt beboere om å fjerne gjensatt søppel og gjenstander, men det burde være unødvendig.

Det har vært tilfeller hvor avfall stasjonen ut mot Kolbotnveien ikke er blitt tømt, siden biler står ulovlig parkert og sperrer for tømming. Problemstillingen er tatt opp med kommunen og kommunens parkeringsvakt har gitt bot til feilparkerte biler.

De fleste ønsker vel at Skolebakken K skal framstå som en hyggelig plass å bo og at fasaden utad er i orden. Styret har igangsatt arbeid med å standardisere levegger og skjermingstiltak for de som bor i 1 etasje.

Det er mange som har gode solforhold, så enkelte ønsker også solskjerming. Styret planlegger å igangsette et arbeid med å finne standardløsninger for markiser. Dette arbeidet innebærer en fasadeendring som krever en søkeprosess.

Det er kommet flere henvendelser på å få etablere varmepumper som skal brukes for å kjøle ned leiligheten på varme dager.. Styret har igangsatt arbeid med å utarbeide retningslinjer/regler for installering, drift og vedlikehold av slike anlegg. Parallelt med dette vil vi også fremforhandle på vegne av våre beboere avtale om leveranser av varmepumper med installasjon og vedlikehold.

Planlagte tiltak og større oppgaver:

Det er ikke planlagt investeringer eller oppgraderinger som krever låneopptak. Styret vil fortsette arbeidet med å påse at selger via utbygger utbedrer reklamasjoner. Det er gjennomført et møte i april for å gjennomgå status på utbedring, og det er avtalt oppfølgingsmøte.

Fjernvarmekostnadene er i dag basert på at de enkelte seksjoner betaler fast månedlig avdrag, og at forbruket gjøres opp en gang i året. Styret ønsker at de enkelte seksjoner faktureres månedlig, tilsvarende fakturering for strøm. Varmtvannsmåler tilhører Nordre

Follo kommune, og de vil ikke gi tilgang for automatisk avlesning. Det er flere andre sameier som også ønsker automatisk avlesning. Styret planlegger derfor, sammen med andre sameier, å få aksept fra kommunen om løsning for avlesning av varmtvann

Utskifting av låssystem i adgangsdører til eiendommene. Utskiftingen forutsetter at styrets forslag til engangsbetaling blir vedtatt. Dører til leiligheter kan etterbestilles, om det er ønskelig.

Legge til rette for at eksisterende gjesteplasser i plan 1 og plan 2 blir utleieplasser. Plassene 23, 24, 25, 26 og 27 som er i første del av plan 1 blir de nye gjesteplassene. Det vurderes en betalingsløsning for plassene.

Ytterligere forbedringer av Skolestua, med garderobeløsning i forgangen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Kolben Kulturhus, sal 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Hans Herlofsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Eleni Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Arnesen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 50
Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 51

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Årsregnskapet hensyntar ikke avregning for fjernvarmekostnadene fra 1. april og fram til 31.12.2024. Styret ønsker at avregning gjøres i forkant av at årsregnskap utarbeides, men dette har ikke vært mulig i år.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 225.198,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Fjerning av gjensatte ting i fellesområder

Vedtak:
Styrets tilføyelse til husordensreglene ble enstemmig vedtatt, og punktet i avsnitt 4 endres til:

Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på øvrige fellesarealer. Styret gis anledning til å fjerne gjenstander for eiers regning, en uke etter at det er gitt et skriftlig varsel om at gjenstanden(er) vil bli fjernet.

5.2 Borttauing av biler fra gjesteparkering

Vedtak:
Styrets tilføyelse til husordensreglene ble enstemmig vedtatt, og avsnitt 9 endres til:

Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser er kun reservert for besøkende til boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy. Styret gis anledning til borttauing av biler på eiers regning for de som ikke respekterer reglene for bruk av gjesteparkering.

5.3 Engangsinnbetaling for å forbedre låssystemet i sameietet

Petter fra Asker Lås, var til stede og presenterte iLOQ S5 låssystem for årsmøtet.

Vedtak:
Årsmøte vedtok enstemmig en innbetaling på kr. 3500,- per seksjon for å finansiere et mer avansert låssystem i sameiet. Innbetaling skjer som en engangsbetaling i etterkant av sommerferien.

Styret gis mandat til å gå til innkjøp av et slikt system.

5.4 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Styret forslag til vedtektene 3.3 Parkeringsplassene endres til:

(1) Seksjon 114 består av 90 bil-parkeringsplasser som eies av de som til enhver tid har hjemmel til dem ifølge Grunnboka. Eierne har eksklusiv og varig bruksrett til sin plass/sine plasser i henhold til bilag 3 til vedtektene, men ref pkt. (2) nedenfor. I tillegg har sameiet etablert noen bil- og motorsykkel-parkeringsplasser for utleie.

Styret/forretningsfører skal føre oversikt over hvem som til enhver tid eier og disponerer de enkelte parkeringsplassene, og gis fullmakt til å endre bilag 3 til vedtektene (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Parkeringsplassene kan leies ut til seksjonseiere, leietakere eller andre brukere av seksjoner i Sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser kan bare selges sammen med en seksjon (bolig eller næring) eller til noen som eier en seksjon fra før.

All parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Bare 1 motorkjøretøy (bil eller motorsykkel) kan stå på hver plass. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Gjesteplasser kan bare benyttes av gjester mens de besøker beboere i sameiet. Oppslag med regler for bruk av gjesteplassene må følges. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig godkjenning fra styret.

Bilvask og annen vasking som medfører vannsøl er ikke tillatt i garasjene.

Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykkel i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merkostnader som følge av at bil/ motorsykkel eller andre løse gjenstander ikke er fjernet, skal dekkes av de som ikke har fjernet dem.

(2) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet, plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS. Det er ikke lov å lade el- eller hybridbiler på andre stikkontakter i garasjene.

Vedtak:
Årsmøte vedtok enstemmig vedtektsendringen av punk 3.3 i henhold til styrets forslag med unntak av følgende setning i punkt 1, tredje avsnitt som fjernes: "*Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.*"

Vedtaket forutsetter at begrensningen ikke krever samtykke fra samtlige seksjonseiere, jfr. §24 i eierseksjonsloven andre avsnitt. Juridiske hensyn avklares etter møtet, og styret vil evt. måtte innhente samtykke fra de seksjoner som ikke deltok på årsmøtet for at vedtaket vil være gjeldende for alle.

5.5 Retningslinjer for installering av varmepumper (endring i vedtekter)

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Styret har utarbeidet et utkast til retningslinjer som skal gjelde for installering av varmepumper, og ønsker å få tilføyd et nytt punkt (10) i vedtektene i avsnitt 3-1.

(10) Installering av varmepumper skal godkjennes av styret, og eier skal besørge at sameiets retningslinjer med krav til pumpe, installering, service, utforming og bruk følges.

Vedtak:
Vedtektsendringen ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 25
Antall stemmer mot: 19

5.6 Varamedlemmer til styret velges for to år (vedtektsendring)

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Punkt (2) i vedtekt 7-1 Styrets endres til:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for to år. Medlemmene i styret kan gjenvelges.

Vedtak:
Vedtektsendringen i punkt (2) i 7-1 ble enstemmig vedtatt.

5.7 Styret gis fullmakt til å gjøre avsetninger for framtidig vedlikehold

Vedtak:
Årsmøte vedtok enstemmig at innbetalt A-konto beløp for boligseksjonene og parkeringsseksjon kan avsettes for framtidig vedlikehold. Vedtaket vil gjelde fram til årsmøtet fatter et nytt vedtak om at det ikke skal gjøres avsetning.

5.8 Orientering om ordning for varme og varmtvann og avregning av forbruk

Vedtak:
Tatt til orientering

5.9 Valg av valgkomite er fast punkt på agendaen på årsmøter (Espen Arnesen)

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Valg av valgkomite blir fast punkt på årsmøter, og inkluderes i vedtektene.

5.10 Utforming av terrasser og levegger (Egne forslag fra Sidsel Horn Nørgaard, Merete Nymoen og beboere

1. **Forslag fra - Sidsel Horn Nørgaard:**
   Jeg ser at noen beboere dekker til rekkverk for å hindre innsyn (se vedlagte bilder). Det er skjemmende og bør ikke tillates. Jeg mener styret kan ha hjemmel for å forby dette i vedtektenes §3-1 nr. 5 ("bygningsmessige arbeider") og § 4-3, andre ledd ("Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet"). Men for at det ikke skal være noen tvil om at slikt ikke kan godtas, vil jeg foreslå at det presiseres i husordensreglene. Jeg vil derfor foreslå at det 9. kulepunktet endres. Mitt forslag til årsmøtesak blir derved:

   Forslag til vedtak:
   Kulepunkt 9 i husordensreglene endres og får følgende ordlyd:
   Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i bod e.l. Det er heller ikke tillatt å montere objekter, skjerming eller innretninger over, på innsiden eller på utsiden av rekkverk. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.

2. **Forslag fra - Merete Nymoen:**
   Balkongrekkverkene i sameiet gir dårlig beskyttelse mot vind og lite skjerming for innsyn. Det vil fremstå enhetlig hvis de som ønsker en slik skjerming kunne ha samme løsning.

   Forslag til vedtak
   Styret behandler og kommer med forslag/tilbud fra leverandør om egnet skjerming ila våren. Eksempel: frostet glass, seilduk mm.

3. **Henvendelse fra beboere i 1. etasje:**
   Beboere i 1 etasje ønsker å skjerme seg for innsyn, eksempelvis ved å plante en hekk

Styrets innstilling:
Styret har satt i gang arbeidet med å finne standardløsninger for levegger på terrasser, basert på samme RAL farge som screens og/eller glass/pleksiglass. Styret vil sende ut informasjon om dette når arbeidet er ferdigstilt. For de som bor i 1. etasje vil styret utrede en standardløsning basert på blomsterkasser og hva som tillates av beplantning.

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt.

5.11 Sameiet besørger utvendig vindusvask 2 ganger i året (Nutan og Sudhir Chadha)

Vedtak:
Årsmøtet vedtok utvendig vindusvask to ganger i året.

Antall stemmer for: 24
Antall stemmer mot: 17

5.12 Huskestativ på uteområdet (Isabelle Alves)

Vedtak:
Årsmøtet godkjente ikke oppsetting av huskestativ på sameiets uteområdet. Vedtaket var enstemmig.

5.13 Parkeringsseksjonen skal dekke egne energikostnader (Endring av vedtekter)

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Styret foreslår i vedtektene på punkt 5.1.3 – endringen er uthevet.

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne unntatt for seksjon

114 (parkeringsseksjonen) og snr. 115

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral
  og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer og fellesrom som ikke tilordnes bolig- eller
  Næringsdelen. **Strøm til seksjon 114 belastes denne seksjonen**
- Fjernvarme**, unntatt fjernvarme til seksjon 114 som belastes denne seksjonen**

Vedtak:
Årsmøtet vedtok vedtektsendringen i 5.1.3 slik styret har foreslått med to stemmer imot.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Soukkayna Mouj for 2 år.

Valgt ble: Håvard Hunstad Ingeborgsrud for 2 år.

Valgt ble: Terje Anti Nilsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Geir Sparengen for 2 år.

Valgt ble: Ole Bjørn Nymoen for 2 år.

Valgt ble: Jens Marius Giverholt for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Espen Arnesen og Kristin Hesla-Halvorsen og ble valgt for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Hans Herlofsen

Styremedlem, Scott Babb

Styremedlem, Soukkayna Mouj

Styremedlem, Håvard Hunstad Ingeborgsrud

Styremedlem, Terje Anti Nilsen

Varamedlem, Geir Sparengen

Varamedlem, Ole Bjørn Nymoen

Varamedlem, Jens Marius Giverholt

Protokoll for Sameiet Skolebakken K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans Herlofsen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Espen Arnesen (sign.)	12.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Skolebakken K

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skolebakken K som 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 sameiets 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 sameiet 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 ellers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: C4ZTT-SQ8KO-2O1V5-OID0R-2RQQO-YT470

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C4ZTT-SQ8KO-2O1V5-OID0R-2RQQO-YT470

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 46.9.xxx.xxx
2025-04-29 18:21:06 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C4ZTT-SQ8KO-2O1V5-OID0R-2RQQO-YT470

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

Møtet avholdes digitalt på MinSide i Bonabo, via www.usbl.no, og er todelt:

1. **Høringsperiode**: 16. juni 2025, kl. 12:00 - 18. juni, kl. 23:59
   Her kan andelseiere kommentere og stille spørsmål til sakene.

2. **Stemmeperiode**: 19. juni 2025, kl. 12:00 - 21. juni, kl. 23.59
   Kun mulig å avgi stemme.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

Frist for å kreve fysisk møte er satt til mandag 16. juni kl. 11:00, og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

På årsmøte i Skolebakken K, tirsdag 6 mai, ble vedtaket om å innlemme garasjevedtekter i sameiets vedtekter enstemmig vedtatt.

Vedtaket var:
Årsmøte vedtok enstemmig vedtektsendringen av punk 3.3 i henhold til styrets forslag med unntak av følgende setning i punkt 1, tredje avsnitt som fjernes: "Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes omdet foreligger en saklig grunn."

Vedtaket forutsetter at begrensningen ikke krever samtykke fra samtlige seksjonseiere, jfr. §24 i eierseksjonsloven andre avsnitt. Juridiske hensyn avklares etter møtet, og styret vil evt. måtte innhente samtykke fra de seksjoner som ikke deltok på årsmøtet for at vedtaket vil være gjeldende for alle.

Vedtaket er blitt juridisk vurdert i etterkant, og for at vedtaket skal kunne tre i kraft må samtlige seksjonseiere som eier garasjeplass gi samtykke til begrensningen.

Styret har ikke lykkes med å få innhentet samtykke fra samtlige, og dette er bakgrunnen for at saken fremmes på nytt.
Styret forslag til vedtektsendring for punkt 3.3 i vedtektene er av denne grunn blitt endret.
I det nye forslaget er endringene **uthevet** i forhold til hva som ble behandlet siste.

Styrets innstilling til vedtektsendring:
(1) Seksjon 114 består av 90 bil-parkeringsplasser som eies av de som til enhver tid har hjemmel til dem ifølge Grunnboka. Eierne har eksklusiv og varig bruksrett til sin plass/sine plasser i henhold til bilag 3 til vedtektene, men ref pkt. (2) nedenfor. I tillegg har sameiet etablert noen bil- og motorsykkel-parkeringsplasser for utleie.

Styret/forretningsfører skal føre oversikt over hvem som til enhver tid eier og disponerer de enkelte parkeringsplassene, og gis fullmakt til å endre bilag 3 til vedtektene (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Parkeringsplassene bør leies ut til seksjonseiere, leietakere eller andre brukere av seksjoner i Sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette må varsles til styret.

Parkeringsplasser bør selges sammen med en seksjon (bolig eller næring) eller til noen som eier en seksjon fra før. Salg av parkeringsplass utover dette må varsles styret i forkant.

All parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Bare 1 motorkjøretøy (bil eller motorsykkel) kan stå på hver plass. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Gjesteplasser kan bare benyttes av gjester mens de besøker beboere i sameiet. Oppslag med regler for bruk av gjesteplassene må følges. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig godkjenning fra styret.
Bilvask og annen vasking som medfører vannsøl er ikke tillatt i garasjene.
Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykkel i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merkostnader som følge av at bil/motorsykkel eller andre løse gjenstander ikke er fjernet, skal dekkes av de som ikke har fjernet dem.

(2) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet, plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS. Det er ikke lov å lade el- eller hybridbiler på andre stikkontakter i garasjene.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar endring av punk 3.3 i henhold til styrets forslag

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtak som angitt i forslaget

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K mandag 16. juni - 21. juni 2025 - Digitalt via MinSide i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hans Herlofsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 39

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Endring av vedtekter ved at vedtekter for garasje inkluderes

På årsmøte i Skolebakken K, tirsdag 6 mai, ble vedtaket om å innlemme garasjevedtekter i sameiets vedtekter enstemmig vedtatt.

Vedtaket var:
Årsmøte vedtok enstemmig vedtektsendringen av punk 3.3 i henhold til styrets forslag med unntak av følgende setning i punkt 1, tredje avsnitt som fjernes: "Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes omdet foreligger en saklig grunn."

Vedtaket forutsetter at begrensningen ikke krever samtykke fra samtlige seksjonseiere, jfr. §24 i eierseksjonsloven andre avsnitt. Juridiske hensyn avklares etter møtet, og styret vil evt. måtte innhente samtykke fra de seksjoner som ikke deltok på årsmøtet for at vedtaket vil være gjeldende for alle.

Vedtaket er blitt juridisk vurdert i etterkant, og for at vedtaket skal kunne tre i kraft må samtlige seksjonseiere som eier garasjeplass gi samtykke til begrensningen.

Styret har ikke lykkes med å få innhentet samtykke fra samtlige, og dette er bakgrunnen for at saken fremmes på nytt.
Styret forslag til vedtektsendring for punkt 3.3 i vedtektene er av denne grunn blitt endret. I det nye forslaget er endringene **uthevet** i forhold til hva som ble behandlet siste.

Styrets innstilling til vedtektsendring:
(1) Seksjon 114 består av 90 bil-parkeringsplasser som eies av de som til enhver tid har hjemmel til dem ifølge Grunnboka. Eierne har eksklusiv og varig bruksrett til sin plass/sine plasser i henhold til bilag 3 til vedtektene, men ref pkt. (2) nedenfor. I tillegg har sameiet etablert noen bil- og motorsykkel-parkeringsplasser for utleie.

Styret/forretningsfører skal føre oversikt over hvem som til enhver tid eier og disponerer de enkelte parkeringsplassene, og gis fullmakt til å endre bilag 3 til vedtektene (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Parkeringsplassene bør leies ut til seksjonseiere, leietakere eller andre brukere av seksjoner i Sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette må varsles til styret.

Parkeringsplasser bør selges sammen med en seksjon (bolig eller næring) eller til noen som eier en seksjon fra før. Salg av parkeringsplass utover dette må varsles styret i forkant.

All parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Bare 1 motorkjøretøy (bil eller motorsykkel) kan stå på hver plass. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Gjesteplasser kan bare benyttes av gjester mens de besøker beboere i sameiet. Oppslag med regler for bruk av gjesteplassene må følges. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig godkjenning fra styret.
Bilvask og annen vasking som medfører vannsøl er ikke tillatt i garasjene.
Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykkel i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merkostnader som følge av at

bil/motorsykkel eller andre løse gjenstander ikke er fjernet, skal dekkes av de som ikke har fjernet dem.

(2) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet, plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS. Det er ikke lov å lade el- eller hybridbiler på andre stikkontakter i garasjene.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Vedtak:
Årsmøte vedtok endring av punk 3.3 i henhold til styrets forslag.

Antall stemmer for: 32
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemme: 5

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Skolebakken K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Maria Eleni Johansen (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Hans Herlofsen (sign.)	23.06.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skolebakken K org.nr. 931 836 714

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14.06.23, 06.05.2025, 16.06.2025.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Skolebakken K. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14. februar 2023.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 110 boligseksjoner samt 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 240 bnr. 150 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til seksjon 110 er regulert til boligformål, seksjon 111 til og med seksjon 113 er regulert til næringsformål, seksjon 114 er en parkeringsseksjon og seksjon 115 er en næringsseksjon - bod.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

For boligseksjonene (snr. 1-110) bygger sameiebrøken hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel (eventuelle tilleggsdeler, terrasser og balkonger er ikke medregnet).

For næringsseksjonene (snr. 111-113) bygger sameiebrøken hovedsakelig på BTA for bruksenhetens hoveddel og eventuelle innvendige tilleggsdeler (evt. utvendige tilleggsdeler er ikke medregnet). Parkeringsseksjonen (snr. 114) har fått en brøk på 120 og næringsseksjon bod (snr. 115) har fått en brøk på 1.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Seksjon 115 kan bare selges til annen seksjonseier i sameiet.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. lover og forskrifter, eller vedtak fattet med hjemmel i lov eller forskrift. Næringsseksjonene har rett til bruk av nødvendige fellesarealer, herunder areal til sykkelparkering som er offentlig tilgjengelig. Eierne av boligseksjonene er kjent med og aksepterer at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene, samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade og opp gjennom terreng evt. gjennom dekke over kjeller. Slik næringsvirksomhet kan etableres av næringsseksjonen uten samtykke fra sameiet eller styret såfremt virksomheten er i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

Tiltak knyttet til næringsseksjonen som berører fellesareal krever styrets samtykke, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Kravet om samtykke fra styret til tiltak som berører fellesareal gjelder likevel ikke for fellesareal som er underlagt næringsseksjonenes eksklusive enerett, jf. nedenfor, for eksempel næringsseksjonenes eksklusive fasade, og gjelder heller ikke tiltak som næringsseksjonene har rett til etter andre bestemmelser i disse vedtektene, for eksempel retten til fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske innretninger gjennom fellesareal, jf. nedenfor.

Den enkelte seksjonseier har, med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt tidsubegrenset enerett for to eller flere seksjonseiere, jf. esl. § 25 sjette ledd. Oversikt over arealene med tidsubegrensede eneretter er markert i **bilag 1** til vedtektene, og er fordelt slik:

a) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig (snr. 1-110) skal ha tidsubegrenset enerett til å bruke smørebod og servicerom til sykkel samt felleslokale. (avmerket på tegning som **bilag 1** til vedtektene), sykkelparkering, innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodarealer som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring (snr. 111-114) skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonenes hoveddel, tilleggsdel eller fellesarealer som også næringsseksjonene trenger å ha tilgang til. Næringsseksjonene trenger blant annet tilgang til teknisk rom som inneholder tekniske installasjoner for både næring og bolig.
b) Næringsseksjonene skal ha tidsubegrenset enerett til å bruke fasade som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje og uteareal på eiendommen direkte utenfor næringsseksjonene som avgrenset på kartvedlegg inntatt som **bilag 2** til vedtektene (markert som T111 og T112). Utearealet er lagt som tilleggsdel til snr. 111 og 112. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester.

c) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset rett til å etablere og ha liggende fettutskiller nedgravd på fellesarealet, samt en egen ventilasjonssjakt med avtrekkskanal som går fra næringslokalene og opp til og over tak. Dersom fettutskiller må re-lokaliseres, for eksempel som følge av endrede offentligrettslige krav, kan snr. 111, 112 og 113 kreve annen egnet plassering på eiendommens fellesareal. Forannevnte rettighet skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommen.
d) Næringsseksjonene har rett til å benytte inngang ved oppgang B i bygg A som adkomst til næringsarealene.
e) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset enerett til å benytte rom avmerket på tegning se bilag 2 til vedtektene.
f) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset rett til å benytte 10 sykkelparkeringsplasser som befinner seg i sykkelrom som markert på bilag 2. Øvrige sykkelparkeringsplasser på eiendommen disponeres av boligseksjonene.

Endring av en etablert tidsubegrenset enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. esl. § 25 (6).

Næringsseksjonene har vederlagsfri rett til å ha og føre teknisk infrastruktur, herunder kanaler for ventilasjon, og andre tekniske fremføringer, gjennom eiendommens fellesarealer innendørs og utendørs og frem til egen seksjon.

(5) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(6) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp tekniske innretninger, installasjoner for å ivareta nødvendig sikring, markiser, og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre. Næringsseksjonene beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(7) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat for næringsseksjonene.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Parkeringsplassene

(1) Seksjon 114 består av 90 bil-parkeringsplasser som eies av de som til enhver tid har hjemmel til dem ifølge Grunnboka. Eierne har eksklusiv og varig bruksrett til sin plass/sine plasser i henhold til bilag 3 til vedtektene, men ref pkt. (2) nedenfor. I tillegg har sameiet etablert noen bil- og motorsykkel-parkeringsplasser for utleie.

Styret/forretningsfører skal føre oversikt over hvem som til enhver tid eier og disponerer de enkelte parkeringsplassene, og gis fullmakt til å endre bilag 3 til vedtektene (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Parkeringsplassene bør leies ut til seksjonseiere, leietakere eller andre brukere av seksjoner i Sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette må varsles til styret.

Parkeringsplasser bør selges sammen med en seksjon (bolig eller næring) eller til noen som eier en seksjon fra før. Salg av parkeringsplass utover dette må varsles styret i forkant.

All parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Bare 1 motorkjøretøy (bil eller motorsykkel) kan stå på hver plass. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Gjesteplasser kan bare benyttes av gjester mens de besøker beboere i sameiet. Oppslag med regler for bruk av gjesteplassene må følges. Overtredelse kan medføre borttauing uten ytterligere varsel.

Det er ikke tillatt å oppføre faste innretninger på parkeringsplassene uten skriftlig godkjenning fra styret.
Bilvask og annen vasking som medfører vannsøl er ikke tillatt i garasjene. Ved garasjevask eller vedlikehold plikter de som har bil/motorsykkel i garasjen å kjøre disse ut, samt fjerne eventuelle andre løse gjenstander, slik at oppdraget kan utføres effektivt. Slike oppdrag vil varsles av styret i forkant. Merkostnader som følge av at bil/motorsykkel eller andre løse gjenstander ikke er fjernet, skal dekkes av de som ikke har fjernet dem.

(2) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS. Det er ikke lov å lade el- eller hybridbiler på andre stikkontakter i garasjene.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 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 og areal underlagt tidsubegrenset enerett som om dette var en del av bruksenheten til de seksjonseierne som innehar eneretten. Seksjonseiernes 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 og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass. Seksjonseierne for næringsseksjonene har ansvar for utskifting av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet.

Enkelte endringer krever også godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader, tak og utomhusarealer mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonene” (det vil her si seksjon 111-113) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **<u>Hver av eierne av næringsseksjonene (seksjon 111-113) skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon</u>**

- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av fasader som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti, trapper og ramper som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel, herunder uteareal som er underlagt Næringsseksjonenes enerett.
- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonene, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold og drift av skilt satt opp av Næringsseksjonene
- Strøm i fellesarealene til bruk Næringsseksjonene
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal fordelingen skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på næringsseksjonene, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **<u>Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader</u>**

- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av elektriske og tekniske anlegg, herunder ventilasjon, som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av samtlige heiser
- Vedlikehold av beplantings- og grøntarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen. Gjelder også utomhus etablert på dekke over næring/kjeller.
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti, trapperom, smørebod, sykkelverksted og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Boligseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige boligseksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til boligseksjonene. Bredbånd/tv fordeles likevel med like store beløp på hver boligseksjon. Boligseksjonseierne må inngå egne avtaler for tilleggstjenester utover basisabonnement.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne unntatt for seksjon 114 (parkeringsseksjonen) og snr. 115**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer og fellesrom som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen. Strøm til seksjon 114 belastes denne seksjonen.
- Fjernvarme, unntatt fjernvarme til seksjon 114 som belastes denne seksjonen.
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av disse kostnadene fordeles slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige seksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken, med unntak av kostnader til vannbåren gulvvarme som fordeles etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann og oppvarming varmt vann.
- Kommunen kan fakturere kommunale avgifter direkte til seksjonseier.

(5) **Kostnader for parkering (snr. 114)**

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og vedlikehold av garasjekjelleren, som sameiet har ansvar for:

- *Kostnader til renhold av hele parkeringen også kjørebaner, herunder vaktmestertjenester*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av dekke i garasjekjelleren, slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke*
- *Service av tekniske installasjoner, herunder porter, sprinkleranlegg, ventilasjon, belysning mm.*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av innkjøringen til garasjen*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringsseksjonen*
- *Andre kostnader som åpenbart knytter seg til parkeringsarealene.*

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/90 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen. Det er to parkeringsplasser bak vegg/port. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her. Dersom det påløper kostnader med Aneo AS, dekkes dette av sameiere disse kostnadene kan henføres til.

(6) Kostnader for bod (snr. 115)
Det skal ikke betales felleskostnader for snr. 115 som er til bruk som bod.

(7) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonene (seksjon 111-113) bør være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for to år. Medlemmene i styret kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Dersom næringsseksjonen ikke sitter i styret, så må styret gi næringsseksjonen tilgang til alle fakturaer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(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 8-2 (1).

8-4 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 eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel: snr. 111 har 13 stemmer, snr. 112 har 3 stemmer og snr. 113 har 2 stemmer. Snr. 114 og snr. 115 har ikke stemmerett.

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

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
g) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene
- Endring av etablerte eneretter, jf. pkt. 3-1

8-12 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.

9. Forsikring
Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

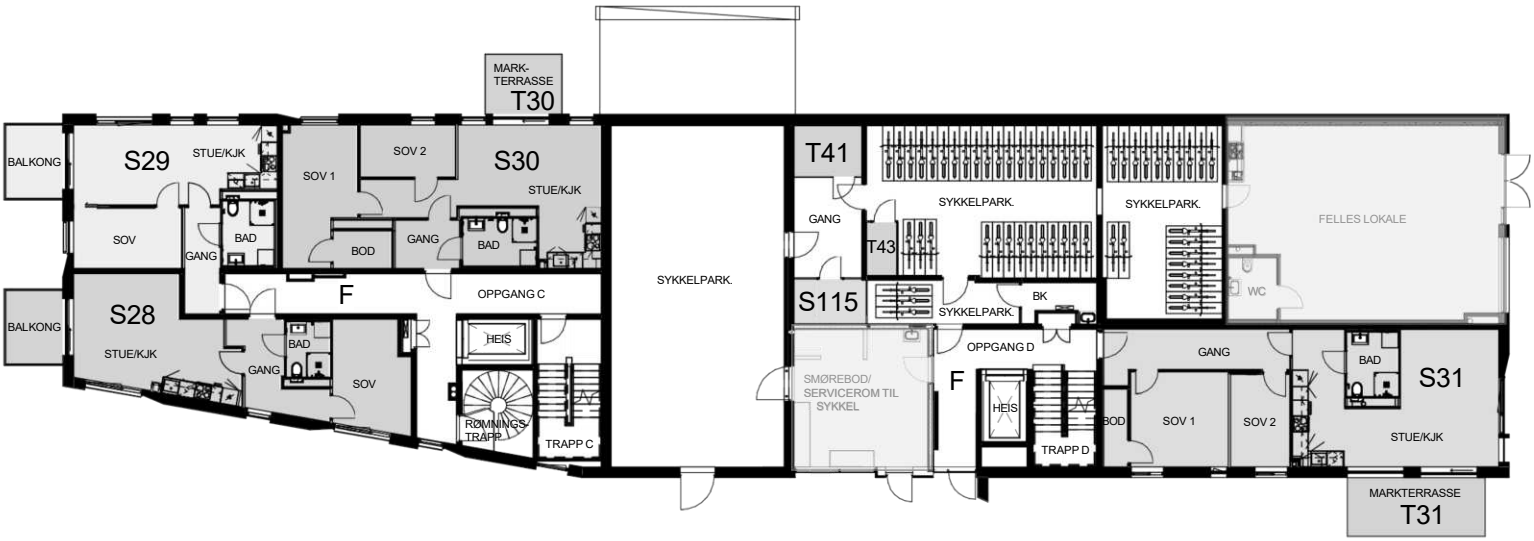
Bilag 1

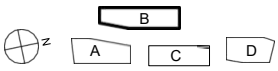
Seksjoner

F = Fellesarealer

T = Tilleggsdel

Enerett for seksjon 1 - 110





Dark Arkitekter AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no		Prosjekt SOE_Skolebakken Eiendom: gnr/bnr 240/150	Tiltakshaver Skolebakken Kolbotn AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	
Tegningstatus Seksjonering	Prosjektnr. 10-17-0350	Innhold Seksjoneringstegning - B - Etasje 3	Skala A4 1:200	Tegnings nr. A77-B03	Dato: 18/05/22

BILAG 2

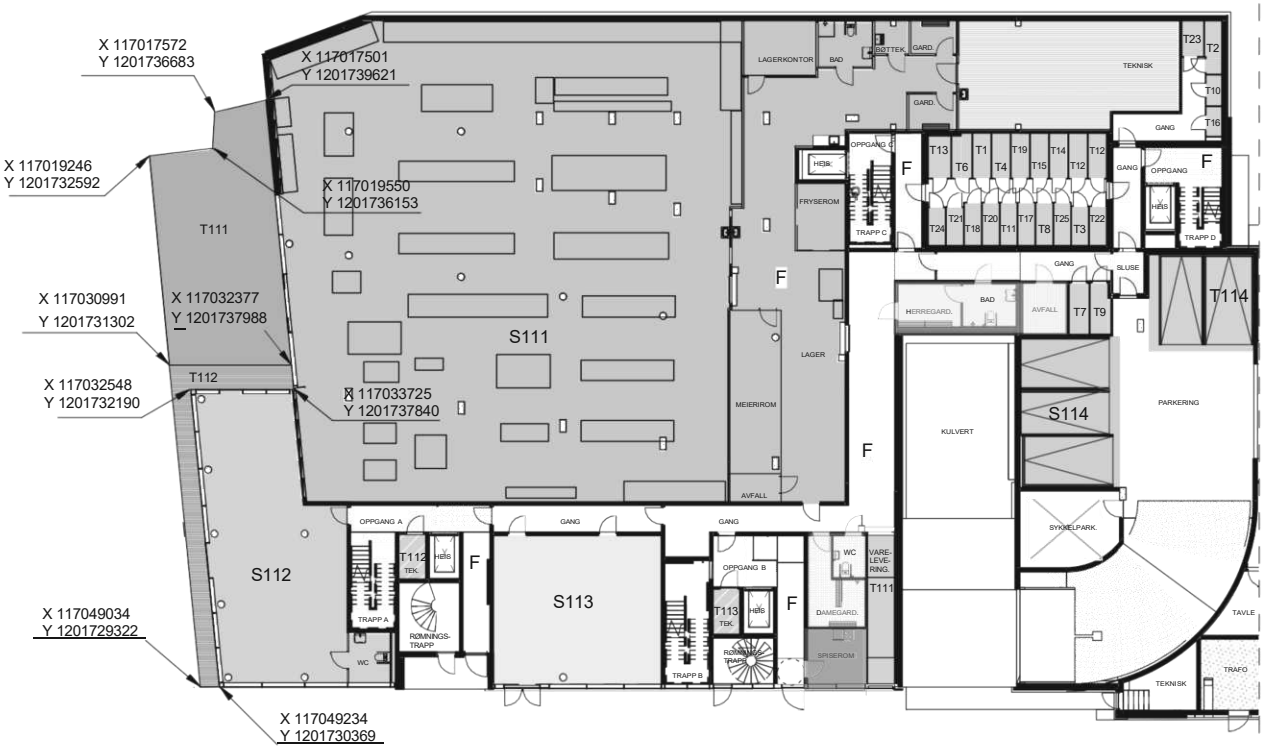
Seksjoner

F = Fellesarealer

T = Tilleggsdel

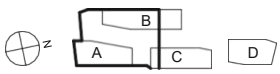
Enerett for seksjon 112 og 113

Enerett for seksjon 111, 112 og 113



X = I sykkelrommet:
1 sykkelSDrkerLngsSIDsser tLI snr. 111, 112 og 113

XY KOORDINATER OPPGITT I EUREF89 NTM



Dark Arkitekter AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no		Prosjekt SOE_Skolebakken Eiendom: gnr/bnr 240/150	Tiltakshaver Skolebakken Kolbotn AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	
Tegningstatus Seksjonering	Prosjektnr. 10-17-0350	Innhold Seksjoneringstegning - AB - Etasje 1	Skala A4 1:300	Tegnings nr. A77-011	Dato: 13/12/22

Husordensregler for Sameiet Skolebakken K

1. FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

2. BRUK AV BOLIGEN

- Beboere plikter å sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen/vannrør o.l.

- Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller hjemmelagde navnelapper på postkassene. Ved anskaffelse av navneskilt til postkassen, skal beboere følge sameiets retningslinjer for mål og utseendet.

  Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte egne hvite skilt for dette som bestilles via posten direkte. Merket skal plasseres i postkassens nedre høyre hjørne. Navnelapper og klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene vil bli fjernet.

- Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter husordensreglene.

- Oppdages det skadedyr som veggdyr, kakerlakker eller lignende, så meldes dette til styret. Desinfisering/behandling av skadedyr i boligen er det boligeier selv som må ta hånd om for via sitt eget forsikringsselskap.

- På terrasser/balkonger er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfare.

- Hver enkelt beboer har ansvar for brannvern i leiligheten. Ved unødig utrykning fra brannvesenet vil eier av leiligheten bli viderefakturert for kostnaden.

- Vis hensyn ved røyking på egen balkong, da lukt sprer seg til naboer over og under, samt inn i ventilasjonsanlegget.

- Bruk av parasoller på terrasser/balkonger kan føre til fare og kan derfor kun benyttes dersom disse er forsvarlig sikret.

- Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i en bod e.l. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.

- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong.

3. RO OG ORDEN

Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer.
Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00-07:00 på hverdager og kl. 23:00–08:00 helg/helligdager.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

4. FELLESAREALER

- Beboere anmodes om å ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle.

- Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på øvrige fellesarealer. Styret gis anledning til å fjerne gjenstander for eiers regning, en uke
- etter at det er gitt et skriftlig varsel om at gjenstanden(er) vil bli fjernet.

- Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasje-området og fellesareal rundt bygget.

- Vask av fellesarealer settes bort til et firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. (skohylle, planter o.l.)

- Alle felles dører som er låsbare skal alltid være låst. Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.

- Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer, bruk AV/PÅ knappen på motoren ved evt. flytting o.l.

- Det må ikke plasseres gjenstander i heisdøråpning for å hindre at disse lukkes, dette kan skade automatikken og påfører sameiet unødvendige kostnader.

- Bruk av engangsgriller(er) på sameiets eiendom er forbudt.

- Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal eller fellesareal.

- Den enkelte seksjonseier kan ikke, uten styrets godkjennelse, foreta installasjoner i fellesarealer, bodarealer og garasjeanlegg.

- Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.

- Alle nummererte nøkler og garasjeportåpnere må bestilles gjennom styret. Faktura sendes til eier fra enten leverandør eller sameiet.

5. SOLSKJERMING

Utvendig screens er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Ta kontakt med styret for info. Pergolaer, baldakiner ol. er søknadspliktig, og søknad skal sendes til styret.

6. AVFALL

Det er satt opp totalt 7 stk avfallsbrønner (Papp og papir, restavfall, glass og metall). 3 stk er plassert utenfor matbutikken i syd, og 4 stk er plassert på oversiden av blokk D i nord.
Beholdere for papp og papir og restavfall vil være merket privat, mens glass og metall er offentlig.

Papp må rives i mindre biter slik at innkastet ikke tetter seg, dette vil medvirke til at beholderen ikke blir fort full og må tømmes. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. Sameiet kan få straffegebyrer for feilsortering.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall, og øvrige restavfall (dog ikke glass og metall).
Til matavfall brukes egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal knyttes igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen.

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene.

Avfallsbeholder for glass og metall vil være offentlig tilgjengelig.

Spesialavfall som maling, olje, batterier osv. må leveres til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

- Dyreeier må unngå at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.
- Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg mv.
- Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
- Ved tvist der klager forekommer på dyrehold, så kan styret, dersom minnelig ordning mellom klager og innklaget ikke oppnås, kreve at dyret fjernes.
- Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal være under tilsyn av eier på innvendige fellesarealer.

8. GARASJE

- Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til oppbevaring av motorkjøretøy/hengere, el-kjøretøy og motoriserte sykler.
- Oppheng på vegger eller i tak til skiboks etc. skal godkjennes av styret.
- Parkering i garasje må skje innenfor oppmerket plass.
- Styret kan installere utstyr for kameraovervåking i garasjeanlegget.
- All bruk av kameraovervåking skal skje i henhold til aktuelle lover og regler.
- Parkering i kulverten er ikke tillatt og borttauing skjer uten varsel for eiers regning.
- Når varsel om rengjøring av garasjeanlegg gis med 2-4 ukers varslingsfrist, plikter beboere å fjerne egne kjøretøy.
- Ladestasjoner for el-biler er gjort tilgjengelig, resterende boks monteres etter avklaring og bestilling fra leverandøren. Retningslinjer for anskaffelse og avlesning av ladestasjoner er gjengitt på sameiets kommunikasjonsplattform.

9. GJESTEPARKERING

Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser i øvre og nedre garasjekjeller er kun reservert for besøkende til boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy. Styret gis anledning til borttauing av biler på eiers regning for de som ikke respekterer reglene for bruk av gjesteparkering.

10. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering merket på dører og stativ.

Sameiet har plass til ca. 180 sykler med stativ for låsing av syklene. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler, som åpenbart ikke lenger er i bruk, i sykkelstativene.

Hobbyboden i blokk B har vaskeplass for hund. Boden skal holdes ren og ryddig etter bruk.

11. BODER

Det skal tas hensyn til bestemmelser for brannsikkerhet ved innredning av boder.
Disse retningslinjene gjelder:

- Det er viktig at spredemønsteret på vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods.
- Det kan lagres opp til maksimalt 0,5 meter fra sprinklerhode (i høyde).
- Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes – dvs. åpent minst 0,5 meter fra sprinklerhode og ned til tett vegg.
- Det kan ikke etableres permanent «dekke» på tvers av boden. Da blir det krav til sprinklerhode under denne. Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring av for eksempel ski.
- Lagring av brannfarlige stoffer er ikke tillatt.
- Husk at dører i boder holdes låst til enhver tid.

12. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr.
Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet som er gjengitt på sameiets kommunikasjonsplattform.

13. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til styrets mailadresse eller styrets valgte kommunikasjonsplattform.

14. UTLEIE FELLESLOKALET

Det vises til eget reglement for drift og bruk av felleslokalet. Se sameiets kommunikasjonsplattform.

GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Disse reglene trer i kraft med virkning fra 16.04.24 og kan bare endres av årsmøtet.
Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære årsmøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

Kolbotn, 16.04.24
Sist oppdater: 06.05.2025

Styret

Priser, bestilling og regler for bruk av fellesrommet i Sameiet Skolebakken K (Skolestua, Ormerudveien 3C)

Vi har et hyggelig fellesrom i nordenden av bygg B som kan benyttes av beboerne til sammenkomster, f.eks. møter, bursdager eller andre arrangementer. Fellesrommet leies **kun** ut til beboere og eiere i Sameiet Skolebakken K og har fått navnet «Skolestua».

Skolestua har bord og stoler til 30 personer. Rommet er utstyrt med et lite kjøkken med kjøle/fryseskap, koketopp og oppvaskmaskin, men er kun egnet for tilbereding av enkel mat og oppvarming av mat. Det er toalett-rom i ene hjørnet av Skolestua.

Når du ønsker å gjøre en avtale for leie av Skolestua, **må** du lese informasjon om, og regler for bruk av rommet. Ved avtalt leie er du som leietaker av Skolestua ansvarlig i forhold til nedenstående regler.

Priser og betaling for bruk av Skolestua

- For åpne arrangementer hvor alle beboere og eiere kan melde seg på samt møter i regi av sameiet (f.eks. styremøter):

  Gratis.

- For private arrangementer hvor leietaker inviterer sine gjester:

  Leie inntil 1 døgn:**700 kr** + 700 kr for hvert påbegynt døgn etter første døgnet.

Døgnleie starter kl. 12.00.

Ovennevnte priser forutsetter at leietaker rydder og vasker etter bruk slik at rommet skal være klart til neste leietaker. Utleier vil foreta kontroll av rommet før ny utleie. Møblene skal stå slik de sto før leieforholdet startet – normalt som et stort møtebord med stoler rundt midt i rommet og små bord med stoler langs veggene.

Dersom ekstern vaskehjelp må bestilles, må leietaker betale kostnadene for dette i tillegg til ovennevnte leiepris. Utleier kan formidle kontakt med vaskehjelp.

Styret i sameiet kan regulere ovennevnte leiepris, og styret kan ved spesielle situasjoner avtale andre leietider og -priser.

Leie for avtalt leieperiode må betales til sameiet før bestillingen kan bekreftes av utleier (f.eks. **Vipps til 939520**). Hvis du ønsker å benytte Skolestua utover den avtalte leieperioden, må dette avtales med utleier og fastsatt tilleggsleie betales snarest.

Bestilling av Skolestua

Skolestua bestilles gjennom USBLs portal Bonabo, (Mitt eierseksjonssameie / Booking / Lokaler) og kan bestilles inntil 1 år før avtalt leieperiode. Normalt gjelder prinsippet «førstemann til mølla…», men ved «utleiekollisjoner» før betaling og bekreftelse mellom gratisarrangementer og private arrangementer (ref. ovenfor), vil utleier normalt prioritere gratisarrangementer.

Når leietaker har bestilt gjennom Bonabo og betalt leien, vil utleier bekrefte at bestillingen er akseptert.

Dør inn til Skolestua vil bli utstyrt med kodelås, og leietaker vil få opplyst koden av utleier litt før leieperioden starter.

Regler for bruk av Skolestua

Leietaker er ansvarlig for Skolestua i leieperioden. Dette gjelder blant annet for rydding og vask etter bruk, skader på inventar og bygning og at alle leietakers gjester oppfører seg hensynsfullt overfor naboskapet.

Følgende regler gjelder:

- Leietaker har ansvaret for at Skolestua blir brukt etter gjeldende ordensregler for sameiet. Disse ligger i Bonabo portalen og må bekreftes lest når leie skal bestilles.
- Skolestua og utstyr skal behandles med varsomhet. Leietaker blir fakturert for eventuelle skader på Skolestua og inventar (kjøkkenutstyr inkludert).
- Leietaker må selv ha med håndklær og vaskekluter, men utleier vil normalt sørge for at det er toalettpapir/tørkepapir og håndsåpe/vaskepulver til oppvask og oppvaskmaskin.
- Røyking er ikke tillatt inne i Skolestua eller andre felles rom.
- Det er ikke anledning til å låne stoler og bord tilhørende Skolestua til bruk i leiligheter eller ute. Disse møblene er kun til bruk inne i forbindelse med bruk av Skolestua.
- Skolestua kan ikke benyttes til overnatting.

Etter bruk skal Skolestua ryddes og rengjøres på følgende måte:

- Skolestua skal ryddes og gulvet skal vaskes. Bruk lite vann.
- Oppvaskmaskinen skal settes på og tømmes når den er ferdig.
- Kjøleskap og fryser skal tømmes og tørkes av.
- Søppel skal samles i søppelsekker og fjernes av leietager.
- Bord og stoler skal tørkes av og ekstra bord og stoler settes på plass.
- Toalett og vask skal rengjøres.
- Gi beskjed til utleier dersom noe blir ødelagt.

Dersom reglene ikke overholdes, forbeholder styret seg retten til å avvise fremtidig leie.

Sikringsskap for Skolestua er i inngangspartiet til oppgang 3B, vis a vis heisdøren.

Dersom noe blir ødelagt, skal dette meldes til utleier og erstattes. Nødvendig ekstra vedlikehold eller ekstra rengjøring vil bli fakturert leietaker.

Utskriftsdato: 28.12.2025

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.**	240	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	89
Adresse	Ormerudveien 3D, 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	8 254,70 kr
Renovasjon	2 703,57 kr
Vann	5 952,99 kr
Sum	**16 911,26 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**
Forbruk vann i fjor	15%	74.5 m3	52.01	1/1	0 %	3 875,07 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	74.5 m3	38.95	1/1	0 %	2 901,81 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-70 m3	52.01	1/1	0 %	-3 641,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-70 m3	38.95	1/1	0 %	-2 726,53 kr
A konto forbruk vann i år	15%	140 m3	47.17	1/1	0 %	7 282,03 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	140 m3	49.02	1/1	0 %	5 453,07 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**23 224,65 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.

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Utskriftsdato: 28.12.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	89
Adresse	Ormerudveien 3D, 1410 KOLBOTN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
74442041	88	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	43
57254469	193	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	89

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.02.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	50/9758	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/150, 240/150/0/1, 240/150/0/2, 240/150/0/3, 240/150/0/4, 240/150/0/5, 240/150/0/6, 240/150/0/7, 240/150/0/8, 240/150/0/9, 240/150/0/10, 240/150/0/11, 240/150/0/12, 240/150/0/13, 240/150/0/14, 240/150/0/15, 240/150/0/16, 240/150/0/17, 240/150/0/18, 240/150/0/19, 240/150/0/20, 240/150/0/21, 240/150/0/22, 240/150/0/23, 240/150/0/24, 240/150/0/25, 240/150/0/26, 240/150/0/27, 240/150/0/28, 240/150/0/29, 240/150/0/30, 240/150/0/31, 240/150/0/32, 240/150/0/33, 240/150/0/34, 240/150/0/35, 240/150/0/36, 240/150/0/37, 240/150/0/38, 240/150/0/39, 240/150/0/40, 240/150/0/41, 240/150/0/42, 240/150/0/43, 240/150/0/44, 240/150/0/45, 240/150/0/46, 240/150/0/47, 240/150/0/48, 240/150/0/49, 240/150/0/50, 240/150/0/51, 240/150/0/52, 240/150/0/53, 240/150/0/54, 240/150/0/55, 240/150/0/56, 240/150/0/57, 240/150/0/58, 240/150/0/59, 240/150/0/60, 240/150/0/61, 240/150/0/62, 240/150/0/63, 240/150/0/64, 240/150/0/65, 240/150/0/66, 240/150/0/67, 240/150/0/68, 240/150/0/69, 240/150/0/70, 240/150/0/71, 240/150/0/72, 240/150/0/73, 240/150/0/74, 240/150/0/75, 240/150/0/76, 240/150/0/77, 240/150/0/78, 240/150/0/79, 240/150/0/80, 240/150/0/81, 240/150/0/82, 240/150/0/83, 240/150/0/84, 240/150/0/85, 240/150/0/86, 240/150/0/87, 240/150/0/88, 240/150/0/89, 240/150/0/90, 240/150/0/91, 240/150/0/92, 240/150/0/93, 240/150/0/94, 240/150/0/95, 240/150/0/96, 240/150/0/97, 240/150/0/98, 240/150/0/99, 240/150/0/100, 240/150/0/101, 240/150/0/102, 240/150/0/103, 240/150/0/104, 240/150/0/105, 240/150/0/106, 240/150/0/107, 240/150/0/108, 240/150/0/109, 240/150/0/110, 240/150/0/111, 240/150/0/112, 240/150/0/113, 240/150/0/114, 240/150/0/115
Seksjonering Seksjonering	20.12.2022 08.02.2023	OPPM-22/01416	Tinglyst 16.02.2023	240/150 (-116,5), 240/150/0/111 (89,8), 240/150/0/112 (26,7) 250/37

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BUGGE IDUN KRISTINE F040796*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ormerudveien 3D 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 3D	H0102	240/150/0/89	49,7	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ormerudveien 3 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	703 Kolbotn	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300961627		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	12.08.2024

1: Bygning 300961627: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 12.08.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2255
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2255
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2470
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2470
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	520
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	23

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.11.2021	08.11.2021	2021001400
Igangsettingstillatelse	30.03.2022	30.03.2022	2021/1400
Midlertidig brukstillatelse	22.01.2024	22.01.2024	2021/1400
Ferdigattest	12.08.2024	03.07.2024	2021/1400

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ormerudveien 3D	H0102	240/150/0/89	49,7	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	3	355	0	355	390	0	390
H04	4	475	0	475	520	0	520
H03	4	475	0	475	520	0	520
H02	6	475	0	475	520	0	520
H01	6	475	0	475	520	0	520

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/150

Bruksnavn	KJELLE	Beregnet areal	5527.3
Etablert dato	16.12.1912	Historisk oppgitt areal	2076

Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631717.59	601145.95		Ja	5527.3	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	89
Adresse	Ormerudveien 3D, 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

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** 5 644 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 5 644 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 5 644 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Kolbotn **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	725 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_2
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	5 644 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	1 943 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017010 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017010)	
Navn	Skolebakken	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.05.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7635/2017010_reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	17 m^2
	RPHensynsonenavn	H140
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	1 697 m^2
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Feltnavn	BKB
	Delareal	5 163 m^2
	Bestemmelsesområde	funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
	Delareal	60 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	482 m^2
	RPHensynsonenavn	H190
	RPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	3 947 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	B

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017010 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017010)
Navn	Skolebakken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7635/2017010_reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 307 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** Kjøreveg
	Delareal 307 m^2 **Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
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	202404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202404)
Navn	Ormerudveien 18-22A
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

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

0217-2017010 Skolebakken

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**13.05.2019**	*Datert:*	12.4.2019	*Arkivsak:*	17/5779

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bymessig utvikling av Kolbotn sentrum, med god arkitektur av høy kvalitet både på bygninger og uterom. Planen skal ivareta en offentlig gangforbindelse mellom Kolbotnveien og Kolbotn skole, samt av- og påsettingslomme for skolen i Kolbotnveien. Planen er i tråd med målene satt i områderegulering for Kolbotn sentrum, plan-ID. 0217-2014004.

2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2017010-1	Under grunnen. Dette nivået viser kjøreveg under lokk.
0217-2017010-2	På grunnen. Dette nivået viser de ulike formålene på grunnen samt boligformål og hensynssoner. Nivået viser også bestemmelsesområder for parkeringskjeller.

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, B
1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig/forretning/kontor/tjenesteyting BKB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Kjøreveg, kjøreveg, o_Kjøreveg1-2
2013 Torg, o_Torg
2015 Gang-/sykkelveg, o_SGS1-4
2016 Gangveg/gangareal, o_SGG
2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisiktsone	H140
190	Restriksjoner for tunnel i grunnen	H190

bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter PBL § 12-7 nr.1
1119 Parkeringskjeller/bod/teknisk rom, område #1
1119 Parkeringskjeller/bod/teknisk rom, område #2
2025 Areal til holdeplass/plattform på gateplan, område #3

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal og hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- overgang til nabotomter
- veier
- parkeringsplasser på bakken med sykkel og mc
- gangareal med trapper og ramper
- støyskjerming
- plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- eksisterende og ny beplantning
- belysning
- støttemurer
- overvannshåndtering
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plassering av nettstasjon
- plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer
- varelevering
- snøopplag
- vaskeplass for sykkel

3.2. Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelvei og tiltak på veianlegg skal godkjennes av kommunen.

3.3. Vann og avløp

Detaljplaner for legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen. Detaljplaner skal vise hvordan man sikrer enkel og trygg tilgang til kommunens VA-ledninger.

3.4. Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutformingen av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Det er ikke tillatt å lede taknedløp direkte til overvannsledning eller spillvannsledning. Rent overvann ledes via infiltrasjonsløsninger til sikre flomveier. Innenfor byggefeltene skal det sikres tilstrekkelig

flomkapasitet tilsvarende 200-års regn med klimafaktor 1,4. Det må også tas hensyn til at det vil komme flomvann fra overliggende områder, og planen skal vise beregninger og hvordan dette vannet håndteres. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Det oppfordres til at grønne tak og generell beplantning benyttes som tiltak for å håndtere utfordringer knyttet til overflatevann.

3.5. Universell utforming og tilgjengelighet

Det skal sikres god tilgjengelighet i planområdet, både innendørs og utendørs, ihht prinsipper om universell utforming, for alle beboere, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Leiligheter som ligger på terrengnivå skal ha utgang til private uteplasser på bakkeplan som igjen har trinnfri tilknytning til felles uteoppholdsareal.

3.6. Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring fra vei

- Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.
- Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste».
- Veier og anlegg skal utformes og plasseres i terrenget slik at uttak av masser og forflytting av masser minimeres.
- Forstøtningsmurer over 1,5 meter tillates ikke. For opparbeiding av o_SGG kan det tillates høyere murer.
- Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1.
- Skjæringer og fyllinger skal ikke være brattere enn 1:3.

Terrengfylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær, og fremstår som en naturlig del av landskapet. Utfylling skal utformes iht. følgende prinsipp, eller med tilsvarende kvalitet:

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

3.7. Støy

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

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

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

- Boenheter med fasade mot gul og rød sone skal ha minst ett soverom mot stille side hvor støykravene til utendørsnivå ikke overskride, eller lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene.
- Balkonger og terrasser tillates mot gul sone forutsatt at de utføres med konstruksjoner som sikrer oppfyllelse av støykravene.
- Areal avsatt til lekeplass (30 % av minste tillatt uteoppholdsareal) skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.

Ved overlappende støysoner skal grenseverdien for støy skjerpes med 3 dB.

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

3.8. Støy i anleggsperioden

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

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

Det tillates ikke grunnarbeid (f.eks spunting, sprengning, pigging, boring, massetransport) som skaper støy før kl.08.00 og etter kl. 17.00 på hverdager. Det tillates ikke støyende grunnarbeid i helger eller på helligdager.

Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider:

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

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet. Prognosene skal foreligge før igangsettingstillatelse.

3.9. Energi og nettstasjoner

Boligbebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet og forsynes med vannbåren varme eller vannbåren gulvvarme. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger er klima- og miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. pbl § 27-5. Nettstasjoner skal integreres i bygninger eller terreng og ligge innenfor byggegrensen. Nettstasjoner inngår ikke i beregning av BRA.

3.10. Skilt og reklameprofilering

- Skilt og reklame/profilering på gesims på tak eller utenfor hjørner tillates ikke.
- Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke. Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. Lyskasse med gjennomlyst

frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser tillates ikke.

- Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.
- For forretningsbygg skal det utformes skiltplan som skal godkjennes av kommunen.

3.11. Krav til materialer

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B og BKB) (pbl. § 12.5 nr 1)

4.1.1 Adkomst

Adkomst er vist på plankart. Boliger i B1 og boliger i søndre bygg i B3 skal ha adkomst både fra gårdsrom og fra Ormerudveien. B2 skal ha adkomst fra gårdsrom. Nordre bygg i B3 skal ha adkomst fra Ormerudveien. Avkjørsel for bil fra Ormerudveien skal være maksimum 4 meter bred.

4.1.2 Grad av utnytting

Planområdet kan bebygges med inntil 12.000 m² BRA, hvorav minimum 1000 m² BRA og maks 2500 m^2 skal avsettes til forretning/kontor/tjenesteyting. Utvendig overdekket areal (portrom, sykkelparkering og balkonger) inngår ikke i beregning av BRA. Parkeringsarealer, tekniske rom, og kjellerboder under terreng og lokk inngår ikke i beregning av BRA.

4.1.3 Høyder

Maks kotehøyde fremgår av plankartet.

4.1.4 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer inkludert tak og takoppbygg, materialbruk og farger framstår entydig og helhetlig. Det tillates oppbygg for heis og trappehus på inntil 10% av takflaten utover skråtak. Heis- og trappehus samt tekniske føringsveier tillates ikke over regulert mønehøyde. Det kan etableres takterrasser.
Det skal vurderes tiltak som gjør fasadene mot Ormerudveien mindre stereotype og som kan bidra til et mer variert visuelt uttrykk.

4.1.5 Uteoppholdsarealer

Minimum 25 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn. Felles uteareal skal underdeles for romlig og funksjonell differensiering slik at det oppstår flere skjermede uterom/nisjer for opphold og lek. Det skal etableres sosiale soner med sitteplasser. Minst én av sonene skal ha benker, bord og utegrill.

Det skal være et tydelig skille mellom uteoppholdsareal som tilhører boligfeltet og tilliggende offentlig arealer. Det skal også være tydelig hvilke arealer innenfor egen eiendom som stilles åpne for allmenn bevegelse og bruk.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet, med et tydelig designgrep. Utearealet skal bidra til å gi boligområdet særpreg og bidra til å klargjøre grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer.

Det skal benyttes bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.
Det skal være utekran for vasking av sykkel m.m. på hvert bygg mot gårdsrom.

4.1.6 Lekeplass

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

- Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal ha en utforming og programmering/innhold for ulike aldersgrupper.
- Minimum 25 % av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.
- Lekeplassene skal etableres uten bruk av plastmaterialer.
- Areal avsatt til lekeplass kan ikke være i gul støysone.

Lekeplasser beregnet for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn eller ut på offentlig vei. Lekeplassene skal ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment og er fleksible i bruk.

4.1.7 Private uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha terrasse, balkong eller direkte adkomst til privat uteplass på bakken. Private terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare vinkelrett ut fra fasaden og med maks høyde 1,8 meter over terreng og 2,5 meter ut fra fasade. Levegger som er en tydelig integrert del av byggenes utforming kan være høyere.

4.1.8 Anlegg under terreng

Dekker over parkeringskjeller skal dimensjoneres for at 50% av arealet tåler en jordoverdekning på min. 80cm tykkelse slik at det kan etableres parkmessige utearealer og blågrønn faktor kan oppfylles. Uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal være universelt utformet.

4.1.9 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet med separat gangvei med fast dekke, min. bredde 2,5 meter, skilting og manuell dirigering av anleggstrafikk. Tiltaket skal begrenses i tid.

4.1.10 Parkeringsplasser for bil

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

Formål	**Enhet**	**Bilparkering**	
		min	**maks**
Bolig, blokkbebyggelse	Pr. boenhet	0,8	1,2
Forretning	100 m²	-	1,0
Kontor	100 m²	-	0,7
Offentlig-/ privat tjenesteyting	100 m²	0,7	1,0

- For blokkbebyggelse skal 100 % av plassene tilrettelegges med fordelingsskap for inntak av strøm, og det skal sikres at det er tilstrekkelig effekt for lading av el-bil. For de øvrige formålene skal 50 % av plassene tilrettelegges for lading av el-bil.

- Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- Minimum 5% av parkeringsplassene for boligformål skal tilrettelegges for gjesteparkering.
- All parkering skal anlegges i felles garasjeanlegg. Parkeringsanleggene skal være fellesareal.
- Det skal etableres styringssystem som sikrer god utnyttelse av kapasiteten i strømnettet.
- Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpool-ordning. En stk bilpool-parkeringsplass reduserer krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser.
- Minst 5 parkeringsplasser skal gjøres offentlig tilgjengelig etter klokken 17:00 på hverdager og etter kl.0700 på lørdager og helligdager. Garasjeanlegget skal utformes på en kriminalitetsforebyggende måte.

4.1.11 Parkeringsplasser for sykkel

Sykkelparkering anlegges i henhold til tabellen under:

Formål	Enhet	Antall plasser
Bolig, blokkbebyggelse	Pr. 35m² BRA	1,5
Kontor	100 m²	1,0
Offentlig-/ privat tjenesteyting	Pr. årsverk	1,0

- Sykkelparkering for boliger skal etableres under tak nær hovedinnganger eller lett tilgjengelig i garasjekjeller.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankret sykkelstativ slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- For bolig- og kontorformål, der utbyggingen utløser et krav på minst 20 plasser skal minimum 50 % av sykkelplassene ha overbygg.
- Det skal avsettes min. 1 ladeplass til rullestol i tilknytning til hver oppgang innvendig.

4.1.12 Renovasjon og varelevering

Beholdere skal plasseres tilgjengelig fra kommunalt veinett, med trafikksikker adkomst. Det skal etableres minst ett returpunkt for glass- og metallemballasje. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Oppegård kommune og FolloRen. Det tillates renovasjonspunkt nord for B3 med innkjøring for renovasjonsbil fra Kolbotn terrasse. Oppstillingsplassen skal utformes slik at den ikke kan brukes som parkeringsplass for andre brukere. Maks 3 stk nedgravde containere kan plasseres på o_torg til bruk for beboere i B. Plasseringen skal være slik at renovasjonsbilen kan benytte seg av av- og påsettingslommen i o_kjøreveg 1 og ikke heise containere over gangareal, og slik at det ikke blir sjenerende lukt for uteservering på torget.

4.1.13 Fellesareal

Det skal avsettes min. 100 m^2 fellesareal som skal kunne benyttes av alle beboere i felt B. Arealet kan fordeles over flere rom. Det skal min være ett rom på min. 60 m^2 med dagslys og tilhørende kjøkken og bad/ WC, egnet for sosiale sammenkomster. Øvrig areal kan fordeles på boder som egner seg for snekker/sykkel-verksted e.l.

4.2 Boligbebyggelse (B) (pbl. § 12.5 nr.1)

4.2.1 Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse innenfor feltet.

4.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Mot Ormerudveien skal bygg 1 trekkes 1,5 meter vestover fra byggegrense . Nordre bygg 3 skal trekkes 3 m vestover fra byggegrense. Det er kun søndre bygg 3 som kan ligge med fasadeliv i byggegrense langs Ormerudveien.
Balkonger tillates kraget ut over byggegrensen innenfor feltet.

Gesimshøyder er vist på plankartet:

- Bygg 1 kan ha maks gesims 122,0 i sør og 125,5 mot nord og maks. mønehøyde 126,5.
- Bygg 2 skal ha maks gesims 122 i sør og 127 mot nord og maks mønehøyde 129.
- Bygg 3 (søndre) skal ha har maks gesims 125.5 i sør og maks gesims 127.5 mot nord og maks mønehøyde 129,0
- Bygg 3 (nordre) skal ha maks gesims 125.5 mot sør og 127,5 mot nord og maks mønehøyde129,0

Det tillates ikke takoppbygg over maks. mønehøyde.
Utover gesims avsatt for sydlig og nordlig fasader på byggene kan gesimsen for østre og vestre fasade stedvis gå over avsatt gesimskote i plan. Dette for å sikre takform som vist i vedlegg *Materialitet og fasader.* Gesimsen for østre og vestre fasade skal ikke overstige avsatt maks mønehøyde.
Takform over regulert gesims skal følge prinsippet vist i vedlegget *Materialitet og fasader.*

4.2.3 Minste felles uteoppholdsreal (MUA)

Det skal etableres 0,3 m² MUA pr 1m² boligareal innenfor feltet. Utregningen av minste felles uteoppholdsareal skal ta utgangspunkt i følgende:

- Areal for brannbil og areal over parkeringskjeller kan medregnes i MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.
- Arealer som ikke kan medregnes i MUA er balkonger, terrasser og takterrasser, private uteplasser på bakken, areal for avfall, avfallshenting, bilparkering, sykkelparkering og kjøreareal.
- Planlagt bruk av fellesarealet nær private uteoppholdsareal skal ikke være egnet til å skape konflikter mellom brukere av boligen og brukere av felles uteoppholdsareal.

4.2.4 Blågrønn faktor

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med blågrønn faktor = 0,7. Blågrønn faktor beregnes ihht. matrise i områdereguleringen for Kolbotn sentrum § 4.4, planid. 2014004 vedtatt 27.3.2017.

4.2.5 Estetikk og utforming

- Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming som beskrevet i planbeskrivelsen datert 11.09.2018 og materialbruk og følge hovedtrekkene i vedlegg «materialitet og fasader» datert 18.09.2018.
- Balkonger tillates over en høyde på 5 m fra fortau kraget inntil 2 m ut over formålsgrensen mot o_Torg
- Ensidige leiligheter skal ikke overstige 30% av totalt antall leiligheter i hvert byggefelt. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller øst.

- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- Boligene skal ha varierende størrelse, med det tillates ikke boenheter mindre enn 35m² BRA.
- Boliger i 1. etasje som vender ut mot felles uteareal skal ha direkte utgang til utearealer. Min 20% av leilighetene på bakkeplan skal være 4-roms eller mer.
- Boligbebyggelsen langs Ormerudveien skal deles opp i 3 selvstendige volum (lameller), (dvs. bygg 3 skal deles i to volum). Avstanden mellom volumene skal være min. 12 meter. Mellomrommene skal tilpasses med tanke på best mulig sol og skyggeforhold for nabobebyggelsen og gjeldende tomt.
- Fasadematerialet på boligene skal trekkes helt ned til bakken, og sokkelen/parkeringsgarasjens fasade skal være variert.

4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/kontor/tjenesteyting (BKB) (pbl. § 12.5 nr.1)

4.3.1 Arealbruk

Det tillates etablert bebyggelse for bolig, forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting innenfor feltet. Uteservering tillates.
For boligbebyggelsen gjelder bestemmelsene i § 4.1.2.

4.3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Gesimshøyde fremgår av plankartet. Bebyggelse utenfor bygg 1 og bygg 2 skal ha maks kotehøyde 109,5.

4.3.3 Blågrønn faktor

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med blågrønn faktor = 0,5.

4.3.4 Estetikk og utforming

Bebyggelsen skal være bymessig utformet med store vindusflater. I første etasje, ut mot gate og torg skal det anlegges serveringssted, forretninger eller annen type publikumsrettet virksomhet. Innganger på gateplan skal vende ut mot gate/torg. Fasaden mot Ormerudveien skal ha tilsvarende høy arkitektonisk kvalitet som for resten av prosjektet, og ikke bære preg av å være en bakside. Prosjektet skal henvende seg mot Ormerudveien med åpne og imøtekommende inngangspartier. Uteområdene mot Kolbotnveien og Ormerudveien skal utformes slik at de oppfattes som del av det offentlige gaterommet (o_SGS3 og o_Torg) dvs. terskelfri overgang, lik materialbruk og felles formspråk.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12.5 nr 2)

4.4.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Detaljplaner for alle samferdselsanlegg skal godkjennes av Oppegård kommune. Veiarealene skal ha en bymessig gateutforming med tanke på form og materialbruk.

Arealbruk
Det skal oppføres veianlegg med tilhørende veiskuldre, grøfter, belysning, vegetasjon og andre innretninger. Det kan også plasseres andre nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur.

Trafikksikkerhetstiltak
I detaljprosjektering av veganlegget skal det legges vekt på trafikksikkerhetstiltak som skal bidra til lav hastighet, god synlighet og sikre krysningspunkter.

Belysning
Veianlegg skal anlegges med nødvendig belysning. Belysningen skal være bymessig og slik at den er til minst mulig sjenanse for boligene.

Justering av veglinjer
Det tillates små justeringer av veg og fortau i overensstemmelse med intensjonene i opprinnelig utforming - hvis det gir bedre løsninger for trafikksikkerheten og den geometriske sammenhengen med tilliggende veier. Justeringer skal godkjennes av kommunen.

4.4.2 Kjøreveg (felt o_Kjøreveg1)

O_Kjøreveg1 skal opparbeides med nye kjørefelt på minimum 6,5 m bredde, som sikrer god framkommelighet for busser og som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Gaten skal utformes med kantstein, gatetrær og belysning. Trær skal ha min. størrelse so 18-20 ved planting.

4.4.3 Kjøreveg (felt o_Kjøreveg2)

o_Kjøreveg2 skal opparbeides med kjørefelt på minimum 5,0 m bredde. Det tillates adkomst for renovasjonsbil til B.

4.4.4 Kjøreveg (felt Kjøreveg)

Kjørevegen skal være adkomst for Kolbotn terrasse og til felles garasjeanlegg for B og FKT. Kjørevegen skal overbygges og fri høyde skal være min 2,3 m.

4.4.5 Annen veggrunn (felt o_SVT)

Arealet skal benyttes til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag og lignende. Det skal opparbeides parkmessig.

4.4.6 Avkjørsel

Avkjørsel skal opparbeides i tråd med pil på plankartet. Avkjørselen skal være 4 meter bred ved eiendomsgrensen.

4.4.7 Gang- og sykkelveg (felt o_SGS1-4)

O_SGS1-4 skal opparbeides med min. 3 m bredde.

4.4.8 Gangveg (felt o_SGG)

Gangveien skal ha stigning på 1:8 fra o_Torg til k+109.0m. Der gangvegen krysser Kolbotn terrasse skal kryssingen utformes som et opphøyet felt, tydelig markert fra kjørevegen.

4.4.9 Torg (felt o_Torg)

Det skal legges til rette for torghandel og minimum 10 sykkelparkeringsplasser. Torget skal ha utforming som understreker arkitektoniske og romlige kvaliteter, forenkler orientering og er kriminalitetsforebyggende med belysning som sikrer trygt opphold. Utformingen skal gi torget en offentlig karakter og skape rom for aktivitet og opphold. Belegg og kanter skal opparbeides med fast dekke av varige og solide materialer.

4.4.10 Holdeplass og leskur/plattform (#3)

Det skal anlegges holdeplass/plattform med benk langs Ormerudveien. Holdeplassen skal etableres under utkragende tak eller ha separat venteskur

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsonene som vist på plankartet skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Område #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringskjeller, boder og tekniske rom i tre plan. Parkeringskjeller skal ha minimum frihøyde på 2,3 m per plan.

6.2 Område #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres parkeringskjeller, boder og tekniske rom i ett plan. Parkeringskjeller skal ha minimum frihøyde på 2,3 m.

6.3 Område #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det tilrettelegges for nødvendig areal for busstopp på gateplan. Arealer skal ha en frihøyde på minimum 3 m fra planert terreng. Boligbebyggelsen tillates kraget ut over arealet.

7 Krav om nærmere undersøkelser

7.1 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal utbygger vise hvordan støykravene i § 3.5 oppfylles. Det skal utarbeidelse en støyprognose for anleggsperioden i det enkelte bygge - eller anleggsområde. Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilken type maskiner som benyttes og deres lydeffekt. På bakgrunn av støyprognosen vurderer kommunen overskridelser og innskrenker arbeidstid samt innfører nødvendige faste pauser på dagtid. Utbygger skal ha et system som ivaretar nabokommunikasjon.

7.2 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid
- Byggeaktivitet
- Massetransport og massedeponering
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av miljøtekniske undersøkelser. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.

- Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartlistede arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

7.3 Universell utforming i anleggsperioden

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

7.4 Parkering i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal vise på kart hvordan parkering i anleggsperioden, varelevering/losseplass, trafikkavvikling og sikkerhet løses på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte. Det skal redegjøres for hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

7.5 Restriksjonssone mot Rikåstunnelen (H190)

- Innenfor restriksjonssonen til Rikåstunnelen er det ikke tillatt med noen inngrep uten at det er gitt tillatelse fra Statens vegvesen

- Innenfor byggegrensen mot fv. 152 Rikåstunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Ved bygging innenfor byggegrensen mot Rikåstunnelen skal det gjennomføres en risikovurdering i henhold til Statens vegvesens håndbøker og prosedyre godkjent av Statens vegvesen. risikovurderingen skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før det gis rammetillatelse.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse til utbyggingstiltak skal:

- all eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet (fradeling, sammenføyning etc.) være utført
- foreligge godkjent miljøoppfølgingsplan jfr. 7.2

8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse til første tiltak innenfor planområdet skal det:

- foreligge godkjent utomhusplan i henhold til §3.1.
- være etablert av- og påsettingsmulighet med fast dekke for brukere av Kolbotn skole i o_kjøreveg1 og tiltak for trygg ferdsel til Kolbotn skole i o_SGG skal være gjennomført

Før igangsettingstillatelse for tiltak i BKB og bygg 2 skal det:

- foreligge godkjent byggeplan for o_Torg, o_SGS1,2 og 3, o_SGG, o_kjøreveg1.

Byggeplan for o_kjøreveg1 skal vise hvordan tilkobling til rundkjøring i Skiveien kan løses.

Før igangsettingstillatelse for bygg 3 skal det:

- Foreligge godkjent byggeplan for o_SGS 4, o_kjøreveg2 og o_SVT.

8.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før boliger og næringslokaler i BKB og bygg 1 tas i bruk skal:

- O_SGS3 tilgrensende Bygg 1 og O_SGS1 og o-SGS2, o_Torg, o_kjøreveg 1 være ferdig opparbeidet.

Før bebyggelse Bygg 2 tas i bruk skal:

- o_SGG være ferdig opparbeidet.

Før sørlig bebyggelse i Bygg 3 tas i bruk skal:

- o_SGS3 tilgrensende sørlig bebyggelse i felt B3 være ferdig opparbeidet.

Før nordlig bebyggelse i felt B3 tas i bruk skal:

- o_SGS3 tilgrensende nordlig bebyggelse i felt B3, o_kjøreveg 2 , o_SVT og o_SGS4 være ferdig opparbeidet.

Før bebyggelse tas i bruk skal tilgrensende uteareal innenfor feltene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteomhusarealene ferdigstilles senest påfølgende sommer, senest innen 1.juni.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Materialitet og fasader, datert 18.09.2018

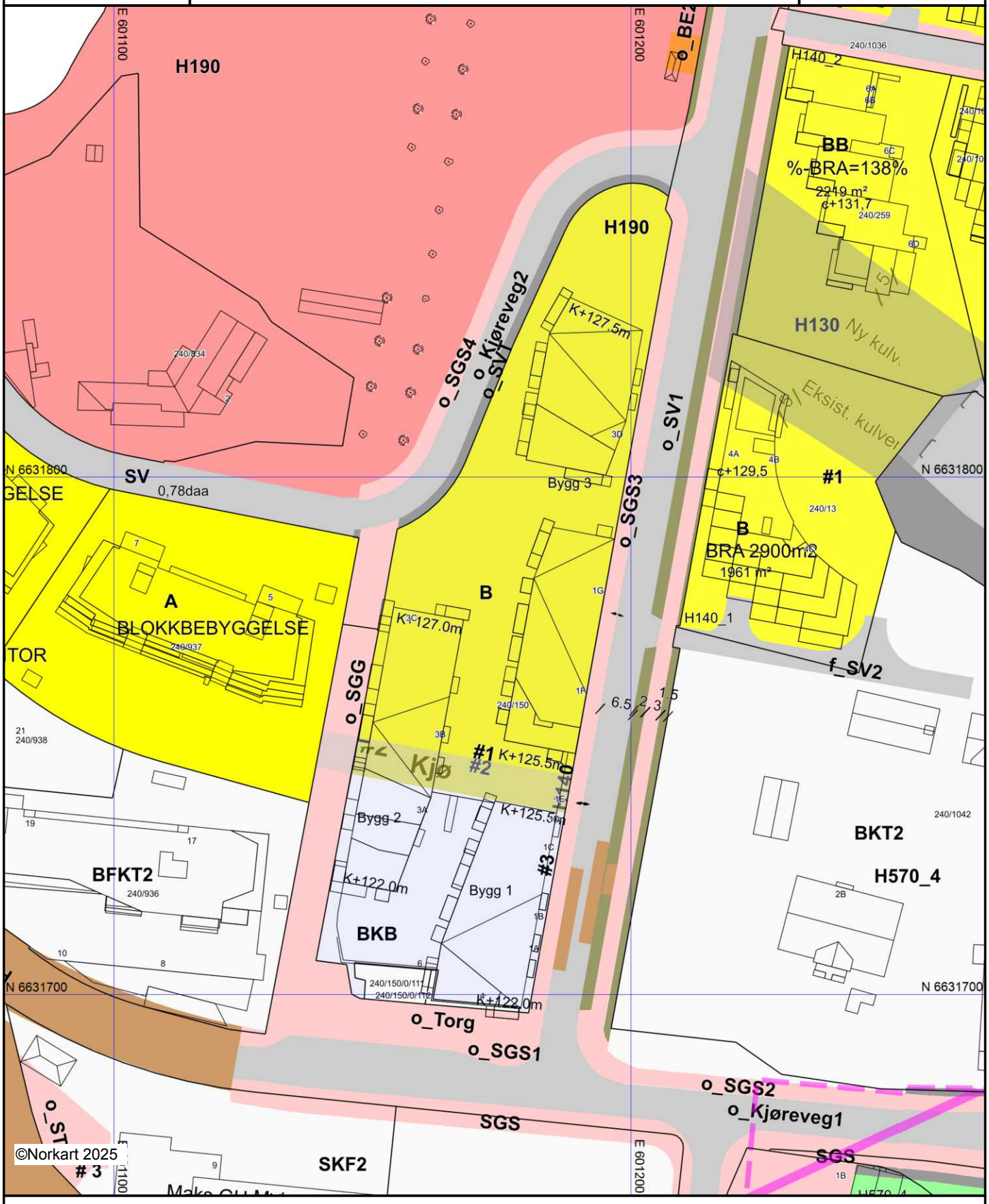
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/150/0/89
Adresse: Ormerudveien 3D
Dato: 28.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Annen veggrunn
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t
- Naturområde
- Friområde
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

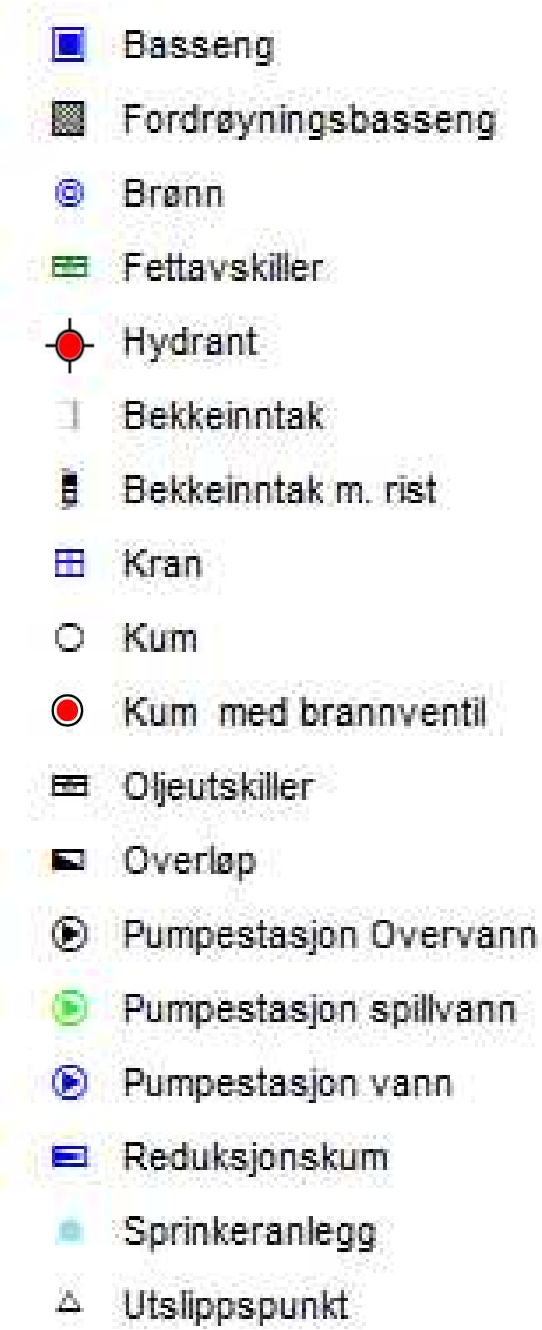
- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

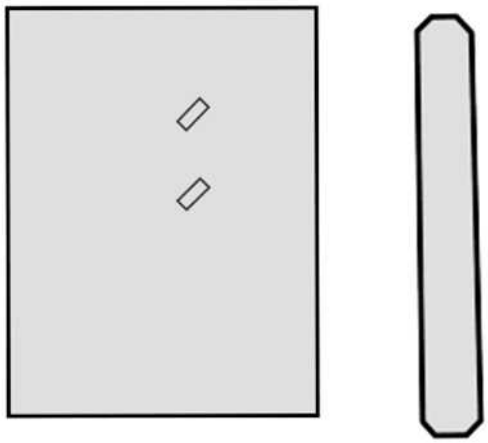
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Nordre Follo kommune

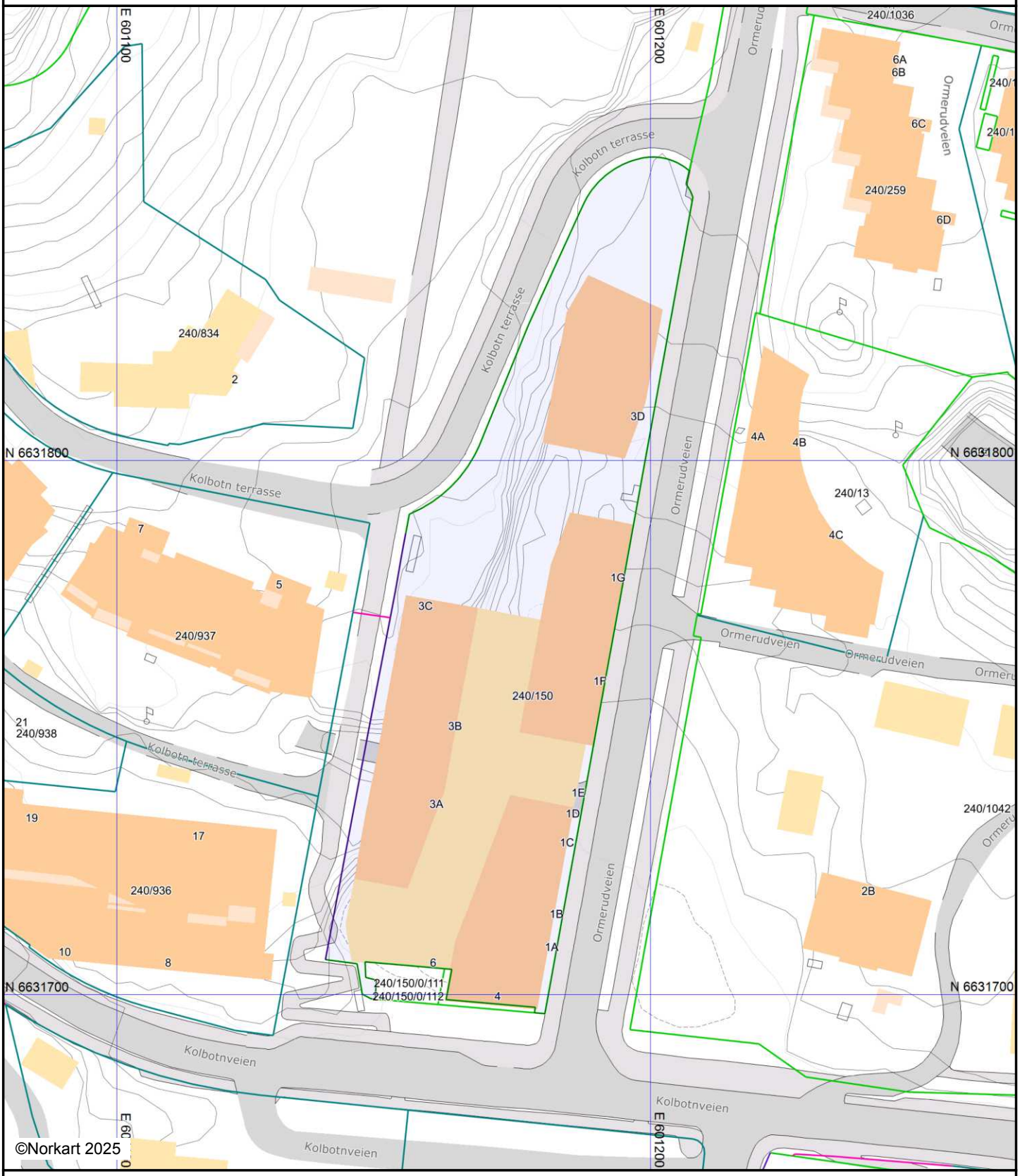
Grunnkart

Eiendom: 240/150/0/89
Adresse: Ormerudveien 3D
Dato: 28.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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.

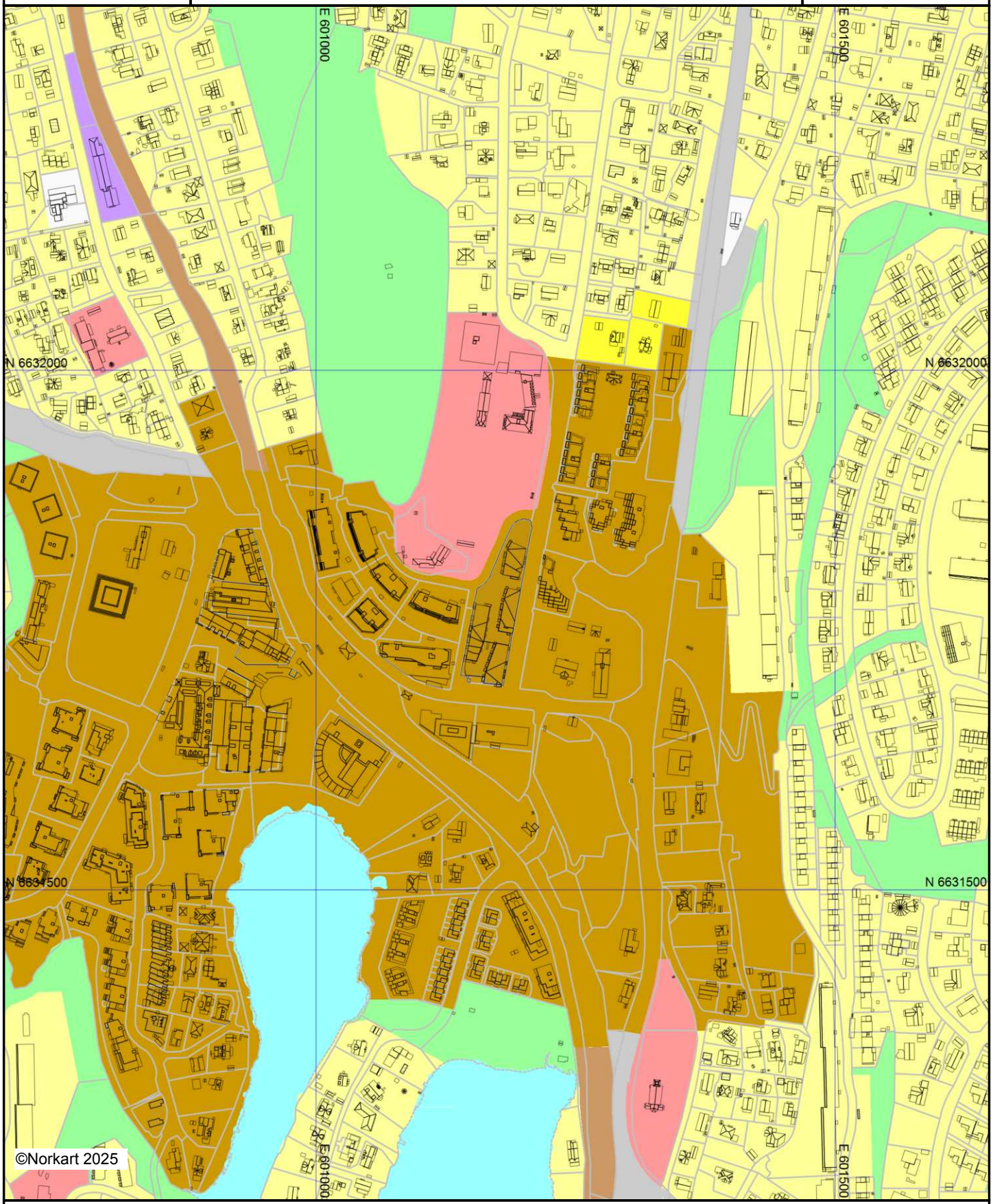
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/150/0/89
Adresse: Ormerudveien 3D
Dato: 28.12.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

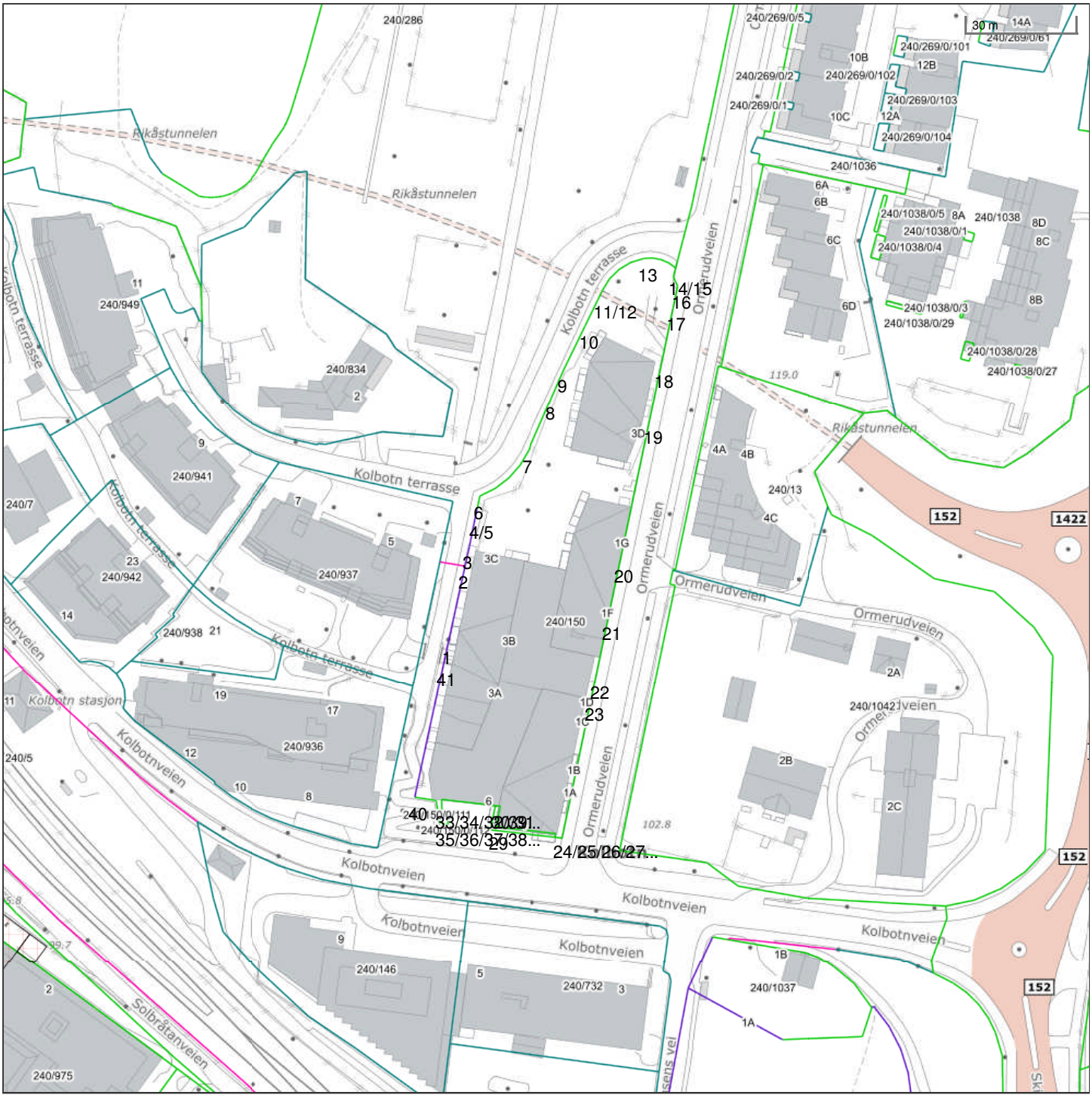
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 28.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 240/150//89



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 527,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631717,59	**Øst**	601145,95	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631749,76	601147,23	100 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	6,16	
2	6631770,56	601151,23	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,18	
3	6631775,97	601152,27	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,51	
4	6631782,45	601153,4	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,58	
5	6631786,3	601154,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	3,91	
6	6631789,94	601154,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,70	
7	6631802,89	601167,98	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,95	24,89
8	6631817,79	601174,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,09	
9	6631825,39	601177,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,21	
10	6631837,73	601182,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,56	
11	6631844,92	601186,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	7,90	
12	6631847,47	601187,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,80	
13	6631856,61	601198,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,07	15,71
14	6631854,25	601207,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	9,47	10,32
15	6631851,7	601206,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	
16	6631849,3	601207,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,74	7,25
17	6631843,27	601206,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
18	6631827,47	601204,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	16,06	
19	6631812,07	601201,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,65	
20	6631773,65	601194,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,05	
21	6631757,74	601191,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,17	
22	6631741,19	601188,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	16,82	
23	6631735,12	601187,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	6,17	
24	6631698,13	601180,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,60	
25	6631696,54	601180,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,62	
26	6631696,41	601180,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	0,13	
27	6631696,577	601178,262	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,97	
28	6631697,604	601178,435	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04	
29	6631699,047	601161,716	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,78	
30	6631704,72	601162,765	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,77	

31	6631704,838	601161,414	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,36	
32	6631706,133	601146,509	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,96	
33	6631703,199	601146,647	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
34	6631702,714	601148,636	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,05	
35	6631699,132	601148,411	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,59	
36	6631699,2	601147,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
37	6631700,05	601145,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
38	6631700,35	601145,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,30	
39	6631705,77	601145,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
40	6631706,54	601139,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,98	
41	6631743,71	601146,08	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,82	

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 240/150/0/89

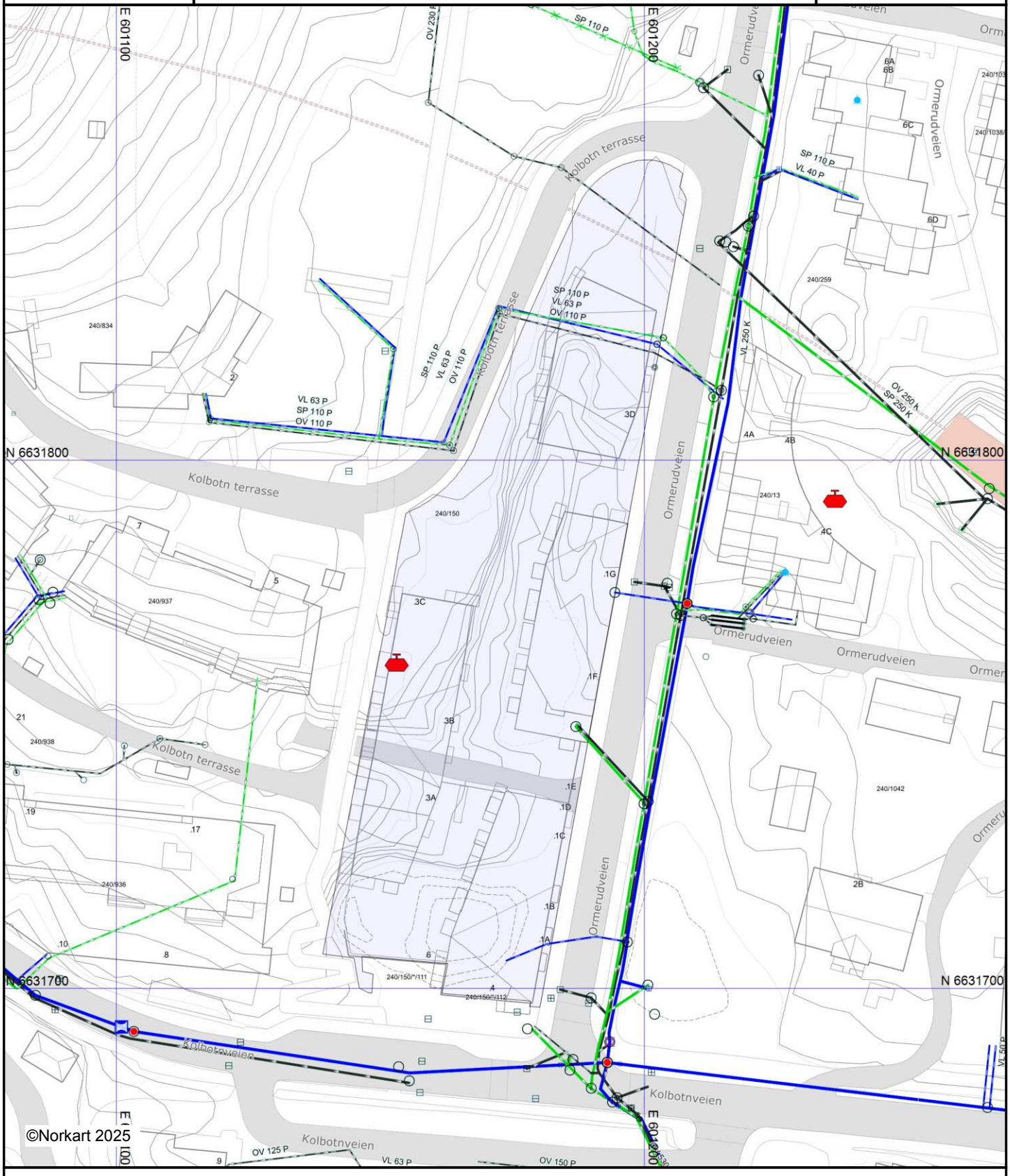
Adresse: Ormerudveien 3D

Dato: 28.12.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

Gatenavn

- Abc — Adressenummer
- Abc — Gårds-, og bruksnummer

Matrikkelkart

- Eiendomsgrense for anlegg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-21/01400-56		Frøydis Boge Tvete	12.08.2024

Ferdigattest for bygg C og D i Skolebakken - Ormerudveien 1f og g, samt 3d

Saksopplysninger

Byggested:	Ormerudveien 1 f og g, samt 3 d – gnr./bnr. 240/150
Tiltakshaver:	Skolebakken Kolbotn bolig AS
Ansvarlig søker:	Versto rådgiving
Tillatelse til tiltak:	Oppføring av boligblokk C og D, byggetrinn 2 Skolebakken
Rammetillatelse gitt:	08.11.2021
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	30.03.2022
Igangsettingstillatelse 2 og 3 gitt:	01.06.2022
Igangsettingstillatelse 4 gitt:	30.05.2023
Endringstillatelse gitt:	21.06.2023
Midlertidig brukstillatelse:	22.01.2024

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for oppføring av boligblokk C og D i Skolebakken. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 30.07.2024, komplett 30.07.2024.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt og komplett 30.07.2024. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om ferdigattest. Tidligere tegninger som er godkjent i igangsettingstillatelsen gjelder:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan		18.10.2021	21/1400
Utomhusplan			
Plan 3 hus C	A12-330	11.08.2021	21/1400-2
Plan 4 hus C	A12-340	11.08.2021	21/1400-2
Plan 5 hus C	A12-350	11.08.2021	21/1400-2
Plan 6 hus C	A12-360	11.08.2021	21/1400-2
Plan 7 hus C	A12-370	11.08.2021	21/1400-2
Plan 3 hus D	A12-430	11.08.2021	21/1400-2
Plan 4 hus D	A12-440	11.08.2021	21/1400-2
Plan 5 hus D	A12-450	11.08.2021	21/1400-2
Plan 6 hus D	A12-460	11.08.2021	21/1400-2
Plan 7 hus D	A12-470	11.08.2021	21/1400-2
Takplan	A10-0T0	18.10.2021	21/1400-7
Snitt	A21-007	18.10.2021	21/1400-7
Fasader hus C	A31-300	18.10.2021	21/1400-7
Fasader hus D	A31-400	18.10.2021	21/1400-7

Når det gjelder selve utomhusplanen er det sendt inn en foreløpig planen som vi har godkjent for oppstart av arbeidene i igangsettingstillatelse 4. Den ligger i journalpost – 40, mottatt fra ansvarlig søker 25.05.2023. Vi har ikke mottatt noe ny utomhusplan etter dette, så da er det gjeldene uteomhusplan.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 21/1400-54. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 12, datert 04.07.2024, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

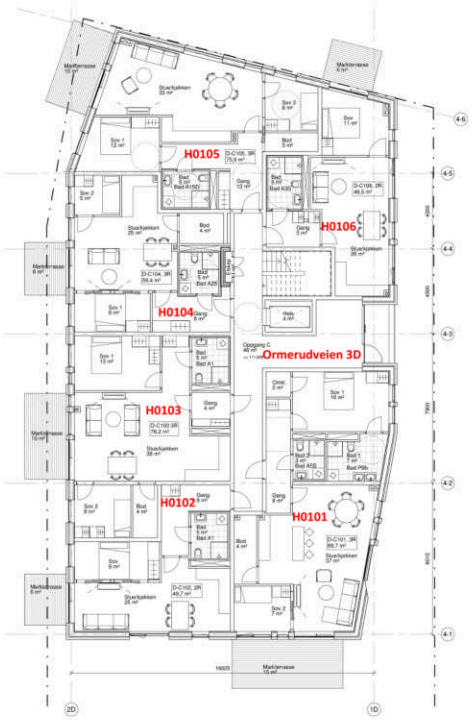
Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

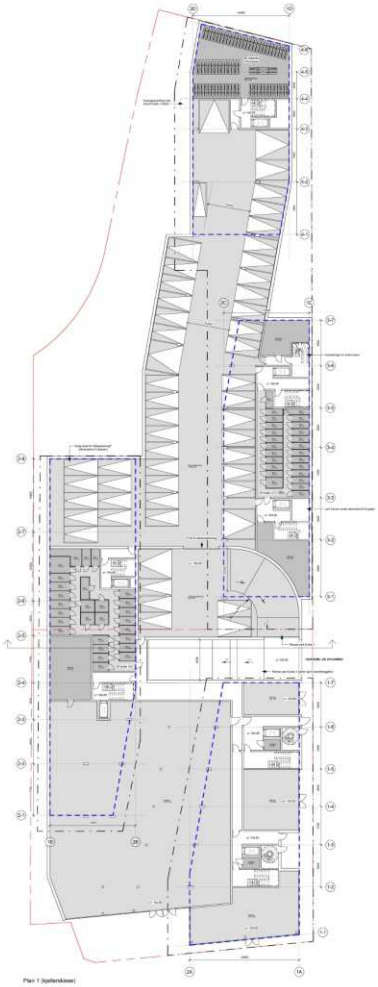
Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

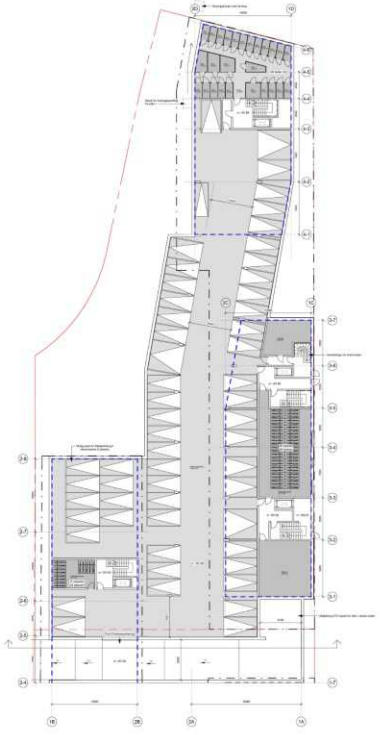
Mottakere:
Versto rådgiving

Kopi til:
SKOLEBAKKEN KOLBOTN BOLIG AS


H0105
H0106
H0104
H0103
H0102
H0101
Ormerudveien 3D
Markterrasse
Markterrasse
Markterrasse



Plan 1 (kjellerskisse)



Plan 2 kjeller (kjellerskisse)



Snitt rampe (kjellerskisse)



Plan 2 (kjellerskisse)



Plan 3 (kjellerskisse)



Oversikt bilparkeringsplasser

Plan 1: 47 bilboxplasser (herav 9 tilleggsplasser og 4 HC)
18 offentlig tilgjengelige plasser (herav 2 HC)
Plan 2 kjeller: 59 bilboxplasser (herav 9 tilleggsplasser og 3 HC)

Total: 183 bilboxplasser (herav 16 tilleggsplasser)

Antall leiemål i prosjektet: 115 stk.
Minimumskrav 0,8 plasser pr. leiemål: 92 plasser
Maksimumskrav 1,2 plasser pr. leiemål: 138 plasser

Inntil 5 ekstraplasser kan etableres. 1 ekstraplass teller for 0 vanlige plasser

Oversikt sykkelparkeringsplasser (MU innendørs)

Plan 1: 88 dobbelthjuls (138 stk.)
Plan 2 kjeller: 44 dobbelthjuls (88 stk.)
Plan 3: 44 dobbelthjuls (88 stk.)

Total: 176 dobbelthjuls (348 stk.)

BRA bolig i prosjektet: 8120 m2
Krav til plasser pr. 50 m2 BRA bolig: 1,5 stk.
Krav til antall sykkelplasser i prosjektet: 347 stk.

Minimum 50% av plassene må ha overbygg

Oversikt boder/sod

Bodsenet bygg A: 28 boder etablert på plan 1 under bygg B
Bodsenet bygg B: 39 boder etablert på Min. plan 2 og 3 i bygg B
Bodsenet bygg C: 25 boder etablert på plan 1 under bygg C
Bodsenet bygg D: 26 boder etablert på plan 2 kjeller under bygg D

Antall boder totalt: 109

1 hybel i bygg A har ikke bod i kjeller grunnet etablert bolig og innvendig bod.
2 boliger i bygg B har ikke bod i kjeller grunnet etablert bolig og innvendig bod.
3 boliger i bygg C har ikke bod i kjeller grunnet etablert bolig og innvendig bod.

- innsats plannivå
- etasjeskillgrense
- byggegrense

Rev.	Dato	Tekst	Tegn	Kontr.
A	28.11.2019	Rammesøknad	DLV/R	HB

Skala: A11-0K0 | Tegningsnr. | Indeks: A

Innhold: Plan kjeller, felt BFKT3 og B5

Tiltakshaver: Skolebakken Kolbotn AS
Emer address here

Tinglysningsnummer:

Prosjekt: SOE Kolbotn | Prosjektnr.: 10-17-0350

Dark Arkitekter AS
ORMENSVEIEN 100 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

Innhold: Plan kjeller, felt BFKT3 og B5

Tegningsstatus: Rammesøknad | Oppdragsnr. | Vedlegg/prot.

Skala: A0/1:200 | Tegningsnr: A11-0K0 | Indeks: A



Sørfasade bygg D

Østfasade bygg D (1)

Østfasade bygg D (2)

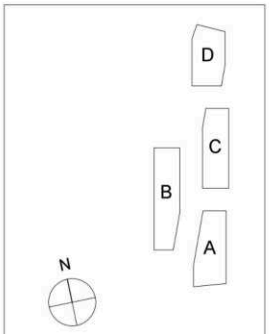


Nordfasade Bygg D

9 baldakiner

Vestfasade Bygg D (1)

Vestfasade Bygg D (2)



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
B	27.04.2021	Rammesøknad/Nabovarsel	HB/AG	JG/BE
A	17.03.2021	Oppdaterte fasader	HB	VR

Skala	Tegnings nr.	Index
1:200	A31-400	B

Innhold
Fasader Tunhus Nord (D)

Tiltakshaver
Skolebakken Kolbotn AS
Enter address here

Totalentreprenør

Prosjekt	Prosjektnr.
Skolebakken K	10-17-0350

ARK : Dark Arkitekter AS
RIB :
RIE :
RIV :
IARK :
RIBr :
EL :
VENT:

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Fasader Tunhus Nord (D)

Tegningstatus	Oppdragsnr.	Vedleggsnr.
Rammesøkn.		

Skala	Tegningsnr.	Index
A3 1:200	A31-400	B

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-25-0264 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3739889/26292469
Bestilling: C3 2025-04-30 (7) 105

Dato
30.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
163684	200	14.2.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	240	150	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613709288
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
922092648	NORDRE FOLLO KOMMUNE	Postboks 3010, 1402 SKI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
301184	HVATTUM KNUT OLSEN	H0301	LILLEBERGSVINGEN 9, 0662 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3020	240	150

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	240	150	0	1	73 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	2	88 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	3	93 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	4	110 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	5	78 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	6	135 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	7	35 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	8	93 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	9	80 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	10	36 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	11	77 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	12	135 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	13	35 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	14	93 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	15	80 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	16	36 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	17	77 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	18	73 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	19	97 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 163684 Tinglyst: 14.02.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/163684/200
Uthentet 2025-04-30 09:37

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	240	150	0	20	93 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	21	118 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	22	77 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	23	149 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	24	118 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	25	77 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	26	47 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	27	43 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	28	47 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	29	43 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	30	64 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	31	76 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	32	47 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	33	43 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	34	34 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	35	116 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	36	73 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	37	74 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	38	80 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	39	63 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	40	104 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	41	34 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	42	116 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	43	73 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	44	74 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	45	80 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	46	63 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	47	105 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	48	73 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	49	73 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	50	74 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	51	80 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	52	63 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/163684/200
Uthentet 2025-04-30 09:37

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	240	150	0	53	110 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	54	113 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	55	80 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	56	63 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	57	55 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	58	50 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	59	35 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	60	73 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	61	91 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	62	35 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	63	71 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	64	55 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	65	50 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	66	36 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	67	72 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	68	93 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	69	38 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	70	88 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	71	55 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	72	50 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	73	36 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	74	72 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	75	92 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	76	38 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	77	88 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	78	55 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	79	50 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	80	36 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	81	72 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	82	92 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	83	38 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	84	88 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	85	130 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/163684/200
Uthentet 2025-04-30 09:37

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	240	150	0	86	103 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	87	130 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	88	90 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	89	50 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	90	76 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	91	60 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	92	76 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	93	50 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	94	109 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	95	50 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	96	76 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	97	60 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	98	76 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	99	50 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	100	109 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	101	96 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	102	92 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	103	131 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	104	109 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	105	96 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	106	92 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	107	131 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	108	133 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	109	60 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	110	131 / 9758	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	111	976 / 9758	Næringsseksjon	Ja	Ja
3020	240	150	0	112	125 / 9758	Næringsseksjon	Ja	Ja
3020	240	150	0	113	82 / 9758	Næringsseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	114	120 / 9758	Næringsseksjon	Ja	Nei
3020	240	150	0	115	1 / 9758	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/163684/200
Uthentet 2025-04-30 09:37

Rett kopi

Nordre Follo kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nordre Follo		

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Skolebakken Kolbotn Bolig AS	990 309 426		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16	0191	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo	240	150	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990 309 426	Skolebakken Kolbotn Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	73	B	13	B	35	B	25	B	77	B	37	B	74	B	49	B	73	B
2	B	88	B	14	B	93	B	26	B	47	B	38	B	80	B	50	B	74	B
3	B	93	B	15	B	80	B	27	B	43	B	39	B	63	B	51	B	80	B
4	B	110	B	16	B	36	B	28	B	47	B	40	B	104	B	52	B	63	B
5	B	78	B	17	B	77	B	29	B	43	B	41	B	34	B	53	B	110	B
6	B	135	B	18	B	73	B	30	B	64	B	42	B	116	B	54	B	113	B
7	B	35	B	19	B	97	B	31	B	76	B	43	B	73	B	55	B	80	B
8	B	93	B	20	B	93	B	32	B	47	B	44	B	74	B	56	B	63	B
9	B	80	B	21	B	118	B	33	B	43	B	45	B	80	B	57	B	55	B
10	B	36	B	22	B	77	B	34	B	34	B	46	B	63	B	58	B	50	B
11	B	77	B	23	B	149	B	35	B	116	B	47	B	105	B	59	B	35	B
12	B	135	B	24	B	118	B	36	B	73	B	48	B	73	B	60	B	73	B
Sum tellere:		Se pkt 4, side 4				Nevner =		Se pkt 4, side 4											

Dato	Innsenderens underskrift
13/09-22	Knut Olsen Hvattum e.p.m. KNUT OLSEN HVATTUM e.p.m.

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi
Nordre Follo kommune

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13/09-22	Knut Olsen Hvattum

KNUT OLSEN HVATTUM e.hm.

Rett kopi
Nordre Follo kommune

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 13/04-22	Knut Olsen Hvattum	Skolebakken Kolbotn Bolig AS v/ Knut Olsen Hvattum etter fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo	240	150	

Dato	Underskrift	Stempel
9/2-2020	Inger-A. Lockertsen	

Dato	Innsenderens underskrift
13/04-22	Knut Olsen Hvattum

KNUT OLSEN HVATTUM e.fm.

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi
Nordre Follo kommune

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

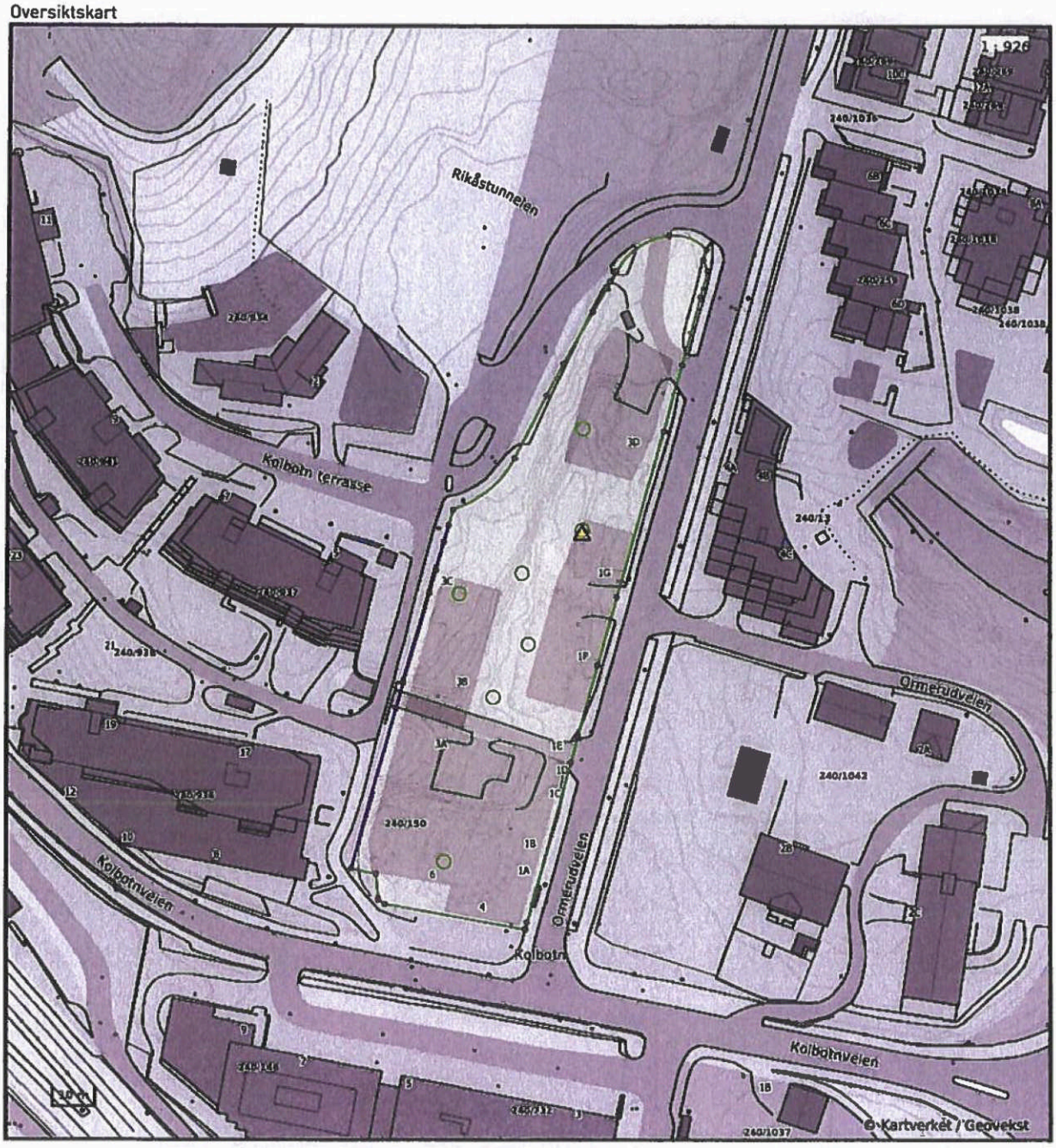
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	91	B	85	B	130	B	109	B	60	B	133				157			
62	B	35	B	86	B	103	B	110	B	131	B	134				158			
63	B	71	B	87	B	130	B	111	N	976	G B	135				159			
64	B	55	B	88	B	90	B	112	N	125	G B	136				160			
65	B	50	B	89	B	50	B	113	N	82	B	137				161			
66	B	36	B	90	B	76	B	114	N	120	B	138				162			
67	B	72	B	91	B	60	B	115	N	1		139				163			
68	B	93	B	92	B	76	B	116				140				164			
69	B	38	B	93	B	50	B	117				141				165			
70	B	88	B	94	B	109	B	118				142				166			
71	B	55	B	95	B	50	B	119				143				167			
72	B	50	B	96	B	76	B	120				144				168			
73	B	36	B	97	B	60	B	121				145				169			
74	B	72	B	98	B	76	B	122				146				170			
75	B	92	B	99	B	50	B	123				147				171			
76	B	38	B	100	B	109	B	124				148				172			
77	B	88	B	101	B	96	B	125				149				173			
78	B	55	B	102	B	92	B	126				150				174			
79	B	50	B	103	B	131	B	127				151				175			
80	B	36	B	104	B	109	B	128				152				176			
81	B	72	B	105	B	96	B	129				153				177			
82	B	92	B	106	B	92	B	130				154				178			
83	B	38	B	107	B	131	B	131				155				179			
84	B	88	B	108	B	133	B	132				156				180			
Sum tellere:		975	8			Nevner =		975	8										

Dato	Innsenderens underskrift
13/04 - 22	Knut Olsen Hvattum e.flm.

KNUT OLSEN HVATTUM e.flm.

Gårdsnummer 240, Bruksnummer 150 i 3020 NORDRE FOLLO kommune

Oversiktskart

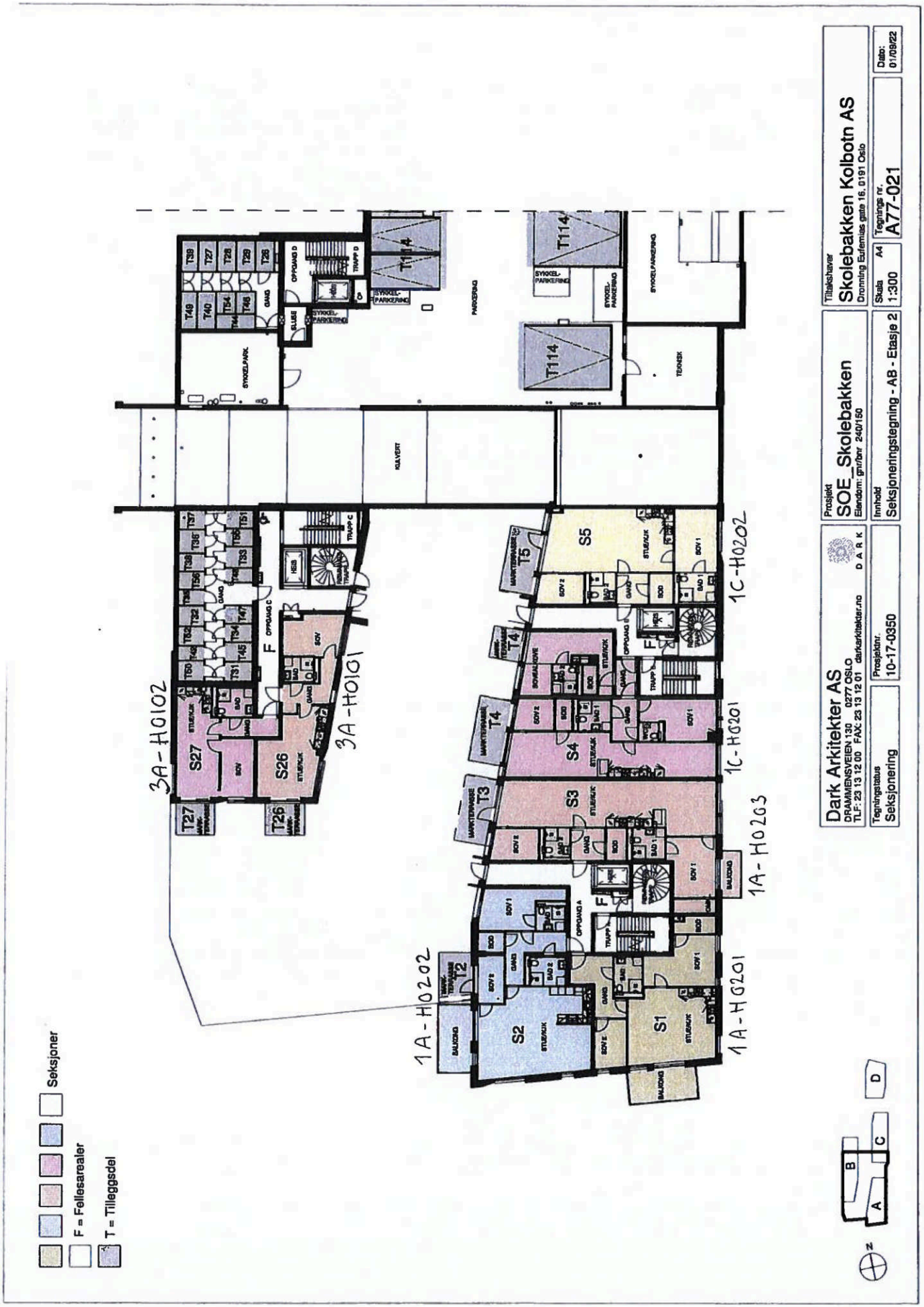


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

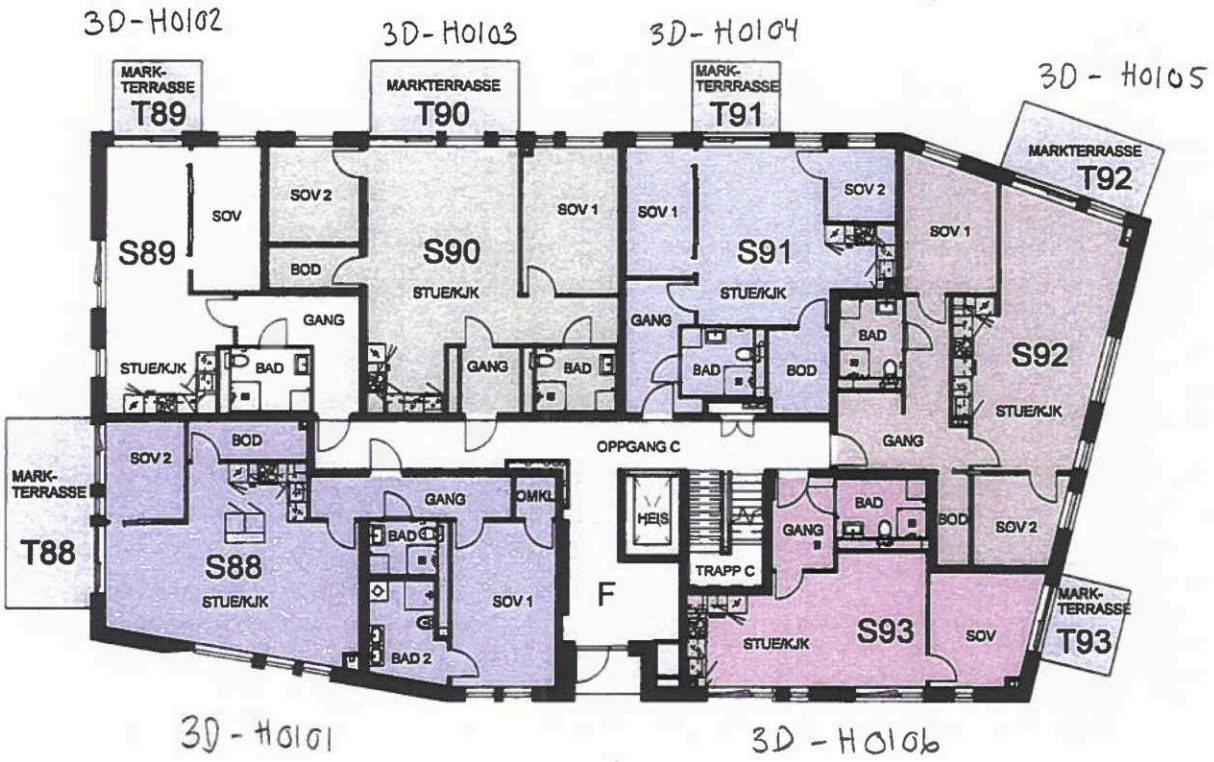
se ambita.com/sefrak for largeforklaring


Seksjoner
F = Fellesarealer
T = Tilleggsdel
3A-H0102
3A-H0101
1A-H0202
1A-H0201
1A-H0203
1C-H0202
1C-H0201
S1
S2
S3
S4
S5
S26
S27
T1
T2
T3
T4
T5
T26
T27
T114
Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K
Prosjekt
SOE_Skolebakken
Eiendom: gnr/bnr 240/150
Tiltakshaver
Skolebakken Kolbotn AS
Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Innhold
Seksjoneringstegning - AB - Etasje 2
Skala A4
1:300
Tegnings nr.
A77-021
Dato:
01/09/22
Tegningstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-17-0350

Seksjoner

F = Fellesarealer

T = Tilleggsdel



Dark Arkitekter AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no		Prosjekt SOE_Skolebakken Eiendom: gnr/bnr 240/150	Tiltakshaver Skolebakken Kolbotn AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	
Tegningstatus Seksjonering	Prosjektnr. 10-17-0350	Innhold Seksjoneringstegning - D - Etasje 3	Skala A4 1:200	Tegnings nr. A77-D03	Dato. 18/05/22

B A C D

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/163684/200
Uthentet 2025-04-30 09:37

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:
Ormerudveien 3D, 1410 Kolbotn
Gnr. 240, Bnr. 150, Snr. 89, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
121251021

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@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.
