PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

PARKVEIEN 4A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Forretningsførerinfo

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Boligkjøperforsikring informasjon

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Parkveien 4 A, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 32, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²

Taksthuset 1

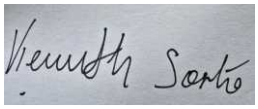
Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1117 **Referansenummer:** ZX5760

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet I 3. etasje fra 2021.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Følger med en kjellerbod i blokken ved siden av.

Felles garasjeanlegg er oppført med betongkonstruksjoner.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Boligen er oppført Iht. TEK17.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått pga. ingen tilgang.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Rekkverk ble målt til ca. 100cm.
Balkong ble målt til ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

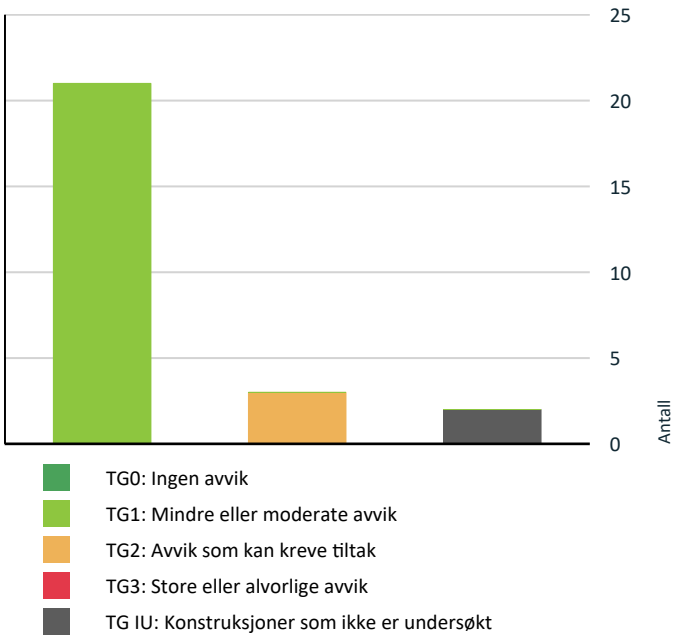
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger og samsvaret mellom
faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt og
konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed
ikke er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet er tungt å lukke igjen. Dette kan skyldes flere faktorer, som for eksempel at hengslene er slitte, at rammen er skjev, eller at det er opphopning av smuss og støv i sporene. Det er viktig å få undersøkt og utbedret dette for å sikre at vinduet fungerer optimalt og for å unngå ytterligere skader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

For å løse problemet med det tunge vinduet, bør man først inspisere hengslene og smøre dem med et egnet smøremiddel.
Dersom dette ikke hjelper, kan det være nødvendig å justere eller bytte ut hengslene.
Videre bør det kontrolleres at rammen er rett og at det ikke er noen hindringer i sporene, som kan påvirke vinduets bevegelse.



TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Rekkverk ble målt til ca. 100cm.
Balkong ble målt til ca. 8m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33mm.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

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



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

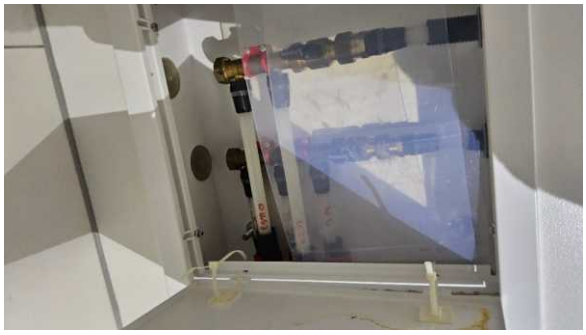
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Nytt anlegg I 2021.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

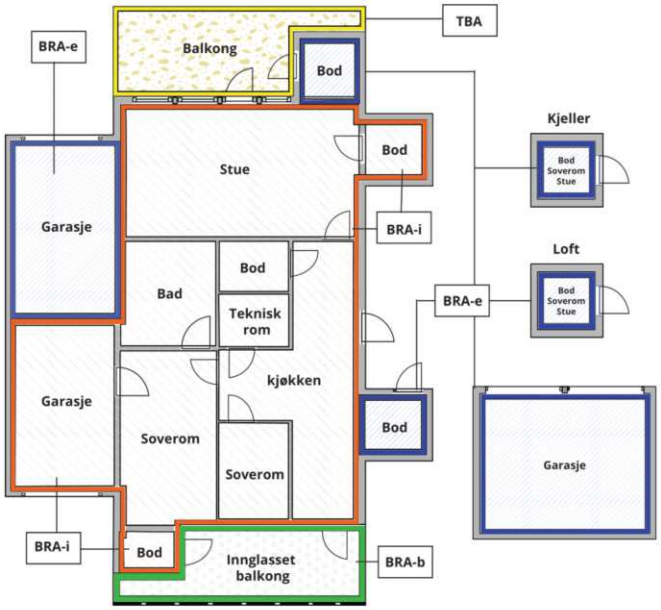
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	68			68	8
Kjeller					
SUM	**68**				**8**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 67,6m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,64m.
Takhøyde bad 1 ble målt til 2,26m.
Takhøyde bad 2 ble målt til 2,26m.
Balkong ble målt til 7,8m2.

Det følger med en bod I blokken ved siden av, denne er ikke målt pga. ingen tilgang til bodområdene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggetegninger og samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt og konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	32		47	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Parkveien 4 A

Hjemmelshaver

Malik Shaban Mahmood, Ahmed Tehrim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet på Langhus.
Langhus stasjon ligger rett ved siden av.
Kort vei til flere servicetilbud som butikker, apotek, treningssenter mm.
Nærhet til barnehager og skoler.
Nærhet til fine turmuligheter.
Ca. 4,5 km til Ski sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på badene.

Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.01.2026		Ikke vist		Nei
Statens Kartverk	16.01.2026		Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tehrim Ahmed	Shaban Mahmood Malik

Gateadresse
Parkveien 4A

Poststed	Postnr
LANGHUS	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Tehrim Ahmed

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260004

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260004

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

Beskrivelse

Da vi kjøpte leiligheten i 2023 ble det opplyst om skjeggkre i oppgangen, men ikke i leiligheten. Men det har vært gjort arbeid mot å fjerne det i etterkant av sameiet for å fjerne og utryddet det. Dermed skal det ikke vært noen fare for skjeggkre.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte leiligheten i 2023 ble det opplyst om skjeggkre i oppgangen, men ikke i leiligheten. Men det har vært gjort arbeid mot å fjerne det i etterkant av sameiet for å fjerne og utryddet det. Dermed skal det ikke vært noen fare for skjeggkre.

Document reference: 186260004

Tilleggskommentar

Det ene vinduet trenger smøring og den ene gardinstangen er falt ned. Ellers er leiligheten i veldig god stand. Resten av opplysningene om leiligheten kan leses i dokumentene som megler er tilsendt.

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: 186260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tehrim Ahmed	976c619be793ed75aac01 9016bc9b1179ca460e8	15.01.2026 12:21:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shaban Malik	dfdfc830d82cc955cb2cd 9a5b000274776186263	15.01.2026 16:02:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260004

→ 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

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Babak Muktar
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: babak.muktar@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260004 . Vår ref.: 0945-1-47 Dato: 13.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien Langhus
Organisasjonsnr:	928113612
Seksjonseier:	Ahmed, Tehrim
Medeier:	Malik, Shaban Mahmood
Leilighetsnummer:	47
Adresse:	Parkveien 4 A, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	122
Bnr.	32

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90711864.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fra 01.01.26 trekkes kostnad for strøm ut fra felleskostnadene og justeres ned 40,8%. Nye felleskostnader økes med 6%. Grunnen til at strøm trekkes ut fra felleskostnadene er pågrunn av av avtale med Ecoguard om månedlig avregning etter faktisk forbruk.
Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til varmt vann og varme energi, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard, i Curves, og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2024. Tidligere forretningsfører er: Enqvist Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forr.fører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående blir etterfakturert Det er ikke alle som har eksklusive rett til garasjeplass i Parkveien Garasjesameie (gnr. 122, bnr. 155. ideell: 3/367 eventuelt 3/385 om selger har eget parkeringsnummer), dette må avklares med selger. Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Vi forutsetter at garasjeplass følger ved salg av seksjonen, og må få særskilt beskjed dersom garasjen er solgt utenom. Det sendes egen giro for garasjeleien. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Se vedtektene til Parkveien Garasjesameie. For de som har eksklusive rettigheter for ekstra bod (ideell andel 1/385).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 304,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Brøk	1 217,64	
Internett/Bredbånd	310,00	
Likt	777,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	380,-
Fradragsberettigede kostnader:	27,-
Annen formue:	7 940,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ali Hassan Anwar, e-post: parkveien-langhus@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 945
SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/945

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lasse Andre Mortensen og Madiha Kahnum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Egenkapitalen reduseres.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, egenkapitalen reduseres.

Vedlegg

1. Regnskap Parkveien 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning i 2024:

Styret i Sameiet Parkveien Langhus består i dag av tre menn og én kvinne:

- Styreleder: Ali-Hassan Anwar (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Lasse Andre Mortensen (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Robin Vikaune Ciovina (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Madiha Khanum (på valg)

Fratrådt:

- Styremedlem: Mona Holm

Valg på årsmøtet 2025:

På årets årsmøte skal det velges to nye styremedlemmer. Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år.

Vi har tre kandidater som stiller til valg:

- Madiha Khanum (kvinne)
- Roman Artemov (mann)

- Line Amilie Dyrø Waag (kvinne)

Innstilling

Styret Sameiet Parkveien Langhus består i dag av tre menn og én kvinne. Styret anerkjenner av viktigheten av mangfold, kjønnsbalanse og kompetanse i styret. Vi ser verdien av både kompetanse, samt en balansert kjønnssammensetning blant styrets medlemmer. Vi mener spesielt at et mangfoldig styre bidrar til bedre beslutningstaking. Kandidatens kompetanse og motivasjon er ellers beskrevet i vedleggene.

Roller og kandidater

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

- Line Amilie Dyrø Waag
  Beboer
- Madiha Khanum
  Beboer
- Roman Artemov
  Utleier

Vedlegg

1. Line Amilie Dyrø Waag.pdf
2. Roman Artemov.pdf
3. Madiha Khanum.pdf

Styrets årsrapport

2024 var et år som i stor grad har vært preget av tvistesaken om balkongene, løpende vedlikehold, henvendelser fra beboere og generell drift av sameiet. Styret har som vanlig koordinert og gjennomført de årlige servicene på det tekniske utstyret i sameiet og det er gjennomført årlig HMS-runde. I tillegg har vi besvart mer enn 250 henvendelser fra beboere i Vibbo, og vi har tilstrebet at alle skal få et svar innen rimelig tid. I løpet av året har vi inngått nye avtaler på leie av matter, vaskebyrå, service av brannanlegg, service av sprinkelanlegget, service av el.kjelen, kontroll av lekeplass og vask av søppelsjaktene.

Det har også vært noen ekstraordinære oppgaver i år, hvor den største har vært i forbindelse med tvistesaken mot utbyggeren i forbindelse med balkongene. Som det ble informert om på Vibbo har styret vunnet frem i saken og det vil bli utført utbedringer. Saken har lagt beslag på mye tid ifm. befaringer, møter/dialog med advokat og sakkyndige samt deltakelse og forberedelser for selve rettsmøtet. Vi har også hatt utfordringer med alvorlige brudd på ordensreglene som har tatt mye tid, samt at styret koordinerte skjeggkrebekjempelse i samtlige leiligheter i 4A. Det ble også kjøpt og montert kunst i samtlige oppganger for å gi et hyggeligere inntrykk. Vi har også arrangert høstfest på Melvin Pizza som bomiljøtiltak. Det har vært utfordringer med el.kjelen og vi har hatt flere befaringer med ulike leverandører for å ordne opp i dette.

Som dere ser fra regnskapet er resultatet for 2025 NOK - 162.565,-. Sameiet har oppspart betydelige midler de seneste årene og tåler dermed dette resultatet. Resultatet er svakere enn budsjettert og det er flere årsaker til dette. For det første har vi ila. 2024 betalt **NOK 62.500,-** for beis av terrassene i 2023. Dette er en kostnad som egentlig burde vært regnskapsført i 2023 sik at resultatet for 2023 burde vært NOK 22.000,- og ikke NOK 84.000,-. Videre har vi hatt en stor uforutsett kostnad i forbindelse med bytte av batteribackup på 17 dører i fellesarealene. Under service av dørene fant serviceleverandøren vår at det var behov for å bytte samtlige batteribackuper ettersom at det er krav om at det er strøm på disse. De batteribackupene som var montert kostet NOK 6.200,- (eks. MVA) å bytte, men vi fikk også alternativ til å sette opp nye UPS'er som kostet NOK 2.600,- per stk, og hvor man bare trenger å bytte batteriene hvert 2. år. Vi valgte det rimeligere alternativet da vi vurderer at de løpende kostnadene nå blir mye lavere. Dere ser de nye grå boksene som er montert over noen av dørene (der disse ikke er synlig er de montert bak himlingsplaten). Totalt kostet dette oss NOK 83.500,-. Korrigerert for disse to ville årets resultat vært **NOK -16.500,-** (resultatet for 2023 ville fortsatt vært positivt på NOK 22.000,- om beisingen hadde blitt regnskapsført her). **Med bakgrunn i dette har styret derfor besluttet å redusere årets styrehonorar med NOK 25.000,- til 225.000,-.** Det fremheves også at vi har hatt ekstraordinært høye kostnader ifm. oppsigelse av avtalen med Schneider på service av brannanlegget (vi er i dialog om refusjon av deler av disse) og for luking av grøntarealet. Dette er kostnader vi sannsynligvis ikke vil pådra oss neste år.

Styret har siden oppstart hatt et stort fokus på å ikke pådra oss unødvendig høye kostnader som medfører unødvendige økninger i felleskostnadene. Vi ser nå at vi begynner å nå et tak på hvor mye vi klarer å kontrollere ettersom flere av avtalene har blitt inflasjonsjustert over flere år hvor inflasjonen har vært unormalt høy. Vi forsøker å kontinuerlig bytte avtaler med rimeligere alternativer hvor det er mulig. Samtidig er det lite rom for å håndtere uforutsette kostnader/vedlikehold, og styret vurderer at det er nødvendig at vi ikke bruker opp alt av oppsparte midler. Vi har derfor konkludert med at vi øker felleskostandene med 5% fra og med Juni 2025. Vi tar ikke lett på dette, men vi mener det er fornuftig å gjøre nå. Vi har ikke økt felleskostandene siden sameiet ble etablert, selv om vi har vært i en periode hvor alt har blitt vesentlig dyrere. Vi har gjort en ganske stor jobb med å holde kostnadene så lave som mulig, men ser nå behovet for mer fleksibilitet til å håndtere fremtidig vedlikehold.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 365 412,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS
ORG.NR. 928 113 612, KUNDENR. 945

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 375 284	2 930 004	3 375 000	3 375 000
Andre inntekter	3	56 779	446 447	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 432 063**	**3 376 451**	**3 375 000**	**3 375 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-31 725	-31 700	-31 700
Styrehonorar	5	-250 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-13 500	-16 620	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-141 453	-141 850	-138 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-52 956	-4 688	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-785 929	-562 480	-355 000	-399 000
Forsikringer		-250 844	-244 694	-250 000	-300 000
Andre anlegg		0	0	-103 500	-104 000
Energi/fyring		-910 304	-1 055 217	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 938	-360 840	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	9	-819 096	-673 153	-631 000	-940 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 627 270**	**-3 316 267**	**-3 309 200**	**-3 541 200**
DRIFTSRESULTAT		**-195 207**	**60 184**	**65 800**	**-162 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 125	24 672	0	0
Finanskostnader	11	-2 482	-515	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**32 643**	**24 157**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-162 564**	**84 341**	**65 800**	**-162 200**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-162 564			
Til opptjent egenkapitalt			84 341		

SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS
ORG.NR. 928 113 612, KUNDENR. 945

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 712	2 022
Forskuddsbetalte kostnader		172 688	0
Andre kortsiktige fordringer	12	569 773	370 488
Driftskonto OBOS-banken		214 826	48 652
Sparekonto OBOS-banken		305 903	0
Innestående i andre banker		0	986 564
SUM OMLØPSMIDLER		**1 276 902**	**1 407 726**
SUM EIENDELER		**1 276 902**	**1 407 726**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		734 144	896 708
SUM EGENKAPITAL		**734 144**	**896 708**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 598	48 651
Leverandørgjeld		463 646	212 676
Annen kortsiktig gjeld	13	5 514	249 690
SUM KORTSIKTIG GJELD		**542 758**	**511 018**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 276 902**	**1 407 726**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Parkveien Langhus

Ali-Hassan Anwar /s/ Robin Vikaune Ciovina /s/ Madiha Khanum /s/

Lasse-André Mortensen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 050 884
Felleskostnader likt	879 120
Internett/bredbånd	368 280
Filter	68 600
Strøm bod	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 375 284**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	36
Refusjon skadesak	56 743
SUM ANDRE INNTEKTER	**56 779**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 060, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-36 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
OPAK AS	-12 600
SUM KONSULENTHONORAR	**-52 956**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-223 269
Drift/vedlikehold VVS	-42 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 030
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 374
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 146
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 697
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 125
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-25 988
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-785 929**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-160 779
Container	-4 900
Annet driftsmateriale	-13 821
Vaktmestertjenester	-225 875
Vakthold	-105 695
Renhold ved firmaer	-288 013
Andre fremmede tjenester	-862
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 060
Andre kontorkostnader	-9 754
Porto	-39
Kontingenter	-1 292
Gave, fradragsberettiget	-160
Bank- og kortgebyr	-3 346

Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-819 096**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	25 856
Renter driftskonto i OBOS-banken	2 647
Renter sparekonto i OBOS-banken	5 903
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	719
SUM FINANSINNTEKTER	**35 125**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 482
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 482**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker (gjøres opp i 2025)	175 184
Kundeutbytte 2024 Gjensidige Forsikring, utbetales i 2025	25 856
Viderefakturering J og K, faktureres i 2025	368 733
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**569 773**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kreditering av viderefakturering gjort i 2024. Krediteres i 2025	-5 204
Utlegg foretatt i 2024, refunderes i 2025	-310
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 514**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Parkveien Langhus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Parkveien Langhus som viser et underskudd på kr. 162.564. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 879 MVA

Vedlegg 3 12 av 22 Revisjonsberetning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.03.2025 13:08:05

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Jeg heter Line Amilie (bruker bare Amilie). Er 23 år og bor sammen med samboeren min Hallvard. Jeg studerer master i rettsvitenskap på UiO (blir jurist etter fem år), går nå på andre året. Ved siden av studiet jobber jeg på Gullsmed Thune på Ski storsenter og i trygderetten. Før jeg startet på studiet tok jeg et årsstudium i tverrfaglige kjønnsstudier, jeg var også et år i forsvaret.

Min motivasjon for å sitte i styret er at jeg ønsker å få bedre innsikt i sameiet og sørge for at vi finner de beste løsningene. Jeg trives svært godt på Langhus og ønsker å opprettholde trivsel samt sikre verdiøkning for alle sammen.

Jeg håper jeg kan bidra med verdifulle synspunkter til styret.

Jeg (Roman Artemov) ønsker å stille som kandidat til styret i vårt boligsameie hvor jeg er seksjonseier i Parkveien 4B. Med lang erfaring fra styrearbeid, byggebransjen og drift av boligsameier, kan jeg bidra til effektiv forvaltning, kostnadsoptimalisering og miljøvennlige løsninger.

Erfaring og kompetanse

1. Styrevant og resultatorientert:

a. Styremedlem i en sameiet/velforening med 99 eneboliger og rekkehus (2014–2019), hvor jeg jobbet med reklamasjoner mot utbygger og sikret flere utbedringer, kommunikajson med naboer, etablering av vedlikeholdsplaner og rutiner.

b. Styreleder og styremedlem i et annet boligsameie i seks år, hvor vi fikk gjennomslag for krav via forliksrådet og rettssystemet.

2. Bygge-, drifts- og juridisk kompetanse:

Prosjekt- og byggeleder med ca 12 års erfaring branskjen hvor 7 av de er fra offentlige prosjekter i Nordre Follo.

Inngående kjennskap til byggesak, vann og avløp, vei og park samt forhandlinger med store entreprenører.

Erfaring med konflikthåndtering og juridiske prosesser i bygg- og eiendomssaker, inkludert forhandlinger, reklamasjoner og krav mot utbyggere og entreprenører som AF Gruppen, Betongmast, NCC og Veidekke.

God forståelse av TEK17, Byggforsk, Sintef og relevant rettspraksis.

3. Fokus på bærekraft og økonomi:

Erfaring med ENØK-tiltak og miljøvennlige løsninger som solceller, fjernvarme og energieffektiv belysning.

Langsiktig planlegging for å redusere sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader.

4. God beboerdialog og medvirkningsprosesser:

Erfaren i å balansere beboernes ønsker med sameiets økonomi.

Tror på åpen og inkluderende kommunikasjon for et godt bomiljø.

Hvorfor velge meg?

Min erfaring med styrearbeid, teknisk forvaltning, konfliktløsning og økonomistyring gjør meg til en ressurs for sameiet. Jeg ønsker å bidra til en bærekraftig, transparent og økonomisk ansvarlig drift.

Jeg håper på tilliten til å bidra i styret og ser frem til muligheten til å gjøre en positiv forskjell.

Jeg heter Madiha Khanum, og jeg er 32 år. Jeg er utdannet siviløkonom og jobber i bank med antihvitvasking.
Jeg har sittet i styret siden det ble opprettet og jeg kjenner godt til arbeidet. Jeg er også styreleder i garasjesameiet og har styrelederерfaring.

Jeg synes det er viktig med riktige kandidater i boligsameiet for at det skal gi trivles til bomiljøet, samt også at det er ett godt arbeidsmiljø i styret. Jeg har meldt meg frivillig med i grøntareal gruppen og liker å bidra med det lille ekstra for at alle skal trives. Jeg er meget engasjert og motivert for å gjøre en god jobb som styremedlem. Kunnskapen jeg har tilegnet meg gjennom jobb og sitte i styret har hjulpet meg med å utvikle meg, og gi meg mer kunnskap som jeg kan bidra med i boligsameiet.

Jeg er målrettet, og jeg prioriterer arbeidsoppgavene mine i boligsameiet.
Med dette vil avslutte med å si at jeg håper å bli valgt videre i boligsameiet.

Mvh,

Madiha Khanum

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.25
Selskapsnummer: 945 **Selskapsnavn:** SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lasse Andre Mortensen og Madiha Kahnum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, egenkapitalen reduseres.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 225.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Line Amilie Dyrø Waag

☐ Madiha Khanum

☐ Roman Artemov

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 912

PARKVEIEN GARASJESAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKVEIEN GARASJESAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 12:00 og lukker 9. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/912

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bildelingsordning (bilpool)
7. Omgjøring av parkeringsplass til tjenesteparkering
8. Lagring i boder
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PARKVEIEN GARASJESAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ali Hassan Anwar og Lasse Mortensen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90.000,-.

Styrets innstilling

Styret har i år hatt en betydelig oppgavemengde utover hva som kan ansees som et normalår, og mener 90.000,- kroner reflekterer arbeidsinnsatsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

Sak 6

Bildelingsordning (bilpool)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2024 vedtok at bildelingsordningen med Otto skulle opphøre pga høy kostnadsøkning. Bildelingsordningen var lite brukt, og en stor kostnad tilfalt sameiet ved å ha leiebilene stående i garasjen tilnærmet ubenyttet. Dette var medvirkende til at felleskostnadene også måtte økes i 2024.

Siste halvdel av 2024 har styret midlertidig valgt å ikke tilby bildelingstjeneste i sameiet, og etterspørselen etter billeie har i perioden vært svært lav. Styret har vært i kontakt med andre bildelingstjenester for å avklare om det kan være rimeligere tjenester for billeie på markedet. Styret har ikke lyktes med å komme i kontakt med bildelingstjenester som er rimeligere, eller hvor det ikke tilfaller en uforholdsmessig stor kostnad på garasjesameiet dersom leiebilene ikke benyttes. Flere bildelingstjenester opererer heller ikke utenfor Oslo, eller at billeie fra garasjeområdet innebærer at garasjen må kunne åpnes for utenforstående som ikke bor i sameiet. Sistnevnte vil ikke være hensiktsmessig mtp. sikkerhet, da oppgangene ikke er skallsikret og låsbare fra garasjeområdet.

På bakgrunn av dette, mener styret det ikke er hensiktsmessig å videreføre bilpoolordning i sameiet. Dersom årsmøtet allikevel skulle vedta å videreføre ordningen, må felleskostnadene trolig økes for alle bolig- og næringsseksjoner. Gjenopptak av Otto-avtalen synes da å være eneste alternativ.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at bildelingstjeneste i sameiet opphører. Vedtaket gjelder frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.

Forslag til vedtak

Bildelingstjeneste i sameiet opphører frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.

Sak 7

Omgjøring av parkeringsplass til tjenesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken forutsetter flertall for sak 7, ved at bildelingsordning ikke videreføres.

De tidligere bilpool-parkeringene har siden tjenestens opphør midlertidig vært reservert for vaktmester, renholdspersonale og hjemmesykepleie. Styret foreslår at plassen fortsatt benyttes til tjenesteparkering for disse tjenestene. Dedikerte tjenesteparkeringsplasser vil bidra til smidigere vedlikehold av eiendommene og gjøre sameiene mer egnet og attraktive for eldre og syke å kunne bo og bosette seg.

Styrets innstilling

Parkeringsplass 73 omgjøres til tjenesteparkeringsplass reservert for vaktmester, renholdspersonal og hjemmesykepleie.

Forslag til vedtak

Parkeringsplassene tidligere avsatt til bilpool omgjøres til tjenesteparkeringsplass reservert for vaktmester, renholdspersonal og hjemmesykepleie. Vedtaket er gjeldende frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.

Sak 8

Lagring i boder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjentatte ganger oppdaget at beboere lagrer gjenstander tett inntil sprinklerne i bodområdene, noe som potensielt kan hindre effektiv utløsning ved brann. Det er også observert lagring av brannfarlige væsker som propangass. Vi anser derfor en revisjon og presisering av ordensreglene som nødvendig for å ivareta brannsikkerheten både i bodområdene og sameiene generelt.

Styrets innstilling
Ordensreglene endres for å ivareta brannsikkerhet knyttet til bodområdet.

Forslag til vedtak

Følgende legges til i ordensreglene: "Brannfarlig væske eller gass, inkludert propangass, skal ikke lagres i bodene. Gjenstander må lagres med tilstrekkelig avstand til brannsprinklerne for å sikre deres funksjon ved brann. Det er forbudt å henge gjenstander på rørene over bodene."

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Madiha Khanum

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

- Ammera Khan
- Robin Vikaune Ciovina

Styrets årsrapport

Det siste året har styret hatt en betydelig stor arbeidsmengde. Vi har gjennomført to ekstraordinære generalforsamlinger. Vedlikeholdsoppgaver måtte igangsettes, inkludert koordinering og gjennomføring av renhold i garasjeområdet. Det tidligere styret hadde ikke håndhevet ordensregelverket eller iverksatt nødvendige vedlikeholdsrutiner siden bygget sto ferdig i 2021, noe som førte til en omfattende opprydding av det sittende styret. Blant annet var flere gjenstander og motorsykler feilparkert utenfor oppmerket plass, i strid med vedtekter og brannforskrifter. Det var heller ikke gjennomført lovpålagte HMS-rutiner eller renhold siden ferdigstillelse i 2021.

I løpet av 2024 mottok vi flere henvendelser fra beboere med misnøye rundt at enkelte beboere dobbeltparkerte MC og bil. Dobbeltparkeringen hadde bla. medført alarmutløsning for enkelte nabobiler. Dette krevde tiltak av styret for regelhåndhevelse, da de daværende ordensreglene ikke tillot dobbeltparkeringer. Vi forsøkte å gå i dialog med dem det gjaldt uten å nå gjennom. Det ble derfor påfølgende iverksatt varslet parkeringskontroll i regi av parkeringsselskap med bøtelegging av forholdet. Enkeltbeboere valgte deretter å klage bøteleggingen inn for Parkeringsklagenemda, noe som krevde flere avklaringer i samarbeid med parkeringsselskap. Parkeringsklagenemda har i ettertid gitt styret og P-service medhold i saken, og presiserte enstemmig at saken var korrekt håndtert av parkeringsselskapet og styret utfra gjeldende regelverk.

Flere beboere var derimot uenige i ordensreglene og uttrykte stor frustrasjon overfor styret. Da styrets oppgave kun er å forvalte gjeldende ordensregelverk, valgte vi derfor å avholde en ekstraordinær generalforsamling for å forsøke å imøtekomme endringsønsket, og la flertallet demokratisk avgjøre retningslinjene for garasjen. I den forbindelse var styret i kontakt med kommunen, forsikringsselskap og brannvesen for å avklare regelverk og forskrifter knyttet til forsvarlighet av dobbeltparkeringer. Vi fikk tilbakemeldinger om at denne parkeringen er forsvarlig mtp. brannenenergi dersom ikke parkeringen øker i omfang. På det ekstraordinære årsmøtet vedtok flertallet å endre ordensreglene for å tillate motorsykkelparkering sammen med personbil innenfor oppmerket plass.

Vi mottok ellers ila. året flere klager om røyking i garasjeområdet og fellesarealene. Styret bestilte derfor opp tydelig skilting med "røyking forbudt" som ble hengt opp i garasjeområdet.

Styret jobbet ellers løpende for å sikre nye beboere og leietakere i begge boligsameiene tilgang til garasjen og gjesteparkering. Vi er også i løpende dialog med parkeringsselskap som bidrar til orden og unngår misbruk av gjesteplassene. For første gang siden overtakelse har vi implementert HMS-rutiner for å ivareta sikkerhet og trivsel i garasjen og bodområdene.

En viktig del av styrets ansvar er også å forvalte sameiets økonomi forsvarlig og sikre at utgifter betales i tide. Til tross for mange uforutsette utgifter utgjør årets resultat 262.000,-, noe vi mener er svært godt. Vi ser det derfor ikke som nødvendig å øke felleskostnadene i nærmeste fremtid.

Styret sto ellers ila. året i en tvist mot utbygger. Sprekkdannelser, vanninntrengning, saltutslag og kapillært oppsug er oppdaget i garasjen. Våre reklamasjoner har blitt avvist av utbygger. Det har vært viktig for styret å forsikre oss om at vi ikke setter seksjonseierne i en økonomisk risikosituasjon dersom det skulle vise seg å være et stort skadeomfang. Vi har derfor i 2024 innhentet to uavhengige takstrapporter, engasjert advokat, og hatt dialog med sakkyndige. I mars 2025 ble det gjennomført felles befaring med totalentreprenør, byggeherre og uavhengig takstperson. I tillegg har vi vært i jevnlig kontakt med sameiets forsikringsselskap for rettshjelpsdekning. Saken pågår fortsatt, og styret vil holde seksjonseierne oppdatert om utfallet.

Styret foreslår, på grunn av årets høye arbeidsmengde, en økning i styrehonoraret sammenlignet med fjoråret på bakgrunn av arbeidet som er gjennomført og kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Parkveien Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien Garasjesameie som viser et overskudd på kr. 262.170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 18 Revisjonsberetning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 10.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 10.04.2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 470 421,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

PARKVEIEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 928 231 402, KUNDENR. 912

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	543 816	335 292	0	544 000
Ladeinntekter EL-bil		82 245	89 478	0	60 000
Andre inntekter	3	55 390	90 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**681 451**	**514 770**	**0**	**604 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-11 280	0	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-80 000	0	-35 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-15 386	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-51 325	-53 000	0	-56 000
Konsulenthonorar	7	-27 870	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-14 013	-88 755	0	-125 000
Forsikringer		-27 467	-24 783	0	-30 000
Energi/fyring		-99 474	-112 020	0	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 646	-3 936	0	-5 000
Andre driftskostnader	9	-142 681	-150 815	0	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-420 285**	**-539 974**	**0**	**-576 000**
DRIFTSRESULTAT		**261 166**	**-25 204**	**0**	**28 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 837	2 845	0	0
Finanskostnader	11	-1 832	-39	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 005**	**2 806**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**262 170**	**-22 398**	**0**	**28 000**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	262 170

PARKVEIEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 928 231 402, KUNDENR. 912

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 155	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 793	26 259
Andre kortsiktige fordringer		0	10 175
Driftskonto OBOS-banken		240 470	1 598
Sparekonto OBOS-banken		200 586	0
Innestående i andre banker		0	280 026
SUM OMLØPSMIDLER		**480 004**	**318 059**
SUM EIENDELER		**480 004**	**318 059**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		470 422	208 251
SUM EGENKAPITAL		**470 422**	**208 251**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 895	1 600
Leverandørgjeld		3 688	74 352
Annen kortsiktig gjeld		0	33 855
SUM KORTSIKTIG GJELD		**9 583**	**109 807**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**480 004**	**318 059**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo,05.04.2025
Styret i Parkveien Garasjesameie

Madiha Khanum /s/ Ammera Khan /s/ Robin Vikaune Ciovina /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie brøk	270 000
Garasjeleie J og K Sameiet Parkveien 4 & Sameiet Parkveien Langhus	169 416
Garasje pr. plass	92 400
Bod	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**543 816**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fremtind Forsikring AS	55 390
SUM ANDRE INNTEKTER	**55 390**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.
NOTE: 6

REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 913
Takseringsarbeider, Follo Taksering AS	-16 958
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 870**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 519
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 494
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 013**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-64 109
Annet driftsmateriale	-2 474
Vaktmestertjenester	-26 150
Renhold ved firmaer	-23 519
Andre fremmede tjenester	-15 601
Andre kontorkostnader	-8 085
Bank- og kortgebyr	-2 744
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-142 681**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 539
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	298
SUM FINANSINNTEKTER	**2 837**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 832
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 832**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
Selskapsnummer: 912 **Selskapsnavn:** PARKVEIEN GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Ali Hassan Anwar og Lasse Mortensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Bildelingsordning (bilpool)

Bildelingstjeneste i sameiet opphører frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Omgjøring av parkeringsplass til tjenesteparkering

Parkeringsplassene tidligere avsatt til bilpool omgjøres til tjenesteparkeringsplass reservert for vaktmester, renholdspersonal og hjemmesykepleie. Vedtaket er gjeldende frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Lagring i boder

Følgende legges til i ordensreglene: "Brannfarlig væske eller gass, inkludert propangass, skal ikke lagres i bodene. Gjenstander må lagres med tilstrekkelig avstand til brannsprinklerne for å sikre deres funksjon ved brann. Det er forbudt å henge gjenstander på rørene over bodene."

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Madiha Khanum

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ammera Khan

☐ Robin Vikaune Ciovina

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Organisasjonsnummer: 928113612
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. april kl. 09:00 til 4. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lasse Andre Mortensen og Madiha Kahnum er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Egenkapitalen reduseres.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, egenkapitalen reduseres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 225.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning i 2024:

Styret i Sameiet Parkveien Langhus består i dag av tre menn og én kvinne:

- Styreleder: Ali-Hassan Anwar (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Lasse Andre Mortensen (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Robin Vikaune Ciovina (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Madiha Khanum (på valg)

Fratrådt:

- Styremedlem: Mona Holm

Valg på årsmøtet 2025:

På årets årsmøte skal det velges to nye styremedlemmer. Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år.

Vi har tre kandidater som stiller til valg:

- Madiha Khanum (kvinne)
- Roman Artemov (mann)
- Line Amilie Dyrø Waag (kvinne)

Innstilling

Styret Sameiet Parkveien Langhus består i dag av tre menn og én kvinne. Styret anerkjenner av viktigheten av mangfold, kjønnsbalanse og kompetanse i styret. Vi ser verdien av både kompetanse, samt en balansert kjønnssammensetning blant styrets medlemmer. Vi mener spesielt at et mangfoldig styre bidrar til bedre beslutningstaking. Kandidatens kompetanse og motivasjon er ellers beskrevet i vedleggene.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Line Amilie Dyrø Waag (18 stemmer)
Madiha Khanum (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roman Artemov
Line Amilie Dyrø Waag
Madiha Khanum

Protokollen signeres av:
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner Lasse Andre Mortensen /s/ og Madhia Kahnum /s/

Etter årsmøtet består styret i sameiet av følgende sammensetning:
Styreleder Ali Hassan Anwar
Styremedlem Lasse Andrè Mortensen
Styremedlem Robin Vikanue Ciovina
Styremedlem Madhia Khanum
Styremedlem Line Amilie Dyrø Waag

Protokoll til årsmøte 2025 for PARKVEIEN GARASJESAMEIE

Organisasjonsnummer: 928231402
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 12:00 til 9. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **192**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **192**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ali Hassan Anwar og Lasse Mortensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **186**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **186**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90.000,-.

Styrets innstilling
Styret har i år hatt en betydelig oppgavemengde utover hva som kan ansees som et normalår, og mener 90.000,- kroner reflekterer arbeidsinnsatsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **141**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bildelingsordning (bilpool)

Årsmøtet i 2024 vedtok at bildelingsordningen med Otto skulle opphøre pga høy kostnadsøkning. Bildelingsordningen var lite brukt, og en stor kostnad tilfalt sameiet ved å ha leiebilene stående i garasjen tilnærmet ubenyttet. Dette var medvirkende til at felleskostnadene også måtte økes i 2024.

Siste halvdel av 2024 har styret midlertidig valgt å ikke tilby bildelingstjeneste i sameiet, og etterspørselen etter billeie har i perioden vært svært lav. Styret har vært i kontakt med andre bildelingstjenester for å avklare om det kan være rimeligere tjenester for billeie på markedet. Styret har ikke lyktes med å komme i kontakt med bildelingstjenester som er rimeligere, eller hvor det ikke tilfaller en uforholdsmessig stor kostnad på garasjesameiet dersom leiebilene ikke benyttes. Flere bildelingstjenester opererer heller ikke utenfor Oslo, eller at billeie fra garasjeområdet innebærer at garasjen må kunne åpnes for utenforstående som ikke bor i sameiet. Sistnevnte vil ikke være hensiktsmessig mtp. sikkerhet, da oppgangene ikke er skallsikret og låsbare fra garasjeområdet.

På bakgrunn av dette, mener styret det ikke er hensiktsmessig å videreføre bilpoolordning i sameiet. Dersom årsmøtet allikevel skulle vedta å videreføre ordningen, må felleskostnadene trolig økes for alle bolig- og næringsseksjoner. Gjenopptak av Otto-avtalen synes da å være eneste alternativ.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at bildelingstjeneste i sameiet opphører. Vedtaket gjelder frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.

Forslag til vedtak:
Bildelingstjeneste i sameiet opphører frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **189**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Omgjøring av parkeringsplass til tjenesteparkering

Saken forutsetter flertall for sak 7, ved at bildelingsordning ikke videreføres.

De tidligere bilpool-parkeringene har siden tjenestens opphør midlertidig vært reservert for vaktmester, renholdspersonale og hjemmesykepleie. Styret foreslår at plassen fortsatt benyttes til tjenesteparkering for disse tjenestene. Dedikerte tjenesteparkeringsplasser vil bidra til smidigere vedlikehold av eiendommene og gjøre sameiene mer egnet og attraktive for eldre og syke å kunne bo og bosette seg.

Styrets innstilling
Parkeringsplass 73 omgjøres til tjenesteparkeringsplass reservert for vaktmester, renholdspersonal og hjemmesykepleie.

Forslag til vedtak:
Parkeringsplassene tidligere avsatt til bilpool omgjøres til tjenesteparkeringsplass reservert for vaktmester, renholdspersonal og hjemmesykepleie. Vedtaket er gjeldende frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **186**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Lagring i boder

Styret har gjentatte ganger oppdaget at beboere lagrer gjenstander tett inntil sprinklerne i bodområdene, noe som potensielt kan hindre effektiv utløsning ved brann. Det er også observert lagring av brannfarlige væsker som propangass. Vi anser derfor en revisjon og presisering av ordensreglene som nødvendig for å ivareta brannsikkerheten både i bodområdene og sameiene generelt.

Styrets innstilling
Ordensreglene endres for å ivareta brannsikkerhet knyttet til bodområdet.

Forslag til vedtak:
Følgende legges til i ordensreglene: "Brannfarlig væske eller gass, inkludert propangass, skal ikke lagres i bodene. Gjenstander må lagres med tilstrekkelig avstand til brannsprinklerne for å sikre deres funksjon ved brann. Det er forbudt å henge gjenstander på rørene over bodene."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **186**

Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Madiha Khanum (177 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Madiha Khanum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Robin Vikaune Ciovina (186 stemmer)
Ammera Khan (174 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robin Vikaune Ciovina
Ammera Khan

Protokollen signeres av:
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner Ali Hassan Anwar /s/ og Lasse Mortensen /s/

VEDTEKTER
FOR SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Parkveien Langhus, og har gårdsnummer 122 og bruksnummer 32 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.10.2021.

1.1 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 97 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, fordelt på 5 blokker.

Under blokkene er det felles kjeller med boder, parkering og tekniske rom.
Kjelleren er organisert som en egen anleggseiendom med gårds-/bruksnr. 122/155, men trappe/heisrommene under hver enkelt blokk tilhører eierseksjonssameiet.

Anleggseiendommen er tingsrettslig sameie hvor Sameiet Parkveien Langhus, naboeiendommen (gnr/bnr 122/152), samt eiere av garasjeplasser og ekstra boder i kjelleren er sameiere. Det er utarbeidet egne vedtekter for anleggseiendommen som regulerer forholdet mellom sameierne.

Balkonger er del av boligseksjonene, markterrasser og private hager er organisert som tilleggsdeler, det samme gjelder noen takterrasser. Øvrige takterrasser og uteareal er fellesareal.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiet Parkveien Langhus og naboeiendommen med gårds-/bruksnr. 122/152 har gjensidig bruksrett til felles utearealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.3.a Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles slik at 30% deles likt, og 70% fordeles etter sameiebrøken.

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

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, og styret kan i slike tilfeller beslutte fordeling etter forbruk.

De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, belysning, skilt, reklame, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette

gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer

Årsrapport, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder).
Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SPESIELLE BESEMMELSER

12.1 Anleggseiendommen (felles kjeller under blokkene og naboeiendommen gnr/bnr 122/152), har egne vedtekter som regulerer bruken av anleggseiendommen og forholdet mellom sameierne i anleggseiendommen.

12.2 Sameiet Parkveien Langhus og naboeiendommen med gårds-/bruksnr. 122/152 har gjensidig bruksrett til felles utearealer.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
PARKEVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr. 122 bnr. 155 i Nordre Follo kommune

Fastsatt av Utbygger

1. SAMEIET

Sameiets navn er **PARKVEIEN GARASJESAMEIE**, heretter referert til som **«Garasjeanlegget»** eller **«Sameiet»**.

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 122 bnr. 155 i Nordre Follo kommune (**«Eiendommen»**). Eiendommen er en såkalt «anleggseiendom» og ligger under følgende grunneiendommer:

Gnr	Bnr	Sameie/eier
122	32	Sameiet Parkveien Langhus
122	152	Hus A/B, Vatne Living AS
122	154	Diverse veiarealer, Langhus Boligutvikling AS (eiendommen skal overføres Nordre Follo kommune)

Sameiet er et ideelt sameie (tingsrettslig sameie) hvor ingen av Sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor Sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Sameiet. Disse rettighetene er eksklusive og varige.

Sameier er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i Eiendommen. For andel type Parkveien Langhus og Hus A/B omfatter begrepet Sameier eierne av andeler i sameiene personlig så langt det passer når det gjelder rettigheter og plikter vedrørende fysisk bruk av Eiendommen, herunder erstatningsansvar ved skade.

Sameiet består av 93 andeler med en ideell sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Type andel	Antall	Størrelse hver andel	Til sammen
Parkeringsplass til bil **(«P-plass»)**	69	3/367	207/367
Ekstrabod	10	1 / 367	10 / 367
Ekstraparkeringsplass til bil **("Restplasser")**	4	3 / 367	12 / 367
Parkeringsplass bilpool **(«P-plass bilpool»)**	2	3 / 367	6 / 367
Sameiet Parkveien Langhus	1	99 / 367	99 / 367
Hus A/B	1	33 / 367	33 / 367
Totalt	**69**		**367 / 367**

2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen gnr/bnr 122/155 i Nordre Follo kommune med garasjeanlegg samt diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (boder, tekniske installasjoner, sykkelparkering, mv. for bebyggelsen over) til beste for eierne av Sameiet.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

Den enkelte Sameier (herunder sameiere i sameiene for andeler type Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B) har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller forlate kjøretøyet utenfor oppmålte P-plasser eller gjesteparkeringsplasser.

Inngrep i konstruksjonen, herunder for innfesting av oppheng for dekk, er ikke tillat uten skriftlig samtykke fra Styret.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets Eiendom. Dog har Langhus Boligutvikling AS (org. nr. 918 779 655) eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) rett til å drifte Parkeringsplass bilpool og leie ut Ekstraparkeringsplass til bil og Ekstraboder i sitt eie eller som Utbygger disponerer.

For øvrig vises til trivselsreglene, jf. pkt. 7.

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: Parkveien Langhus og Hus A/B

Sameierne i Parkveien Langhus og eier(e) av Hus A/B listet i pkt. 1 har for hver leilighet eksklusiv enerett til bruk av en bod hver i Eiendommen etter liste (seksjonsnummer/leilighetsnummer) og tegninger som er ***bilag 3*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Fordeling av boder som føres på listen foretas av Utbygger i forbindelse med salg.

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

Sameiere (Parkveien Langhus, Sameierne i Parkveien Langhus og eier(e) av Hus A/B) har iht. sin type andel Parkveien Boligsameie og Hus A/B sammen med Sameiere med type andel Ekstrabod eksklusiv bruksrett til bodarealene som er plassert under sin eiendom, samt tilkomstareal for disse.

Likeledes gir type andel Parkveien Langhus og Hus A/B eksklusiv bruksrett til tekniske installasjoner som betjener disse Sameienes eiendom alene, samt eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser.

Andel type Parkveien Langhus og Hus A/B har i fellesskap eksklusiv bruksrett til 4 gjesteparkeringsplasser, samt til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendommer i fellesskap (dvs. tekniske installasjoner som ikke betjener P-plasser). Disse Sameierne fastsetter i fellesskap retningslinjer for bruk av gjesteparkeringsplassene.

Tilgangen kan begrenses med lås så lenge krav til rømningsveier og øvrig nødvendig tilgang ivaretas.

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod

Denne typen andel gjelder 10 Ekstraboder i Eiendommen (hver med størrelse 1/385).

Eier av type andel Ekstrabod har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert bod pr. eiet andel type Ekstrabod (med størrelse 1/385). Bodene listes med eier og merkes særskilt som Ekstrabod i ***bilag 3***. Fordeling av Ekstraboder foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av disse. (Det er kun Sameiere som eier andel type Ekstrabod som har bruksrett til Ekstrabodene.). Se for øvrig pkt. 3.2.

3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass

Denne typen andel gjelder 69 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel P-plass men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-plass har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass (med størrelse 3/385) etter liste og tegninger som er ***bilag 2*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av P-plasser som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av P-plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type P-plass som har bruksrett til P-plass.)

3.5. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstraparkeringsplass til bil

Denne typen andel gjelder 4 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel Ekstraparkeringsplass til bil, men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel Ekstraparkeringsplass til bil har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type Ekstraparkeringsplass til bil (med størrelse 3/367) etter liste og tegninger som er bilag 2 til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av Ekstraparkeringsplass til bil som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type Ekstraparkeringsplass til bil som har bruksrett til parkeringsplass.)

3.6. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass bilpool

Denne typen andel gjelder 2 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel P-plass bilpool, men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-Plass bilpool har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass bilpool (med størrelse 3/367) etter liste og tegninger som er bilag 2 til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av P-plass Bilpool som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type P-plass bilpool som har bruksrett til parkeringsplass.)

3.7. Bytteordning til P-plass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Bytte av P-plasser etter dette pkt. 3.7 skal kun skje i samråd med Styret og etter prioritert venteliste. Styret og Forretningsføreren skal til enhver tid i listen over nummererte P-plasser,

jf. pkt. 3.4-3.6, holde oversikt over midlertidig bytte etter bestemmelsene i dette pkt. 3.7, samt føre venteliste med tidsprioritet fra krav om bytte fra Sameier som etter bestemmelsene her kvalifiserer er fremsatt overfor Styret.

Kun Sameier med nedsatt funksjonsevne som eier andel type P-plass og/eller andel type Ekstraparkeringsplass til bil (som ikke har bruksrett til HC-plass) og samtidig eier eierseksjon i Sameiet Parkveien Langhus, har krav på midlertidig bytte av P-plass etter bestemmelsene i dette pkt. 3.57. Slik Sameier kan kreve at Styret pålegger en Sameier som har eksklusiv enerett til HC-plass og eier av seksjon i Sameiet Parkveien Langhus, men som ikke oppfyller vilkårene for HC-plass, til midlertidig å bytte P-plass.

For å ha rett til midlertidig å bytte P-plass etter bestemmelsene i dette pkt. 3.7, må Sameieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen. Ingen Sameier kan kreve midlertidig bytte av mer enn en P-plass.

Ved bortfall av vilkårene (bortfall av behov eller dersom Sameieren med rett til midlertidig bytte selger sin andel type P-plass), bortfaller retten til bytte, og Sameieren skal uten ugrunnet opphold informere Styret og den Sameier som eier HC-plassen, hvorpå retten til bruk av HC-plassen tilbakeføres eieren.

Dersom gjesteparkeringsplass eiet av Sameierne med andel Parkveien Langhus og Hus A/B i fellesskap er tilrettelagt HC-plass, plikter disse Sameierne midlertidig å bytte denne plassen før Sameiere med andel type P-plass og/eller type andel Ekstraparkeringsplass for bil kan pålegges midlertidig bytte av sin HC-plass. Er det flere HC-plasser tilgjengelig blant Sameiere med andel type P-plass og /eller type andel Ekstraparkeringsplass, skal pålegg om bytte avgjøres ved loddtrekning.

Eieren av HC-plass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges midlertidig bytte av denne, med mindre den som krever byttet først har installert tilsvarende ladepunkt i samsvar med pkt. 10 på plassen som inngår i bytteordningen.

Dette pkt. 3.57 gjelder tilsvarende der Sameier som er eier av andel type P-plass og/eller type andel Ekstraparkeringsplass for bil og samtidig eier seksjoner i Sameiet Parkveien Langhus, har person som oppfyller vilkårene til HC-plass i sin husstand.

3.8. Tiltak for Sameiere med nedsatt funksjonsevne

En Sameier (herunder seksjonseier i Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B) kan med skriftlig samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ved søknadspliktig tiltak må tillatelse i tillegg innhentes fra det offentlige. Tiltak som ikke gjelder P-plasser skal for Sameiere og seksjonseiere i sameiene listet i pkt. 1 samordnes via styret i eget sameie, som deretter tar saken opp med styret i Garasjesameiet.

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

En Sameier har grunnbokshjemmel til en ideell andel i Sameiet i samsvar med sameiebrøken, jf. pkt. 1.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine sameieandeler innenfor

rammen av disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til Styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til P-plass iht. pkt. 4.2.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Omsetning eller utleie av P-plasser skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Styret eller Sameiets forretningsfører. Plikten til melding påligger kjøper og selger eller eier og leietaker i fellesskap.

Sameiet er ikke bundet av rettslige disposisjoner i strid med disse vedtektene eller sameieloven.

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

Type andel Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommen til eier av Sameieandelen (sameiets eiendom), jf. andeler og gnr/bnr listet i pkt. 1.

Bl.a. offentligrettslige krav til bodstørrelse relatert til de enkelte leilighetene i sameiene medfører at seksjonseierne i sameiene ikke på egen hånd har rett til å bytte boder seg imellom, uten at det er godkjent av Styret i det aktuelle sameiet. Ved innvilgelse av slikt eventuelt bytte har det aktuelle Styret i sameie hos Sameier med type andel i Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B ansvar for at offentligrettslige krav til bod for samtlige leiligheter involvert i byttet tilfredsstilles, samt til å melde fra til Styret i Sameiet om oppdatering av liste over boder, jf. pkt. 3.2. Begrensningen i bytterett etter dette avsnittet gjelder ikke bytte som kun involverer Ekstraboder.

Type andel P-plass som eies av seksjonseiere i sameiene som er angitt i pkt. 1, kan kun omsette og pantsettes sammen med seksjon/andel i det respektive sameiet (P-plass og eierseksjon/andelsleilighet disponeres over i fellesskap), med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtektene. Type andel P-plass kan dog selges separat til eier av seksjon i sameiene som er angitt i pkt. 1. Dersom type andel P-plass overdras i strid med dette, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende kjøpers andel i Garasjesameiet selges, dersom Styret kan fremskaffe en kjøper som eier seksjon i ett av de nevnte sameiene, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

Ved omsetning av P-plasser og Ekstraboder etter bestemmelsene her, plikter Sameier å påse at grunnbokshjemmel (jf. pkt. 4.1) overføres ved skjøte. For P-plass føres ideell andel 3/3367 pr. P-plass i skjøtet. For Ekstrabod føres ideell andel 1/367 pr. Ekstrabod i skjøtet.

Bestemmelsene i dette pkt. 4.2 er ikke til hinder for at P-plass kan leies ut separat.

Utbygger er eier av type andel Ekstraparkeringsplass for bil for usolgte P-plasser (**«Restplasser»**), og har rett til å eie og disponere disse plassene, herunder rett til fritt å omsette og leie ut plassene, inkludert til andre enn Sameiere og seksjonseiere i sameiene som er angitt i pkt. 1. Øvrige Sameiere eller eiere av seksjon i sameiene angitt i pkt. 1 har verken fortrinnsrett til leie, innløsning eller forkjøpsrett til Restplasser. Andel P-plasser som på denne måten omsettes eksternt, skal merkes spesielt i listen, jf. pkt. 3.4, og vil uavhengig

av om de senere omsettes til eier av seksjoner i sameiene i pkt. 1. fritt kunne omsettes også utenfor sameiene.

Utbygger er eier av type andel Ekstrabod for usolgte Ekstraboder og har rett til å eie og disponere disse bodene, herunder rett til fritt å omsette og leie disse ut til det sameiene, jf. pkt. 1, som eier eiendommen rett over bodarealet, eller til seksjonseiere i det aktuelle sameiet. Senere eiere av type andel Ekstrabod kan på samme måte kun omsette eller leie disse ut internt i eget sameie. Dersom type andel Ekstrabod overdras i strid med dette, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende kjøpers andel i Garasjesameiet selges, dersom Styret kan fremskaffe en kjøper som eier seksjon i det aktuelle sameiet, det aktuelle sameiet kjøper boden, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

Alle Sameiere har rett til å delta i Sameiermøtet med forslags, tale-, og stemmerett. Sameiere med andel type Sameiet Parkveien Langhus og Hys A/B representeres i Sameiermøtet ved styret i det enkelte sameiet, jf. pkt. 1. En Sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Sameiere Parkveien og Hus A/B er selv ansvarlige for at nødvendig behandling av sakene på agendaen forut for Sameiermøtet er behandlet internt i eget sameie, iht. det som måtte følge av sameiets vedtekter, mv.

Ordinært Sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret kan beslutte at alle varsler og innkalling vedrørende sameiermøtet gjennomføres elektronisk, samt om møtet skal avholdes uten fysisk oppmøte (digitalt).

Sameiermøtet innkalles skriftlig av Styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i Sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på Sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære Sameiermøtet behandle:

(i) Styrets årsrapport
(ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår, herunder fastsettelse av godtgjørelse for Styrets medlemmer
(iii) Valg av styre
(iv) Valg av revisor når aktuelt
(v) Årlig vedlikeholdsprogram

Årsrapport, regnskap og ev. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Sameiermøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Sameiermøtet.

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

Ekstraordinært Sameiermøte holdes når Styret finner det nødvendig eller når to eller flere Sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært Sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært Sameiermøte, jf. pkt. 5.1.

5.3. Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) Saker som kun angår kjellerrom til boder mv. under det enkelte sameiet som Sameier type andel Parkveien Langhus og Hus A/B har eksklusiv rett til å bruke, avgjøres av den respektive Sameier alene (Ved tilfeller som involverer Ekstraboder har Sameier av Ekstrabod rett til å stemme for sin andel på møtet)

(ii) Saker som ikke angår Sameiere med type andel P-plass, avgjøres av de øvrige Sameierne alene

(iii) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet (herunder vedlikehold og felleskostnader som samtlige Sameiere er ansvarlig for i fellesskap, inkludert vedlikehold av konstruksjonen), avgjøres av alle Sameierne i fellesskap.

Hver ideell andel gir en stemme (vektingen av stemmer er iht. eierbrøken, og den enkelte Sameier kan kun benytte sine stemmer for hver andel samlet og for ett resultat):

Type andel	Antall	Stemme pr. andel	Totalt
Parkeringsplass til bil («P-plass»)	69	3	207
Ekstrabod	10	1	10
Ekstraparkeringsplass til bil	4	3	12
Parkeringsplass bilpool («P-plass bilpool»)	2	3	6
Sameiet Parkveien Langhus	1	99	99
Hus A/B	1	33	33
Totalt	189		367

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som Sameiermøtets beslutning det som flertallet av de fremmøtte stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i Sameiermøtet for vedtak om blant annet:

(i) Endring av vedtektene

(ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

(iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

(iv) Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

(v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

(vi) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 11, foruten porttelefon med kamera

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

(i) At bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

(ii) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 9

(iii) Endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3, 4 og 18.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Sameiermøtet. Møtelederen og minst én Sameier som utpekes av Sameiermøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Sameierne.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha følgende medlemmer:
(i) En leder, to styremedlemmer og ett varamedlem, eller
(ii) En leder, to styremedlemmer og eventuelt tilsvarende varamedlemmer, der styrene i sameiene listet i pkt. 1 samt andelseiere type P-plass utnevner ett styremedlem og eventuelt ett varamedlem hver (totalt 3 inkl. leder + eventuelt 3 varamedlemmer)

Styret (inkludert Styreleder og varamedlemmer) velges direkte av Sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Som medlemmer av Styret kan kun velges medlemmer av styrene i sameiene for andeler type Parkveien Langhus og Hus A/B og eiere av andel type P-plass.

Styremedlemmene velges for 2 år, om ikke annet er bestemt av Sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at Styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at Styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal Styret velge møteleder.

Styret står for den daglige ledelse av Sameiet og skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven i de tilfeller det er krav om dette. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret samt årsrapport på det ordinære Sameiermøtet.

Sameiet skal ha forretningsfører som ansettes av Styret. Utbygger har på vanlig måte ansatt forretningsfører på vegne av Sameiet med vanlig bindingstid ved etableringen av sameiet. Ved fornyelse/ny avtale etter utløpet av bindingstiden skal avtalen ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom Sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan Styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler Styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med vanlig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

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

I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet og har signaturrett.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som Styret.

7. TRIVSELSREGLER

Sameiets styre kan fastsette trivselsregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål (***bilag 1***). I trivselsreglene kan Styret bl.a. fastsette felles mønsterplaner og retningslinjer for fargevalg, utforming, leverandører, innretninger, mv. i Eiendommen. For bruk av kjellerrom til boder mv. under det enkelte sameie som Sameier type andel Parkveien Langhus og Hus A/B har eksklusiv rett til å bruke kan egne trivselsregler for disse rommene fastsettes av den respektive Sameier alene, så lenge ordensreglene hensyntar øvrige Sameieres rettigheter og interesser etter disse vedtektene.

8. VEDLIKEHOLD

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier.

Sameier med andel type Parkveien Langhus og Hus A/B (sameiene) skal imidlertid selv forestå indre vedlikehold av kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene eller sammen med andel type Ekstrabod har eksklusiv bruksrett til. (Alt vedlikehold av ytre konstruksjon og indre felles konstruksjoner, herunder alle bærende konstruksjoner, skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier.)

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære Sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gi Sameier (inkludert seksjonseier i sameier direkte) pålegg om:
(i) å fjerne farlige stoffer (f.eks. brannfarlige stoffer), avfall, oljesøl, gods og lignende fra Sameiets Eiendom
(ii) å fjerne bil og for øvrig ryddiggjør P-plass i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring, mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Eiendommen

Kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen (**«Felleskostnader»**) som i all hovedsak gjelder kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene har eksklusiv bruksrett til (boder, tekniske installasjoner), skal i sin helhet dekkes av den enkelte Sameier med andel type Parkveien Langhus og Hus A/B (sameiene) samt Sameier med andel type Ekstrabod. Disse kostnadene skal i den grad det er mulig dekkes direkte av vedkommende Sameier (sameiene), og ikke via Garasjesameiet. For Ekstraboder tilknyttet sameiene administreres/innkreves felleskostnader av relevant sameie.

Kostnader som gjelder drift og vedlikehold av kjøreareal, kjørerampe, P-plasser og gjesteparkeringsplasser dekkes av Sameierne som eier plassene med lik andel pr. plass. (Dvs. at sameiene i fellesskap for gjesteparkeringsplassene dekker tilsvarende kostnad pr. plass for sine plasser som øvrige eiere for sine P-plasser).

Dette gjelder utgifter til blant annet:
(i) Garasjeport med portåpner
(ii) Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner og kjørerampe
(iii) Oppmerking av p-plasser

For kostnader til ladepunkt for elektrisk kjøretøy, se pkt. 10.

Kostnader til levering av ytelser der det er installert måler (f.eks. strøm, vann, fjernvarme) og den enkelte Sameiers eller flere Sameieres forbruk i fellesskap kan identifiseres, dekkes i samsvar med dette.

9.2. Fordeling av øvrige Felleskostnader i Eiendommen

Kostnader med Eiendommen som ikke omfattes av pkt. 9.1 eller særskilt knytter seg til en Sameieandel, skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:
(i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 15.
(ii) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
(iii) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
(iv) Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
(v) Eventuelt vaktmesterrom
(vi) Renhold av fellesarealer
(vii) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

9.3. Betaling av Felleskostnader

Den enkelte Sameier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av Felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren, alternativt kvartalsvis dersom Styret beslutter det. Akontobeløpet skal fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de Felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom Sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel eller bruk er overtatt (selv om hjemmel overføres senere).

Fakturering av Felleskostnader for Eiendommen og sameiene kan gjøres på felles faktura til Sameierne/andelseierne, så langt dette praktisk og juridisk lar seg gjennomføre.

10. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

Eventuell utbygging av lading for elektriske kjøretøy skal skje etter en samlet plan fastsatt av Styret, og fortrinnsvis ved system for dynamisk laststyring. Etablering samt drift og vedlikehold av felles system for dynamisk laststyring er en felleskostnad som bæres av Sameierne med P-plasser og gjesteparkeringsplasser med lik kostnad pr. plass, uavhengig av om det er installert ladepunkt på den enkelte plass.

Sameiere med P-plasser eller gjesteparkeringsplasser kan etter søknad til Styret installere ladepunkt for elektriske kjøretøyer på plassen. Med mindre annet avtales med Styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at Sameieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Sameieren skal selv dekker kostnadene ved strømforbruket.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av Styret.

11. KAMERAOVERVÅKNING

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall gi Styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer.

Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, jf. pkt. 5.3.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Styret skal på egnet måte sørge for informasjon til Sameierne om kameraovervåkning, og Sameiere andel type Parkveien Langhus og Hys A/B plikter på egnet måte å videreformidle til egne seksjonseiere i sameiene.

12. MISLIGHOLD

Dersom en Sameier med type andel P-plass, Ekstraparkeringsplass bil, P-plass bilpool eller Ekstrabod til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Styret pålegge Sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan

sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

13. ERSTATNINGSANSVAR

Når skader på Eiendommen kan tilbakeføres til en eller flere bestemte personer, vil vedkommende eller deres foresatte kunne gjøres økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget kommer bort har Sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den Sameier (herunder seksjonseiere i sameiene personlig) som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren (herunder seksjonseiere i sameiene personlig) er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som vedkommende har gitt adgang til Eiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte). For skade påført Eiendommen av seksjonseiere i sameiene hefter det aktuelle sameiet solidarisk med den personlige skadevolder overfor Sameiet. Sameiet kan etter gjeldende regler kreve regress fra den personlige skadevolder.

Tilsvarende gjelder erstatning for egenandel der skaden er dekket av forsikring.

14. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer hefter Sameierne i henhold til sameieforholdet. Dersom det ved avtale eller på annet grunnlag foreligger solidarisk ansvar overfor sameiets kreditorer, hefter den enkelte Sameier imidlertid i regressomgangen ikke for en annen Sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en Sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn det som følger av sameieforholdet og disse vedtektene enn det Sameieren er forpliktet til, kan Sameieren kreve det overskytende dekket av de som har betalt for lite.

15. FORSIKRING

Styret tegner fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

16. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

17. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler
- Bilag 2: Liste og tegninger over nummererte P-plasser for eiere med andel type P-plass + for gjesteparkeringsplasser
- Bilag 3: Liste og tegninger over boder

18. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING

18.1. Generelt

Dette pkt. 18 supplerer øvrige bestemmelser i vedtektene, og gjelder foran øvrige bestemmelser i vedtektene og trivselsreglene, for å sikre hensiktsmessig progresjon og samordning ved gjennomføring av utbygging av Parkveien.

18.2. Rettigheter for Utbygger

Utbygger Langhus Boligutvikling AS (org. nr. 918 779 655), eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) har rett til å eie og disponere over Eiendommen i sin helhet eller som Sameier av ideelle andeler i Eiendommen inntil hjemmel er overskjøtet til sameiene/sameienes eiendommer eller til kjøpere av P-plasser, Ekstraparkeringsplass for bil og Ekstraboder. Utbygger avgjør overskjøtingstidspunktet, og har i forbindelse med utbygging av prosjektet frem til overskjøting på vanlig måte rett til å råde over eiendommen som eier og hjemmelshaver, herunder til å tinglyse nødvendige dokumenter, inkludert erklæringer/avtaler på Eiendommen. Som eier i sameiene har Utbygger i tillegg samme rettigheter som tilligger sameiene som Sameiere.

Utbygger stemmer på Sameiermøtet og ekstraordinært Sameiermøte, jf. pkt. 5, for andeler inntil disse er overskjøtet andre, herunder også for andeler for sameier som Utbygger eier.

Representanter for Utbygger kan uavhengig av det som følger av pkt. 6 og uten begrensning i antall representanter velges til Styret. Frem til overskjøting av Eiendommen til Sameierne velger Utbygger Styret.

Utbyggers ferdigstillelse av Sameiets Eiendom og sameiene reguleres ikke av trivselsreglene fastsatt i medhold av pkt. 7.

Så lenge Utbygger ikke har overdratt og overlevert samtlige andeler i Sameiet og samtlige seksjoner/enheter i sameiene angitt i pkt. 1 til boligkjøpere, kreves samtykke fra Utbygger for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3 og 4.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer på Eiendommen skal opparbeides/bygges og stilles til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Utbygger disponerer eksklusivt, skal Utbygger alene dekke. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av ev. parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, m.m.

Utbygger har uhindret og uten vederlag rett til enhver adkomst på Eiendommen (også de deler som er stilt til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Eiendommen og prosjektet Parkveien.

18.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

Kostnader til drift og vedlikehold for arealer som er stilt til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon, skal i sin helhet dekkes av disse, i samsvar med innbyrdes brøk for kostnadsfordeling. (Dvs. trinnvis overtagelse med rett til bruk og tilsvarende plikt til å drive og vedlikeholde etter hvert som sameiene ferdigstilles og overleveres fra Utbygger).

18.4. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse og overskjøting har Utbygger fullmakt til å forvalte Eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har Utbygger frem til overskjøting alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.

Gnr/bnr det er vist til i vedtektene er opplyst avsatt av kommunen. Dersom disse skulle tildeles andre gnr/bnr ved fradeling, kan Utbygger, Styret eller Forvalter korrigere teksten uten behov for vedtektsendring.

18.5. Fullmakt for Styret

Sameiet og Sameierne er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av pkt. 18 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å gjennomføre og forplikte Sameiet og Sameierne i det som følger av dette pkt. 18, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og på samtlige ideelle eierandeler.

18.6. Bortfall

Det kreves Samtykke fra Utbygger til endring av dette pkt. 18. Dette pkt. 18 bortfaller etter særskilt skriftlig bekreftelse til Styret fra Utbygger etter gjennomføring av de prosjektet Utbygger er involvert i eller involveres i i området.

*****

ORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Sameiet Parkveien Langhus skal være et godt og trivelig sted å bo for alle. Beboere oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som seksjonseierne og leietagere plikter å forholde seg til.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til parkveienlanghus@styremail.no.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Seksjonseier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Sprinklerhoder skal ikke tildekkes.
Gjør dere kjent med vedlikeholdsrutiner for leilighetene deres. Dette finnes i FDV-mappen som ble utlevert ved overtagelse.

Hvis skader oppstår på grunn av manglende vedlikehold, egne reparasjons og vedlikeholdsarbeider etc., er seksjonseier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.

Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

Tap av nøkler må omgående meldes til Styret slik at omkoding kan iverksettes straks og dermed hindre adgang for uvedkommende.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager skal det være nattero og beboere må være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I helgene skal det være nattero etter kl. 00.00 (fredag-søndag). Ved fester skal naboer varsles og etter kl. 00.00 skal evt. musikk og annet støy reduseres slik at det ikke oppleves forstyrrende for naboer.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl.1000 -1800 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.

Husk at lyden bærer langt i sommernatten og høylytte samtaler på terrassene om natten er eksempelvis lite nabovennlig.

Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.

3. BRANNANLEGG

Det er beboeres ansvar å sørge for at de har kunnskap om nullstilling av feilalarmer fra deres leilighet.

Det er KUN feilalarmer som skal nullstilles fra panelet ved inngangsdørene.

Ved utleie, er det seksjonseiers ansvar at leietaker er kjent med rutinene for brannanlegget

Ved brannalarm skal man «evakuere» og møtes på oppstillingsplass. Ved feilalarm skal eier av leiligheten nullstille sin alarm. Det er utnevnt brannansvarlige i sameiet (styret + en beboer). Disse har tillatelse til å oppsøke alarmsentralene.

Alarmsentralen overføres til 110. Det vil være mulig å ringe til 110 dersom alarmen går. Det er da brannvesenet som tar avgjørelse om de skal rykke ut eller ikke.

Feilutrykninger fra 110 vil viderefaktureres den leiligheten alarmen gikk fra. Systemet er satt opp slik at styret vil få SMS med leilighetsnummer.

4. UTLEIE

Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, tlf. og e-postadresse, slik at leietakere kan bli inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. Seksjonseier er allikevel ansvarlig for at leietaker får all informasjon, samt overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

For garasjen er det garasjesameiet på e-post: parkveiengarasjesameie@styremail.no, som skal informeres.

5. DYREHOLD

Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets områder. Husdyrhold må ikke være av sjenanse for naboer. Lukt, lyd etc. Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder. Hekker/andre plantearealer skal skjermes fra husdyr. Husdyr tillates ikke på fellesarealene, dette gjelder alt av fellesarealer (inkl. blomsterbed, plen, hekker, osv.). Flere enn to husdyr må godkjennes av styret

6. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

Seksjonseier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne. Det skal ikke hensettes ting på balkongen som er til sjenering for andre (blomsterkasser på rekkverk o.l.).

Sengetøy, tepper eller lignende må naturlig nok ikke ristes fra balkongen i hodet til naboen. Klestørk på balkongen skal gjøres på en diskre måte.

Balkong/terrasse skal ikke brukes som lagringsplass, dette gjelder også hage på bakkeplan. Tildekket vinterlagring av utemøbler tillates imidlertid.

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt hverken på privat balkong, felles takterrasse eller i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt med engangsgrill. Det er forbudt med åpen ild på terrassene og på private plenarealer i 1 etasje.

Musikk og lyd på balkonger eller private utearealer må tilpasses naboer. Det er ikke tillatt med trampoline, Jacuzzi o.l. på det private utearealet. Fugler og lignende må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer slik som for eksempel maling, alle typer antenner o.l. Det kan monteres utvendig solskjerming i tråd med styrets retningslinjer. Styret har inngått avtale med leverandør for hele sameiet (Se portalen), ved installasjon skal vår leverandør benyttes.

Alt av fasadeendringer og oppheng på fasade må godkjennes av styret. Dette inkluderer også utbygging av platting (markterrasse). Ved utbygging av markterrasse har styret utarbeidet egne retningslinjer som beboere må følge.

Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

7. FELLES TAKTERRASSE

Felles takterrasse skal behandles på samme måte som annet fellesareal.

Støyende aktiviteter som musikk skal opphøre kl. 21.00. Det tillates ikke løping og støyende lek på takterrassen, herunder ballspill. Dette av hensyn til beboere som bor i femte etasje.

Det skal ikke forsøples på takterrassen. Alle som bruker takterrassen må rydde etter seg, og skal etterlates i samme tilstand som det ble tatt over. De som røyker skal ha med eget askebeger, og det skal ikke etterlates sneiper.

Takterrassen er til bruk for alle, ta hensyn til alle beboere. Dette gjelder støynivå, musikk, alkohol o.l. Noens bruk skal ikke være sjenerende/forstyrrende for andres bruk.

Det tillattes ikke grilling med engangsgrill eller bruk av åpen ild eksempelvis telys, fakler, stjerneskudd o.l.

Dyr skal ikke luftes på takterrassen og skal holdes i bånd. Det gis anledning til å bruke private møbler på takterrassen, men dette må fjernes umiddelbart etter bruk.

8. OPPGANGER

Det skal benyttes enhetlige postkasseskilt og dørklokkeskilt. Sjekk styrets digitale portal for detaljer rundt fremgangsmåte for bestilling.

Oppgangene er rømningsveier, det tillates ikke beboere å privatisere disse ved opphenging av bilder, utplassering av møbler, blomster o.l. Skotøy, sko stativ, dørmatter o.l. skal ikke settes i oppgangene eller i fellesarealene.

Barnevogner, sykler og annet utstyr må hensettes andre steder enn i oppgangene og fellesarealene.

Av sikkerhetsmessige grunner må vi være særlig nøye med å holde alle dører låst.

9. PRIVAT BOD/SYKKELBOD

Beboerne plikter å holde bodene rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann, personfare eller annen vesentlig ulempe for øvrige beboere, må ikke oppbevares i boden.

Installasjon av stikkontakt skal godkjennes av styret, det er ikke tillatt å installere stikkontakt uten styrets godkjennelse. Dette for å sørge for at arbeidet utføres forsvarlig av riktig personale. Dette er svært viktig både i forhold til brannsikkerhet og forsikringsavtalen.

Alle som får montert stikkontakt i boden, må betale et høyere beløp i månedlige felleskostnader tilknyttet eget strømforbruk. Beløpet fastsettes av styret.

Dørene til bodene og sykkelbodene skal til enhver tid være lukket. Det er ikke tillatt å la disse dørene stå åpne.

Det tillates ikke lading av batterier til sykkel/sparkesykkel eller annet som kan være brannfarlig om det står ubevoktet.

10. SYKKELVERKSTED

Verktøyet i sykkelverkstedet er sameiets eiendom, det er ikke tillatt å ta verktøy fra verkstedet.

Det skal ikke forsøples i sykkelverkstedet.

Vi ber om at dere benytter plassene i sykkelbodene, før dere eventuelt oppbevarer syklene i sykkelverkstedet.

Det tillates ikke privat lading i sykkelverkstedet på grunn av brannfare.

11. PARKERING OG KJØRING

Beboere plikter å overholde parkeringsbestemmelsene i fellesarealene og underrette besøkende om disse.

Motorisert ferdsel med moped o.l. samt taxi på sameiets gangveier er ikke tillatt. Kjøring på gangveiene er kun tillatt for syketransport, møbeltransport og utrykningskjøretøy.

Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00 i hverdager og 10 – 18 i helger. Parkering i gangvei foran boligene er ikke tillatt – bare av og påstigning.

Det er ikke tillatt å parkere på sameiets gangfelt. Kommunen bøtelegger feilparkerte biler.

12. FELLESAREALER

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes tomtearealet, hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom, men ikke tregulv på takterrasser eller bakkenivå.

Det innebærer at tak, vegger og gulv på balkonger utgjør fellesarealer som vedlikeholdes av sameiet, men av seksjonseier når de er endret for seksjonseiers regning. Vedlikehold av treverket på balkonggulvet må vedlikeholdes av seksjonseier.

Hærverk tillates ikke, og beboere oppfordres til å ha et ansvarlig forhold til fellesarealene og behandler disse med respekt.

Styret gjør oppmerksom på at vi er ansvarlig for vedlikehold, ikke å utbedre skader som følge av hærverk. All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til fortrengsel for andre beboere.

Uteareal/Fellesareal skal brukes slik at beplanting, plener, husvegger, gangveier m.m. ikke skal skades. Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer ellers, varsles styret umiddelbart.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealene, det gjelder også i garasjen. Det er branndetektorer som vil utløse brannalarm.

Sneiper, snus og tomme røykpakker skal ikke kastets/etterlates i sameiets fellesarealer, det gjelder overalt i sameiet vårt.

Søppel eller annet skal ikke midlertidig lagres utenfor egen leilighet, det inkluder utenfor egen bod. Beboer er selv ansvarlig for å rydde opp eget søppel som er mistet i fellesarealene. Om beboer skulle bære uheldig å søle eller grise til fellesarealene er det beboers eget ansvar vaske opp etter seg.

13. SØPPELANLEGG

Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter. Annet avfall enn husholdningsavfall som ikke kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak. Søppelsjaktene skal til enhver tid være lukket, bruk nøkkelen dere har fått utlevert til å låse opp ved kasting av søppel og lås når dere er ferdig. Søppel skal kastes i sjaktene, ikke legges igjen utenfor. Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene.

14. BESTILLING AV ARBEID/SERVICER ETC.

Det er kun styret og vaktmester som har tillatelse til å bestille teknikere, servicejobber og utbedringer for sameiets regning. Dersom det er bestilt jobber som ikke er godkjent av styret, vil disse faktureres til den som har bestilt. Dersom sameiets forsikring må benyttes i tilknytning til egen leilighet, må egenandelen som påløper dekkes av seksjonseier.

15. LUFTING AV RADIATORER

Alle seksjonseiere må gå til anskaffelse av nøkkel for å lufte radiatorer. Lufting av radiatorer er mest effektivt når alle leiligheten gjør dette samlet, styret vil organisere lufting av radiatorene 1 gang i året (Høst). Det er seksjonseiernes plikt å lufte radiatorene, dette sikrer at radiatorene fungerer best mulig og at man slipper dunkelyder i radiatoren.

Her er to eksempler som forklarer hvordan radiatorene luftes:

- https://www.youtube.com/watch?v=CsB5Ae9y6_A
- https://www.youtube.com/watch?v=daHa1AtaNKI

16. FILTERBYTTE

For å sikre god ventilasjon er det viktig at alle bytter luftfilteret i henhold til leverandørens spesifikasjoner. Styret foretar samlebestillinger for alle leilighetene (det blir viderefakturert den enkelte seksjonseier). Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for byttingen av luftfilter i leiligheten to ganger i året, og at panelet tilbakestilles.

17. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et vesentlig mislighold av seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet.

Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold, samt erstatningsansvar.

Dersom seksjonseieren eller leietaker ved advarsel, fortsatt unnlater å følge styrets pålegg om overholdelse av ordensreglene, står styret fritt til å gjennomføre arbeidet i egen regi slik at forholdet ikke avviker med ordensreglene. Påløper det kostnader tilknyttet dette, vil dette viderefaktureres seksjonseier.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Vedtatt 22. Juni 2022

Sameiet Parkveien

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00567-23		Geir Widar Langård	03.01.2022

Ferdigattest for boligblokk, Parkveien 4A, Langhus

Saksopplysninger

Byggested:	Parkveien 4A – gnr./bnr. 122 / 32
Tiltakshaver:	LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	EINAR JARMUND & CO AS
Rammetillatelse:	01.03.2019
Igangsettingstillatelse:	07.10.2019
Midlertidig brukstillatelse:	15.10.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk, Parkveien 4A. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 20.12.2021, komplett 30.12.2021.

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 20.12.2021, komplett 30.12.2021. 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.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/00567-21. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 9, datert 20.12.2021, 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.

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

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Geir Widar Langård
Ingeniør

Shilan Nori
fung. avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
EINAR JARMUND & CO AS

Kopi til:
LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Geodata og oppmåling
Geodata og oppmåling, Svein Sortland

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00565-31		Geir Widar Langård	03.01.2022

Ferdigattest for boligblokk - parkeringskjeller, Parkveien 2, Langhus

Saksopplysninger

Byggested:	Parkveien 2 – gnr./bnr. 122 / 32
Tiltakshaver:	LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	EINAR JARMUND & CO AS
Rammetillatelse:	27.02.2019
Igangsettingstillatelse:	07.10.2019
Endringstillatelse:	27.01.2021
Midlertidig brukstillatelse:	06.09.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til parkeringsjkeller, Parkveien 2. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 20.12.2021, komplett 30.12.2021.

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 20.12.2021, komplett 30.12.2021. 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.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/00565-30. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 9, datert 20.12.2021, til grunn for ferdigattesten.

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

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?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Geir Widar Langård
Ingeniør

Shilan Nori
fung. avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

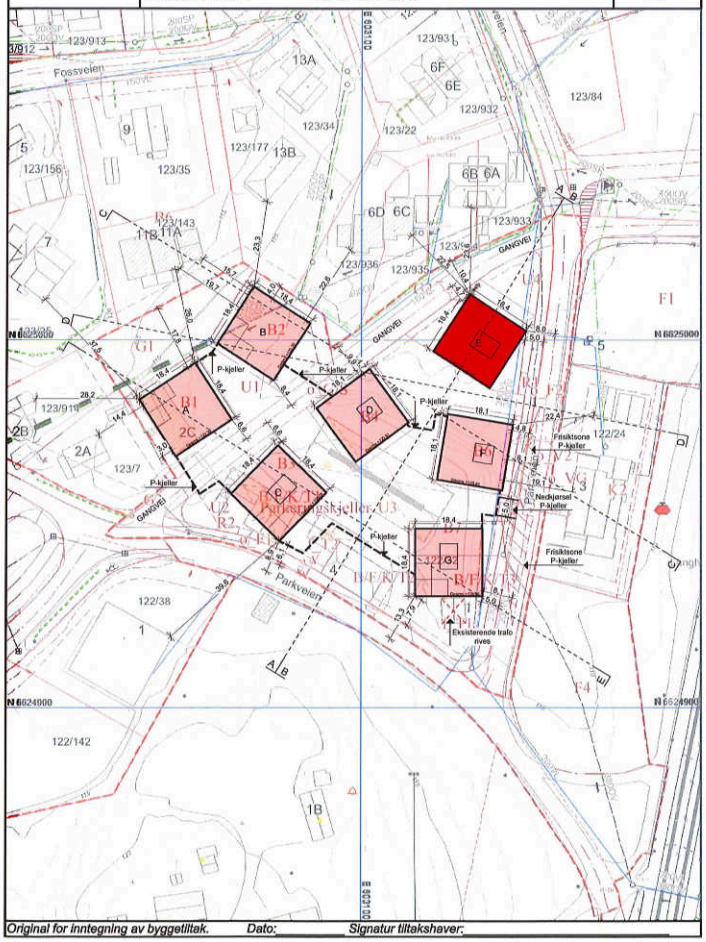
Mottakere:
EINAR JARMUND & CO AS

Kopi til:
LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Geodata og oppmåling

Situasjonskart

PARKVEIEN 4 A 122/32

Målestokk: 1:1000 Dato: 29.10.2018



Original for innlegning av byggetiltak. Dato:_____ Signatur tiltakshaver:_____

Parkveien 4A

Vedlegg D-01

Tegn. nr	Tittel	Rev
A10-15	Situasjonsplan bygg E	C-01

Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Arkitekt: JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUDN

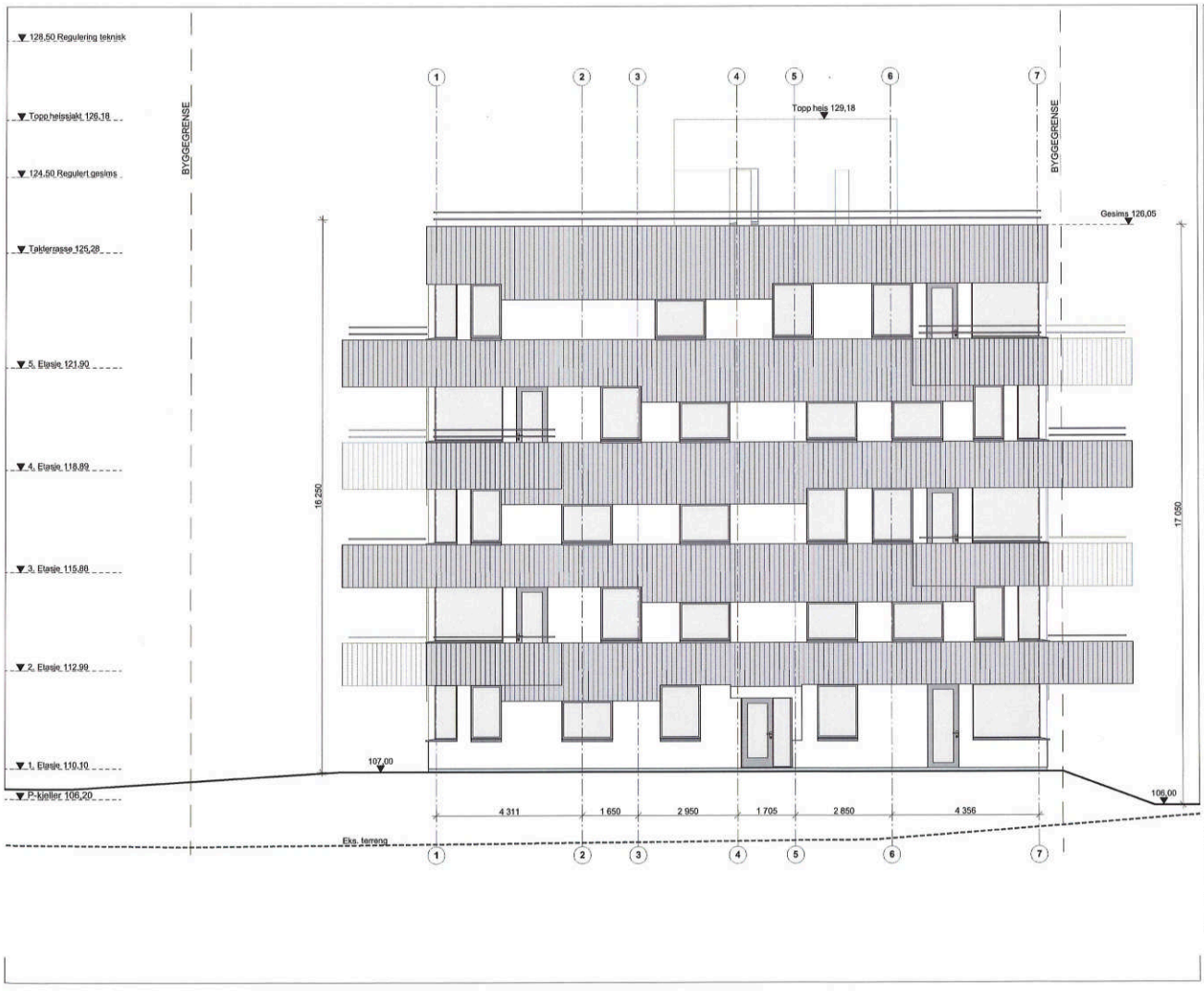
Prosjektnr: 591_17 Prosjekt: PARKVEIEN LANGHUS

GNR/BNR: 122/32 163/815 Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status: RAMMESØKNAD

Tegningsdato: 06.11.2018 Tegningsmålestokk: 1:1000 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev
A10-15	Situasjonsplan bygg E	C-01



Vedlegg E-08

Tegn. nr	Tittel	Rev
A40-15	Fasade sørvest - bygg E	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS

GNR/BNR	Adresse
10/33 10/3915	Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsskala
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev
A40-15	Fasade sørvest - bygg E	C-01

Vedlegg E-09



Tegn. nr	Tittel	Rev
A40-25	Fasade nordvest - bygg E	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUDN

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS

GNR/BNR: 12/372 12/3015
Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmål
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev
A40-25	Fasade nordvest - bygg E	C-01

Vedlegg E-11



Tegn. nr	Tittel	Rev
A40-45	Fasade sørøst - bygg E	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS

GNR/BNR	Adresse
132/33 132/815	Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsskala
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev
A40-45	Fasade sørøst - bygg E	C-01



Vedlegg E-10

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-35	Fasade nordøst - bygg E	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUDA

Prosjektnr	Prosjekt
691_17	PARKVEIEN LANGHUS

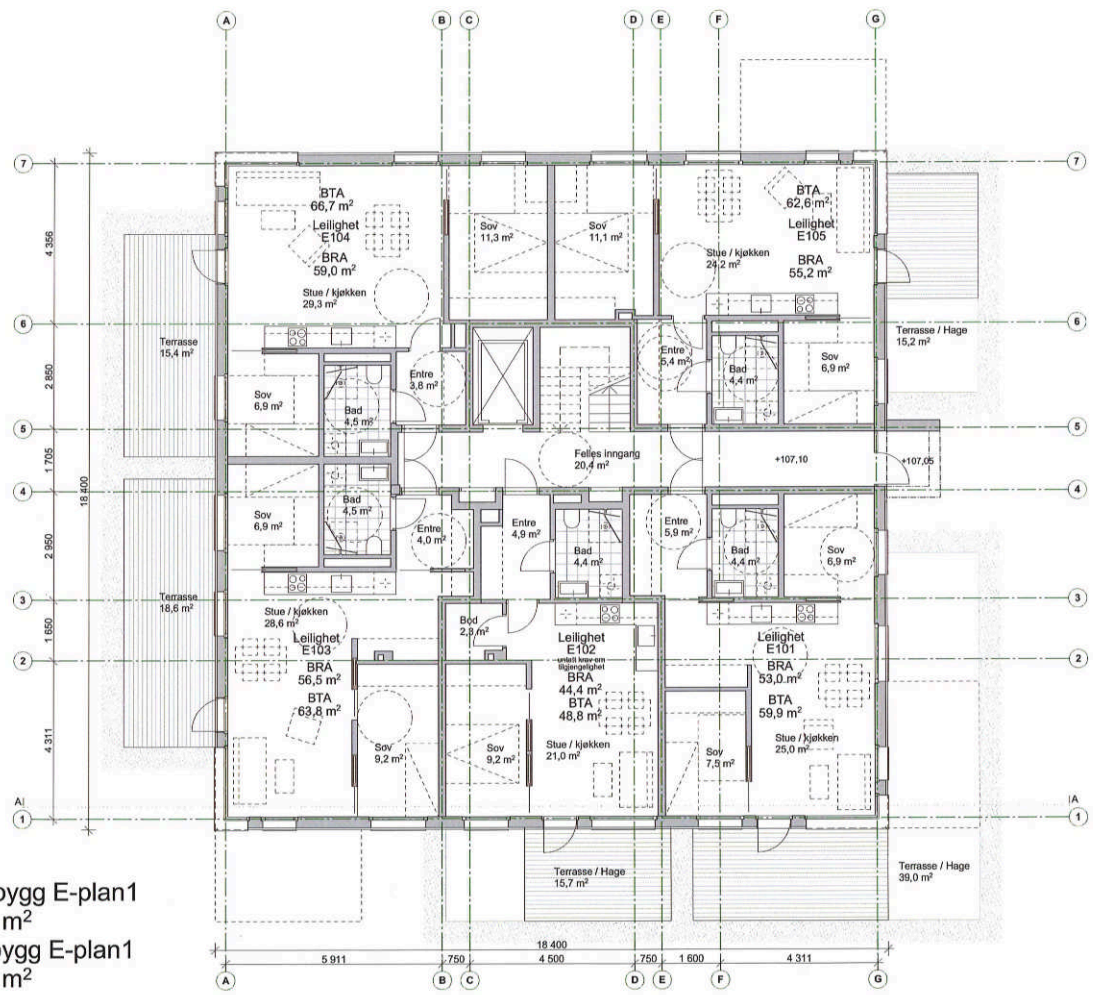
GNR/BNR	Adresse
102/20 102/915	Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsskala
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-35	Fasade nordøst - bygg E	C-01

Vedlegg E-01



BRA-bygg E-plan1
313,3 m²
BTA-bygg E-plan1
338,6 m²

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-15	Plan 1. Etasje - bygg E	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

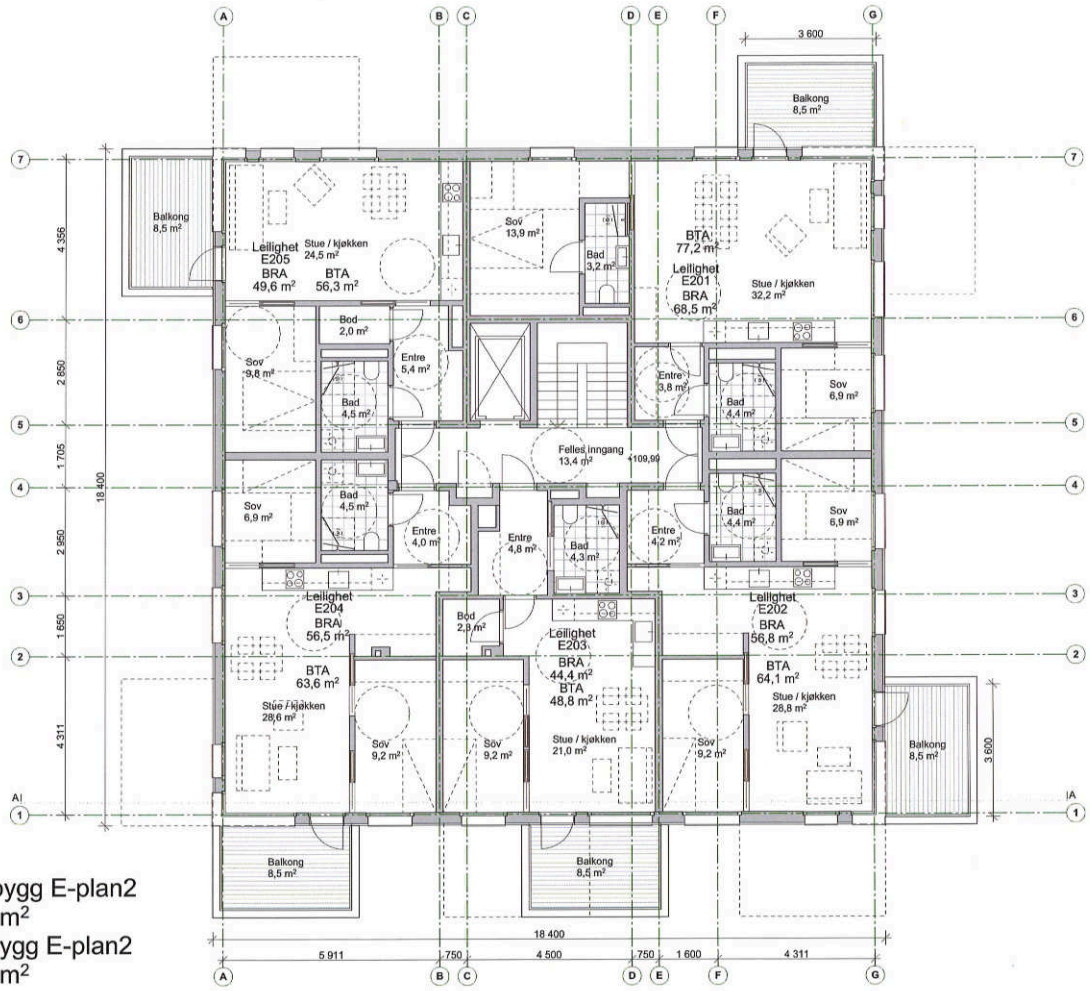
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR. 120/22 123/315	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-15	Plan 1. Etasje - bygg E	C-01

Vedlegg E-02



BRA-bygg E-plan2
313,3 m²
BTA-bygg E-plan2
338,6 m²

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-25	Plan 2. Etasje - bygg E	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

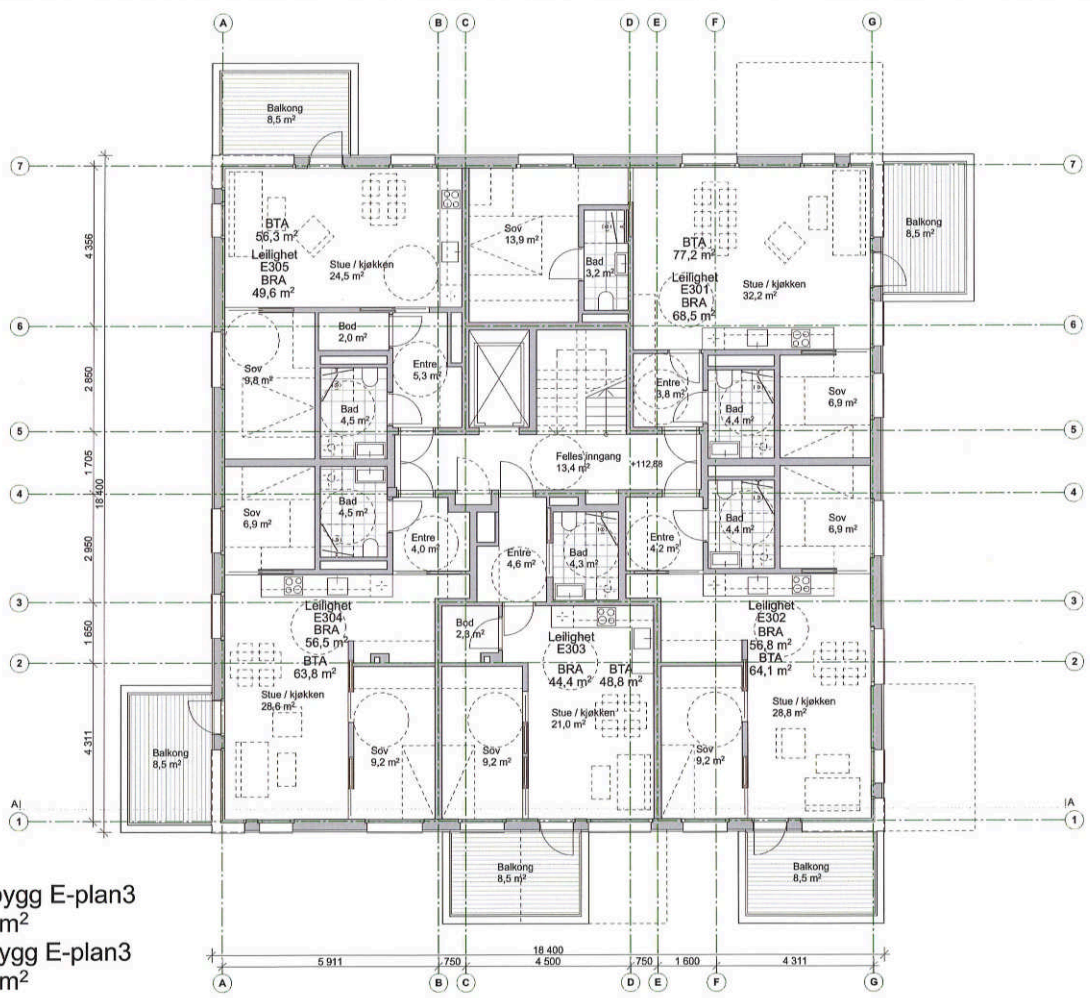
Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR: 12/232 123/815	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status: RAMMESØKNAD	

Tegningsdato	Tegningsskala
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-25	Plan 2. Etasje - bygg E	C-01



BRA-bygg E-plan3
313,3 m²
BTA-bygg E-plan3
338,6 m²

Vedlegg E-03

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-35	Plan 3. Etasje - bygg E	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

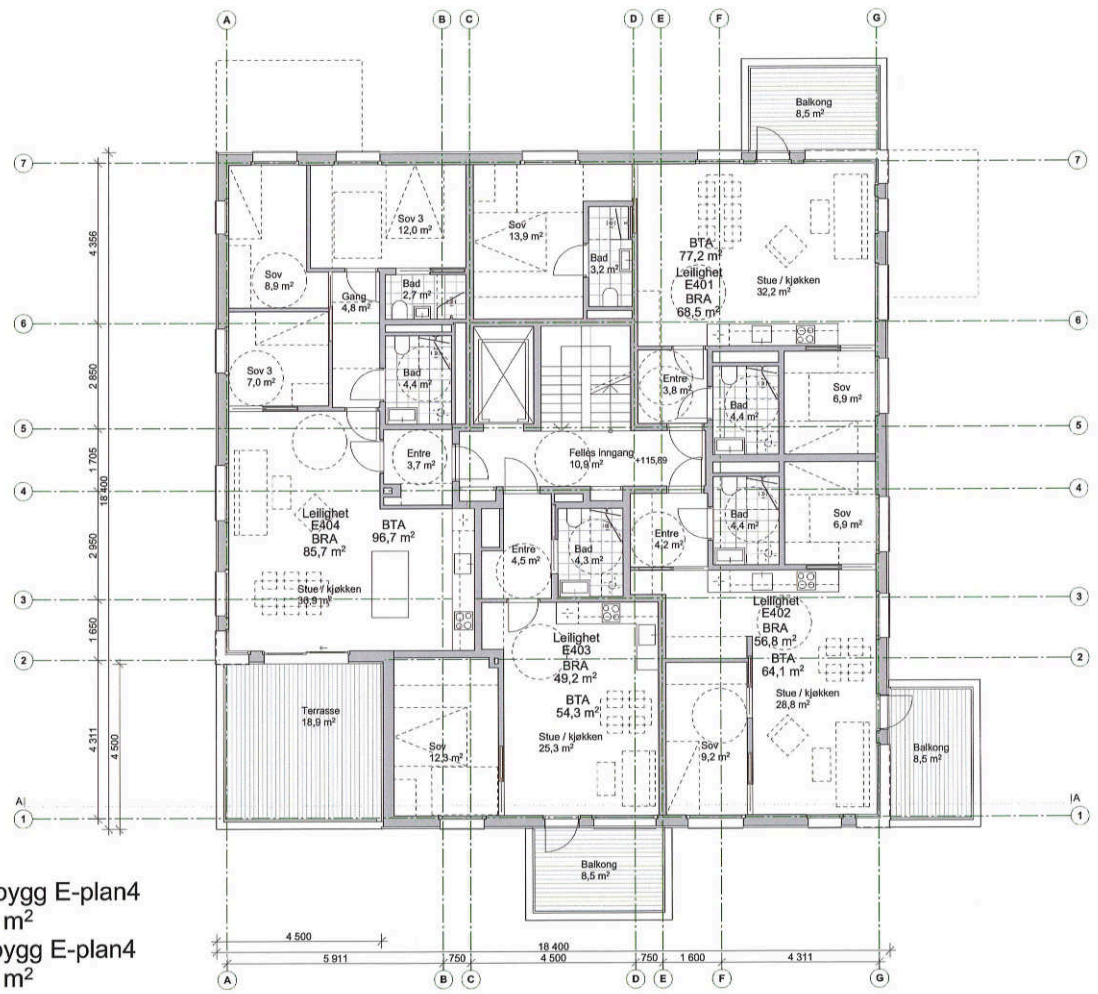
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR 122/32 123/915	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	

Tegningsdato	Tegningsskala
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-35	Plan 3. Etasje - bygg E	C-01

Vedlegg E-04



BRA-bygg E-plan4
293,0 m²
BTA-bygg E-plan4
318,3 m²

Tegn. nr A20-45	Tittel Plan 4. Etasje - bygg E	Rev C-01

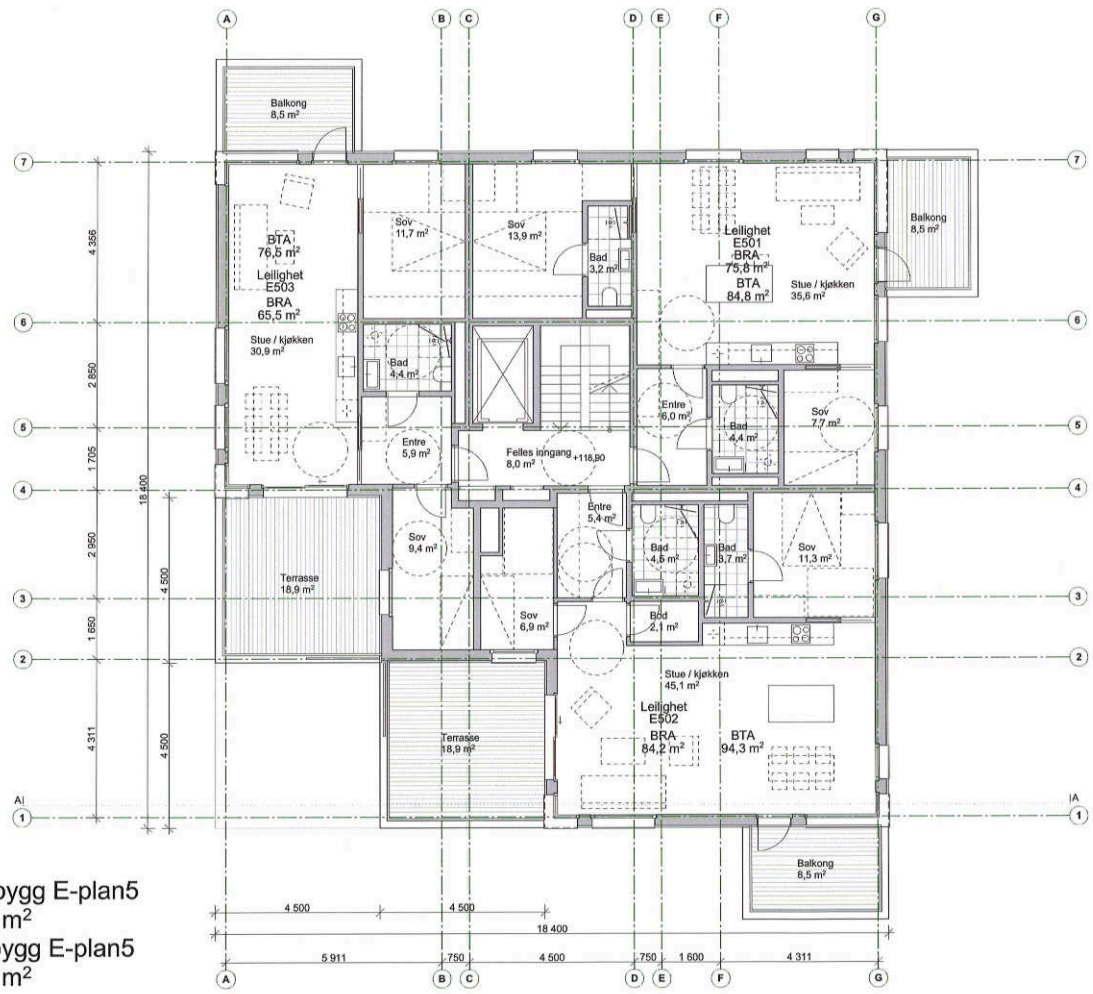
Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK / AST/JDA
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign / Kont

Prosjektnr 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR: 122/30 122/816	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	
Tegningsdato 06.11.2018	Tegningsmålestokk 1:100 (A3)
Tegn. nr A20-45	Tittel Plan 4. Etasje - bygg E / Rev. C-01

Vedlegg E-05



BRA-bygg E-plan5
252,5 m²
BTA-bygg E-plan5
277,8 m²

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-55	Plan 5. Etasje - bygg E	C-01

Tiltakshaver:
SOLON EIENDOM AS

Ansvarlig:
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

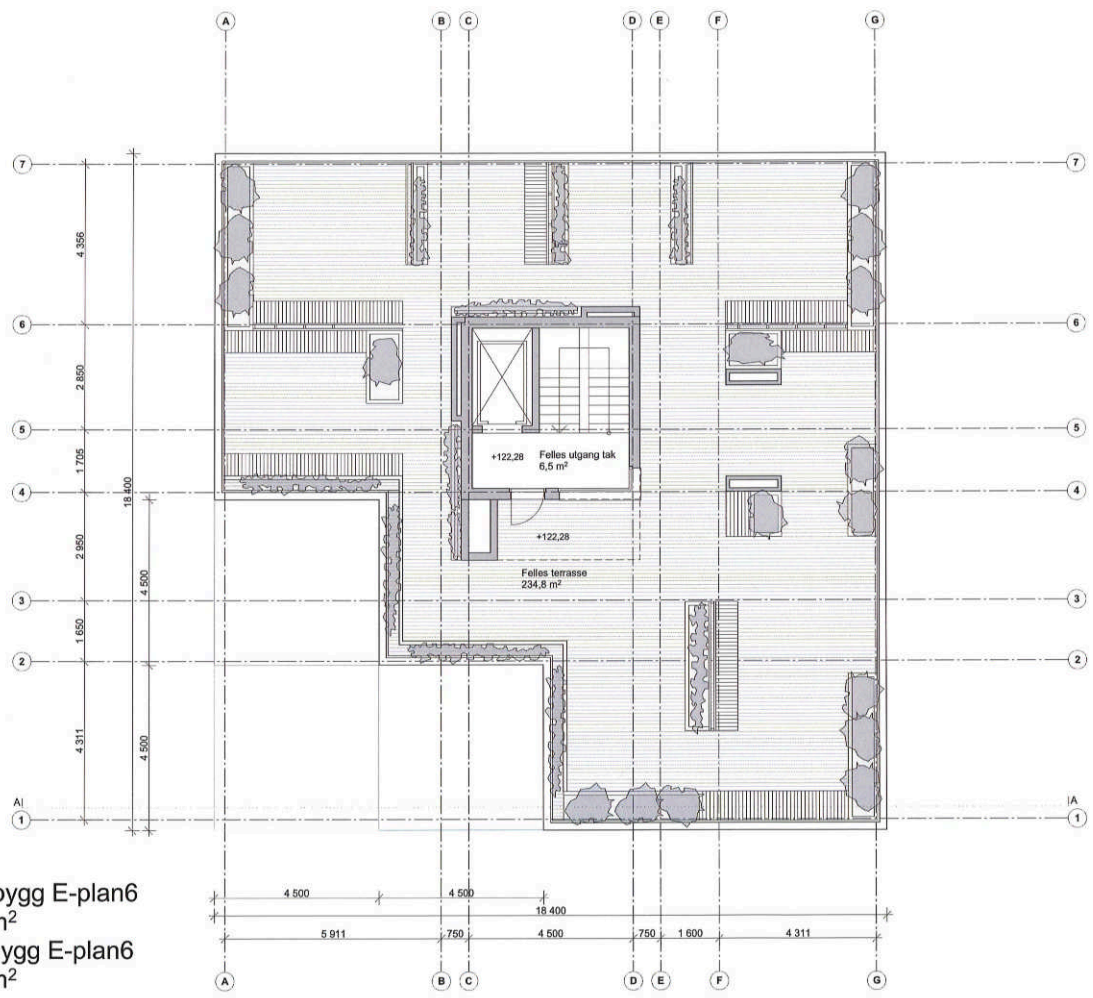
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	AST/JDN

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR: 122/57 153/910	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status: RAMMESØKNAD	

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-55	Plan 5. Etasje - bygg E	C-01

Vedlegg E-06



BRA-bygg E-plan6
18,7 m²
BTA-bygg E-plan6
28,2 m²

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-65	Plan Takterrasse - bygg E	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
C01	06.11	RAMMESØKNAD	TK	ASTUON

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS

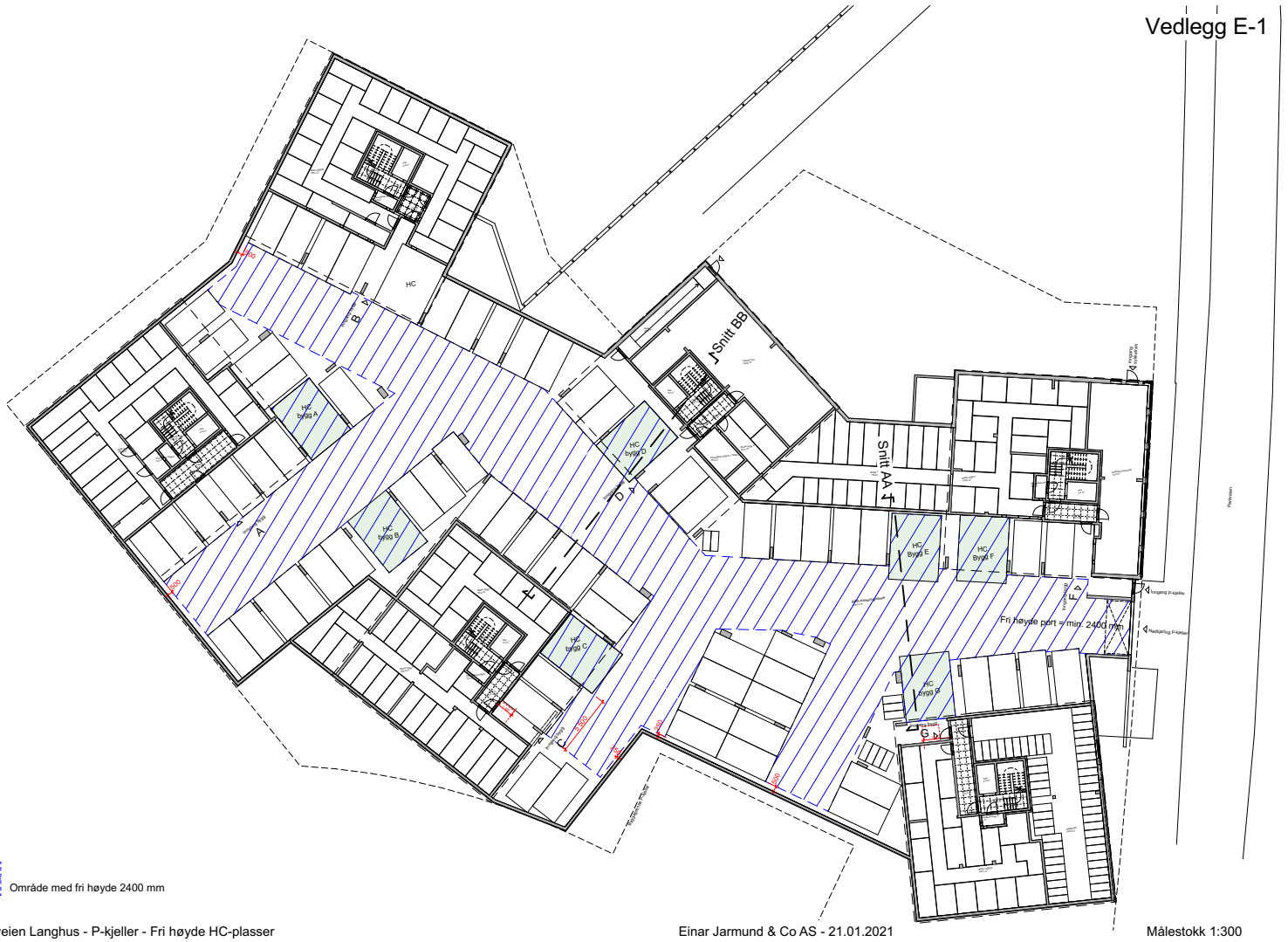
GNR/BNR	Adresse
12/22 12/315	Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
06.11.2018	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-65	Plan Takterrasse - bygg E	C-01

Vedlegg E-1



Område med fri høyde 2400 mm

Parkveien Langhus - P-kjeller - Fri høyde HC-plasser

Einar Jarmund & Co AS - 21.01.2021

Målestokk 1:300

Ark.: L12/201404

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 20.06.2018

SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geodata

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERINGSPLAN PARKVEIEN 2C OG 4

Dato: 23.8.17, sist endret 24.5.2018.
Plankart er datert 23.8.17, sist endret 13.6.18.

§ 1. AREALFORMÅL

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av leiligheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder, og bevaring av landhandlerbygningen innenfor planområdet. Det skal legges til rette for grønn mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov for beboerne, minst mulig intern biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg og bildeling.

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse (B1-B7)
- Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (B/F/K/T)
- Renovasjon (R)
- Uteoppholdsareal (U1-U4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg (V2-V3)
- Fortau (F1-F2)
- Torg (T1-T2)
- Gang- og sykkelveg (G/S)
- Annen veggrunn (VG)
- Parkeringsanlegg

Grønnstruktur:
- Grønnstruktur (G1-G3)

§ 2. PLANKRAV

2.1 Utbyggingsavtaler

For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 08.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 22.11.2011.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grad av utnytting

Utnyttelsen er definert ved bruksareal, m²-BRA. Maksimal utnyttelse for hele planområdet skal ikke overstige 10 000 m² BRA.

Åpent overbygget areal under balkonger, areal delvis eller helt under terreng, bod- og lagerarealer og parkeringsareal skal ikke medtas i beregningen av bruksareal m²-BRA.

3.2 Uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal skal være 45 % av m² BRA bolig. Torg, lekeplasser og felles takterrasser kan medregnes i felles uteoppholdsareal, MFUA. Deler av grøntstruktur G1 med fall inntil 1:2 kan medregnes i felles uteoppholdsareal da dette arealet er egnet til akebakke og annen lek. Ved beregning av bruksareal som grunnlag for MUA skal ikke overdekket areal på balkonger og arealer under bakken regnes med. Samlet felles uteareal (SFUA) skal være minst 500 m². I tillegg skal alle boenheter ha tilgang til private uteplass på terreng og/eller balkong/terrasse.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De mest solfylte og skjermede områdene innenfor felles uteoppholdsareal skal forbeholdes lek og opphold.

Minst 40% av felles uteoppholdsareal, MFUA, skal ha sol minst 5 timer 1.mai.

Uteoppholdsarealene skal tilpasses beboere i ulike aldre og tilfredsstille de ulike beboernes behov. Det skal etableres møteplasser innenfor planområdet som skal møbleres med benker/bord, inneholde beplantning og et fast dekke som innbyr til opphold.

Felles uteoppholdsarealer på terreng/lokk skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minimum 0,8 m.

3.3 Universell utforming
Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet. Uterom og nye bygninger skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Hvis det pga. topografien ikke er mulig å oppnå universell utforming med stigning 1:20 må det vurderes hvilerepoer på gangveiene.

3.5 Støy
Støygrenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

• Alle boenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der krav til utendørs støynivå ikke overskrides.

• Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (nedre grenseverdi for gul støysone). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

• Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.

3.6 Grunnforhold
Det er foretatt grunnundersøkelser innenfor utviklingsområdet. Fundamentering av ny bebyggelse og anlegg innenfor planområdet gjøres i tråd med geoteknisk rapportutarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS datert 23.05.17. Det er viktig å påse at det ikke oppstår setningsskader for teknisk infrastruktur og nabobebyggelse som følge av anleggsarbeid og bebyggelse.

3.7 Radon
Ved etablering av nye boligrom direkte på terreng, skal det anlegges radonsperre mot grunnen. I eksisterende bygningsmasse skal det utføres radonmåling. Dersom målingene viser høyere nivå enn tillatte grenseverdier, skal nødvendige tiltak gjennomføres.

3.8 Krav til utomhusplan

Landskapsplan datert 25.5.2018 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen. Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan som minimum viser

- terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, stigningsforhold, skjæringer og fyllinger)
- bebyggelsens plassering og fotavtrykk
- plassering av adkomst
- renovasjon
- lekeplasser
- belysning og møblering
- parkering for bil og sykkel

Det skal redegjøres for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommene. Utomhusplanen erstatter da landskapsplanen av 25.5.2018.

3.10 Parkering

Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Parkeringskjelleren skal etableres innenfor egen byggegrense for kjeller som vist på plankartet (vertikalnivå 1). Det kan tilrettelegges for korttidsparkering i forbindelse med torgarealene langs Parkveien. Parkeringskjeller skal være felles for hele planområdet.

I felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å senere tilrettelegge alle p-plasser for opplading.

Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Sykkelparkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Det skal allikevel tilrettelegges for noe sykkelparkering på terreng i forbindelse med inngangspartiene. Sykkelparkering, sykkelverksted og evt. andre sykkelfasiliteter skal plasseres og utformes så disse er attraktive å bruke og lett tilgjengelig for alle beboerne. Sykkelverksted og deler av sykkelparkeringen skal tilrettelegges og dimensjoneres for større sykler som f.eks. lastesykler.

3.11 Energiforsyning

Ved behov for etablering av ny nettstasjon innenfor planområdet kan denne plasseres utenfor byggegrense dersom det er hensiktsmessig. Areal til nettstasjon skal ikke telle med i utnyttelsesgraden for eiendommen.

3.11 Overvannshåndtering

Overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer skal håndteres og fordrøyes innenfor planområdet. Lokal overvannshåndtering og åpen fordrøyning av overvann kan legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Håndtering av overvann skal redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak og dersom overvannstiltak skal gjøres over bakken skal dette vises på utomhusplan eller på egen tegning. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn. Det tillates et maksimalt utslipp på offentlig overvannssystem på 5 l/s per dekar.

Trygge og åpne flomveier, herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelveier og fortau, skal sikres og dimensjoneres for 200-årsflom. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår.

3.12 Blågrønn faktor (BGF)

Innenfor planområdet skal det sikres en minimumsverdi for BGF på 0,8. Regneark med utregning skal vedlegges søknad om tillatelse.

3.13 Biologisk mangfold
Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter.

3.14 Svartelistearter
Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

3.15 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.16 Anleggsfasen og miljøoppfølgingsprogram
Ved planlegging og opparbeidelse av ny bebyggelse skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for alle faser av prosjektet som redegjør konkret for tiltakets løsninger knyttet til grønn mobilitet, energi, håndtering av støy, renovasjonsløsning, materialbruk, grunnforhold m.m. Miljøoppfølgingsplan skal godkjennes ved søknad om tillatelse til tiltak.

Miljøoppfølgingsplanen skal for anleggsfasen redegjøre for sikringstiltak knyttet til vegetasjon som skal bevares, masse- og avfallshåndtering, plassering av riggområder, lagerplasser, eventuelle brakker med adkomst og parkering og kjøremønster for anleggstrafikk, samt sikring av nærliggende bebyggelse og infrastruktur. Det skal legges vekt på trafikksikkerhet i anleggsperioden, dette skal framgå av planen. Eksisterende veianlegg skal være tilgjengelig for alle gjennom anleggsperioden.

3.17 Kulturhistoriske verdier
Ved oppføring, plassering og utforming av nye bygninger eller installasjoner, skal det tas særskilt hensyn til landhandlerbygget. Det gamle Landhandlerbygget i Parkveien 4 skal bevares som et viktig kulturminne og integreres i det nye boligområdet. Bebyggelsen innenfor B3 og B7 skal trappes ned mot landhandlerbygget iht. kotehøyder i plankartet.

3.18 Grønn mobilitet
Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet plan for grønn mobilitet foreligge. Planen skal synliggjøre grønn mobilitet med mål om å redusere transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal inkludere tilrettelegging for bildeling, sykkelverksted, samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

3.19 Flomfare
Ved en 200-års flom kan nordre del av planområdet bli berørt. Innenfor hensynssone flomfare gjelder begrensninger for utbygging som definert i § 7.2.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

4.1 OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE, B1-B7

4.1.1 Utforming av byrom og bygninger

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på at bebyggelsen får god arkitektonisk utforming og terrengtilpasning. Bygningene innenfor planområdet skal tilpasses hverandre med tanke på form, detaljering og materialbehandling. Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, energibruk, innsyn og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

Det tillates balkonger, terrasser på terreng og takterrasser. Det tillates ikke etablering av svalganger mot offentlig gate eller byrom. Balkonger, med fri høyde over terreng på minimum 4,9 meter, kan krage inntil 1 meter ut over formålsgrenser mot offentlig fortau. Balkonger, med fri høyde på minimum 3,0 meter, kan krage ut over formålsgrense mot torg eller gang/-sykkelvei.

4.1.2 Byggehøyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder i plankartet. Bebyggelsen skal trappes ned iht. prosentvise kotehøyder angitt i plankartet.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 4 meter opp over tillatt gesims-høyde. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1 meter høyde, tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter. På takterrasser tillates møblering som levegger og plantekasser på inntil 2 meters høyde.

4.1.3 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Balkonger kan krage ut over byggegrensene. Parkeringskjeller under terreng er avgrenset med egen byggegrense.

4.1.4 Parkeringskrav

For leiligheter med bruksareal, BRA, større enn eller lik 65 m^2 skal det etableres minimum 1,0 bilparkeringsplasser per boenhet. Gjesteparkering er inkludert i kravet.

For leiligheter med bruksareal, BRA, mindre enn 65 m^2 skal det etableres minimum 0,6 bilparkeringsplasser per boenhet. Gjesteparkering er inkludert i kravet.

Det kan etableres inntil 7 parkeringsplasser i felles bilpoolordning. En bilpool-parkeringsplass reduserer det samlede kravet til boligparkering med 5 bilparkeringsplasser.

Minimum 10 % av p-plassene reserveres til HC-plasser, og det skal minimum avsettes 2 plasser. HC-plassene skal lokaliseres i nærheten av heis i parkeringskjeller.

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5m x 5,0m. Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at deler av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn. Fall på oppstillingsplass for brannbil skal ikke overstige 1:17

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

<u>Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne</u>:
Minimum 10 % av p-plassene reserveres til HC-plasser.

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heise eller inngang.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m. Ved tverr- eller skråparkering hvor trafikkarealet bak er romslig, oversiktlig og lite trafikkert, kan lengden unntaksvis reduseres til 5m.

Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler / scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m. Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,4 m.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være overdekket og plasseres nær inngang til boligene. Deler av sykkelparkeringen skal være felles for hele planområdet og kan også lokaliseres i parkeringskjeller. Deler av sykkel-parkeringen skal tilrettelegges og dimensjoneres for større sykler som f.eks. lastesykler.

4.2 OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE/FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING, B/F/K/T

4.2.1 Generelt

Innenfor område B/F/K/T 2 kan det etableres bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting eller en kombinasjon av disse. Det skal etableres en god kontakt mellom bebyggelsens 1.etasje og felles torg og gatemiljø.

For felt B/F/K/T 1 og B/F/K/T 3 skal det plasseres bruksformål som er felles for planområdet eller utadrettet virksomhet i byggenes 1.etasje ut mot felles torg/gatemiljø. Det skal etableres en god kontakt mellom bebyggelsens 1.etasje og felles torg og gatemiljø.

4.2.2 Parkeringskrav

Det skal etableres 1,0 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting i tilknytning til område B/F/K/T. Minst 1 av p-plassene skal være avsatt til HC-plass. Parkeringsplassene kan etableres innenfor felles torg T1 eller T2.

Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA for sykkel og tilsvarende for MC.

4.3 OMRÅDE FOR RENOVASJONSANLEGG, R1-R2

Avfallsanlegg skal etableres som nedgravd løsning. Avfallsanlegget skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet og skal etableres innenfor felt R1 og R2. Det skal tilrettelegges for henting av avfall med renovasjonsbil.

4.4 OMRÅDE FOR UTEOPPHOLDSAREAL, U1-U4

Felt U1 – U4 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal. Arealene skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegrupper, beplantning og interne gangforbindelser.

Uteoppholdsarealene skal i utgangspunktet være bilfrie, men det skal tilrettelegges for kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy samt oppstillingsplasser for brannbil iht. illustrasjonsplan datert 23.08.2017.

Innenfor felt U3 skal det etableres lekeplass med samlet areal på minimum 500 m2. Lekeplassen skal tilpasses barn i ulike aldersgrupper og dekke behovet for sandlekeplass og nærlekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen(e) skal lokaliseres maksimalt 50 meter i trafikksikker gangavstand fra inngangsdør til all boligbebyggelse innenfor planområdet.

Innenfor felt U4 skal det etableres anlegg for fordrøyning av overvann.

Innenfor formålet felles uteoppholdsareal skal det etableres sykkelparkering på terreng. Sykkelparkeringen skal etableres i nærhet til inngangspartiene, fortrinnsvis under tak. Det skal etableres minimum 8 plasser per bygning. Resterende sykkelparkering kan legges til kjeller.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

5.1 Generelt
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter offentlige veianlegg med arealer for kjørevei og annet veiareal, felles avkjørsel, samt gang-/sykkelvei og fortau.

5.2 Offentlig veg, o_V 2
Omfatter del av Parkveien med kjørevei og grøft. Veien skal opparbeides i henhold til plankartet og Ski kommunes veinorm.

5.3 Felles kjøreveg, f_V3
Det skal opparbeides ny felles kjøreatkomst til felles parkeringskjeller som vist på plankart.

5.4 Fortau, o_F 1-2
Fortau skal opparbeides i henhold til plankart og Ski kommunes veinorm.

5.5 Torg, f_T1 og 2
Torgene er en del av felles uteoppholdsareal for ny bebyggelse, men skal også være åpnet for offentligheten. Torget innenfor T1 skal minimum inneholde møblering som innbyr til opphold og variert og robust beplantning tilpasset torget og øvrige utearealer. Utomhusplan for torget T1skal godkjennes samtidig med godkjenning av søknad om tiltak for felt B7. Utomhusplan for torget T2 skal godkjennes samtidig med godkjenning av søknad om tiltak for felt B3. Det skal innsendes detaljert utomhusplan som viser organiseringen på torget der trapper, murer og skråninger er inntegnet og kotesatt.

Innenfor T1 og/eller T2 skal det etableres parkering for bil og sykkelparkering iht. parkeringskrav for felt B/F/K/T.

Kommunens norm for universell utforming legges til grunn for planleggingen av området.

5.6 Gang-/sykkelveg, o_G/S
Gang-/sykkelvei skal opparbeides i henhold til plankart og Ski kommunes veinorm. Gang- og sykkelveien skal være kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy og må opparbeides med minimum kjørebredde 3,5 meter.

5.7 Annen veggrunn, VG
Veigrunn langs Parkveien skal opparbeides og beplantes i henhold til Ski kommunes veinorm.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

6.1 Grønnstruktur G1
Innenfor felt G1 skal eksisterende natur og vegetasjon bevares og området skal være allment tilgjengelig. Det tillates ikke oppføring av bygninger eller infrastruktur.

6.2 Grønnstruktur G2 og G3
Områdene langs gang- og sykkelvegen kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved etablering av gang-/sykkelveg, men skal istandsettes etter anleggsarbeidenes slutt. Områdene skal beplantes og såes til og det skal skapes gode terrengmessige overganger til naboeiendommene. Innenfor felt G2 tillates det etablert støttemur i forbindelse med gang-/ sykkelveg for å skape en god terrengmessig overgang mot naboeiendommene.

§ 7. HENSYNSSONER PBL § 12-6

7.1 Frisiktsoner – Område H140_1
Arealet mellom frisiktlinje og tilstøtende veier er frisiktsone. Det skal etableres frisiktsoner på 4x30m ved alle avkjørsler til Parkveien. I frisiktsonen skal terrenget planeres og vegetasjon,

gjerder etc. holdes nede slik at de ikke er høyere enn 0,5 m over kjørebanen på tilstøtende veger.

7.2 Hensynssone flomfare – Område H320_1
Ved oppføring av bebyggelse innenfor hensynssone flomfare, skal laveste kotehøyde for innvendig gulvnivå settes til kote 106 eller høyere.

7.3 Hensynssone C – Område H570_1
Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn ved utforming og plassering av nye installasjoner som skilt, sykkelparkering, uteområde og lignende.

Eksisterende bygning tillates ikke revet eller flyttet. Hovedbygningen skal tas vare på som en bruksressurs og istandsettes. Byggets kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal bevares. Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utførelse basert på dokumentert opprinnelig tilstand så langt det er mulig.

Tilbygg på hovedhus og garasje/uthus tillates revet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann eller naturskader, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, byggehøyde og formuttrykk som opprinnelig bebyggelse.

Det tillates etablert et inngangsparti ved hovedinngangen til bygningen som er tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk og fasade.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER
8.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur
Det må sikres en trygg gangforbindelse mellom Dalskleiva og Langhus stasjon/Langhus skole gjennom hele anleggs- og byggeperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis for B1 og B2 med garasje må det foreligge avtale mellom utbygger og kommunen vedr. omlegging av kommunalt ledningsnett under disse.

Før brukstillatelse kan gis må offentlig eksisterende VA-infrastruktur som ligger på utbyggers eiendom parallelt med Parkveien, være flyttet ut til offentlig veg.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse på området, skal:
- Gang-/sykkelveg, G/S, og fortau langs Parkveien, F1 og F2, være opparbeidet.
- Parkveien, V2, være opparbeidet iht. kommunens vegnorm.
- Felles avfallsanlegg være etablert.
- Det opparbeides ny felles avkjørsel, V3, og frisiktsoner skal ivaretas.
- Tilknytning til vann- og avløpsnett være avklart og etablert.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan eventuelle asfalt-, jord- og plante-arbeider tillates utsatt til påfølgende sommer.

8.2 Utomhus
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet skal følgende være ferdig opparbeidet, møblert og etablert i henhold til godkjent utomhusplan:

- Lekeplass(er).
- Uteoppholdsarealer på bakkeplan.
- Parkering og sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet.
- Torgene, T1 og T2, skal være etablert ved B3/B7.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan eventuelle asfalt-, jord- og plante-arbeider tillates utsatt til påfølgende sommer.

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.**	122	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Parkveien 4A, 1405 LANGHUS								

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** 1 364 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 171 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 309 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

	Delareal	4 128 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	5 171 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	5 171 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Langhus
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	2 298 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

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	201404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201404)	
Navn	PARKVEIEN 2C og 4	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4002/201404_bestemmelser1.pdf	
Delarealer	**Delareal**	211 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	U2
	Delareal	12 m^2
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Feltnavn	R1
	Delareal	262 m^2
	Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Feltnavn	B/F/K/T 1
	Delareal	162 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	U4
	Delareal	125 m^2
	RPHensynsonenavn	H570_1
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

Delareal	261 m^2
Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn	B/F/K/T 3

Delareal	230 m^2
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	B7

Delareal	210 m^2
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	B3

Delareal	1 646 m^2
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	U3

Delareal	637 m^2
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	B5

Delareal	17 m^2
RPHensynsonenavn	H140_1
RPSikring	Frisikt

Delareal	398 m^2
Formål	Torg
Feltnavn	f_T1

Delareal	23 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_V3

Delareal	12 m^2
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	R2

Delareal	136 m^2
Formål	Torg
Feltnavn	f_T2

Delareal	483 m^2
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	B6

Delareal	484 m^2
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	B4

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201404)
Navn	PARKVEIEN 2C og 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4002/201404_bestemmelser1.pdf

Delarealer	**Delareal**	5 153 m^2
	Formål	Parkeringshus/-anlegg
	Feltnavn	P

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202510 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202510)
Navn	Langhus gård sør (Langhus gård, delfelt 3)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

Plankart og bestemmelser **5**
Forholdet til andre arealbruksplaner **6**
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 6
Generelle bestemmelser **7**
§ 2 Krav om reguleringsplan 7
§ 2.1 Plankrav 7
§ 2.2 Sone for felles planlegging 7
§ 2.3 Områderegulering 7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 7
§ 4 Krav til tekniske løsninger 8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg 8
§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA) 8
§ 4.3 Flomveier 9
§ 4.4 Blågrønn faktor 9
§ 4.5 Blågrønn struktur 9
§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme 10
§ 4.7 Solceller og solfangere 10
§ 5 Rekkefølgebestemmelser 10
§ 6 Byggegrenser 10
§ 6.1 Offentlige veier 10
§ 6.2 Vassdrag 11
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp 12
§ 7 Boligbebyggelse 13
§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger 13
§ 7.2 Boenheter på bakkeplan 13
§ 7.3 Hybler 13
§ 7.4 Arealbruk 13
§ 8 Atkomst til bruksenhet 13
§ 9 Universell utforming 13
§ 9.1 Bygninger 13
§ 9.2 Utearealer 13
§ 9.3 Friluftsanlegg 14

§ 9.4 Kulturbygg 14
§ 9.5 Kulturminner 14
§ 10 Krav til utearealer 14
§ 10.1 Størrelse 14
§ 10.2 Kvalitet 15
§ 10.3 Vegetasjon 16
§ 11 Lekeplasser 16
§ 11.1 Virkeområde 16
§ 11.2 Lekeplasstyper 16
§ 11.3 Arealkrav 16
§ 11.4 Kapasitet 16
§ 11.6 Avstand 17
§ 11.7 Plassering og utforming 17
§ 11.8 Trinnvis utbygging 18
§ 12 Barn og unge 18
§ 12.1 Utearealer 18
§ 12.2 Stier og snarveier 18
§ 13 Størrelse for skoletomt 18
§ 14 Skilt og reklame 18
§ 14.1 Formål 18
§ 14.2 Definisjoner 18
§ 14.3 Søknad og tillatelse 19
§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger 19
§ 15 Parkering 20
§ 15.1 Virkeområde 20
§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel 20
§ 16 Krav til miljø og estetikk 24
§ 16.1 Arkitektur og utforming 24
§ 16.2 Støy 24
§ 16.3 Luftkvalitet 25
§ 16.4 Naturmiljø 26
§ 16.5 Grønnstruktur og landskap 27
§ 16.6 Arealnøytralitet 27
§ 16.7 Lysforurensning 27
§ 17 Kulturminner og kulturmiljø 27

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø 27
§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 28
§ 17.3 Listeførte og fredede kirker 28
§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) 29
§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden 29
§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid 30
§ 18.1 Næring 30
§ 18.2 Klima- og energi 30
§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 30
§ 18.4 Økologisk kompensasjon 30
§ 18.5 Matjord 30
§ 18.6 Masseforvaltning 31
§ 18.7 Vassdrag 31
§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap 31
§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp 31
§ 18.10 Barn og unge 31
§ 18.11 Universell utforming 31
§ 18.12 Geotekniske vurderinger 32
§ 18.13 Utearealer 32
§ 18.14 Estetikk 32
§ 18.15 Handel 32
§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering 32
§ 18.17 Trafikk 33
§ 18.18 Støy 33
§ 18.19 Luftkvalitet 33
§ 18.20 Elektromagnetisk stråling 33
§ 18.21 Variert boligsammensetning 34
§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking 34
§ 18.23 Renovasjon 34
§ 18.24 Brann og redning 34
Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11) 35
§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål 35
§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen 35
§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene 35
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8) 37

§ 20 Sikringssoner 37
§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) 37
§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2) 37
§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6) 37
§ 21 Støysoner 38
§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6) 38
§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6) 38
§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5) 39
§ 22 Faresoner 39
§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7) 39
§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8) 39
§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16) 40
§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17) 40
§ 23 Infrastruktursoner 41
§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) 41
§ 24 Soner med angitte særlige hensyn 41
§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10) 41
§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11) 41
§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) 42
§ 25 Båndleggingssoner 44
§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 44
§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) 44
§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13) 44
§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) 44
§ 26 Gjennomføringssoner 45
§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) 45
§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15) 46
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 48
§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) 48
Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12) 49

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen. Kommunen vil sørge for at det som bygges, har rett plassering og holder god og varig kvalitet.

Kommuneplanens arealdel består av plankart– arealplankart og 17 temakart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner, og planbeskrivelse.

- Arealplankart temakartene 1 - 9, 13 -17 og bestemmelser er juridisk bindende.
- Temakartene 10 – 12 og planbeskrivelse er retningsgivende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

Bestemmelser retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–18
Bestemmelser til arealformål		§ 19
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 20–26
Bestemmelser til bestemmelseområder		§ 27
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	Jf. § 25.1 Jf. § 25.2 Jf. § 25.4
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	Jf. § 27
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	Jf. § 20
Temakart 3	Støysoner – baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner – vei	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	Jf. §§ 21.1 og 21.2, § 20.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	Jf. § 22.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	Jf. § 22.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	Jf. § 23
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	Jf. § 24.1
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	Jf. § 24.2
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	Jf. § 24.3
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	Jf. § 25.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	Jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	Jf. § 26.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	Jf. § 22.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	Jf. § 22.4

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2020 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner som er vedtatt eller førstegangsbehandlet etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Det samme gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 2010001 Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet
- 201310 Områderegulering for Ski sentrum
- 201311 Områderegulering for Langhus sentrumsområde
- 201402 Detaljregulering for E18 Retvedt–Ås grense
- 2014004 Områderegulering for Kolbotn sentrum
- 201508 Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 (BBH – barnehage) i Ski Vest
- 2016002 Detaljregulering for Tjernsliveien–Tusseveien
- 201701 Detaljregulering for Arnestadjrdet Langhus
- 2017003 Områderegulering for Skiveien/Skrenten
- 2017006 Detaljregulering for Tårnåsen senter
- 201709 Detaljregulering for Felt BB2 og BB3 i Ski Vest
- 201711 Detaljregulering for Videregående skole og boliger i Ski sentrum
- 2018001 Områderegulering for Sofiemyr idrettspark

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere alle reguleringsplaner, der disse ikke selv angir noe annet.

Unntak:
Kommuneplanens § 16.6 Arealnøytralitet og § 18.4 Økologisk kompensasjon gjelder ikke for planer listet opp over, for planer som følger opp områdereguleringer listet opp over, eller for reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato.

Kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, bestemmelser om VA, overvann og flomveier, blågrønn faktor/struktur (avgrenset til §§ 4.2–4.5) og bestemmelser til støy (avgrenset til § 16.2), gjelder for alle reguleringsplaner.

Støybestemmelsene i detaljregulering for Kolbotn stasjon med Planid. 2016001 gjelder ved motstrid likevel foran støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 i bebygde områder krever ikke reguleringsplan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse, kan det ikke vedtas reguleringsplan som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller biologisk mangfold, krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 2.2 Sone for felles planlegging

For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides en reguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted (jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e.

§ 2.3 Områderegulering

For følgende områder skal det gjennomføres en områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810_1 og H820_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810_3 og H820_3)
- Ski Øst (jf. Temakart 9 H430_3, og 14 og 15 H810_10 og H820_10)

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område.

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- økonomiske bidrag

§ 4 Krav til tekniske løsninger

Tekniske løsninger skal utføres i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020, Overvannsveileder for Nordre Follo kommune, vedtatt 29.09.2021, og VA-norm for Nordre Follo kommune, vedtatt 31.03.2022.

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur, skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger.

Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsningen som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal benyttes.

Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.

I reguleringsplaner skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann i henhold til treleddstrategien, med beregningsgrunnlag 20-årsnedbør og 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5. Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet.

I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, infrastruktur, grønnstruktur, overvannshåndtering samordnes og blågrønn faktor oppnås innenfor gitt areal. Overvann

skal sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning og åpne vannveier. Løsningene skal oppfylle kravene i første og andre ledd, og illustreres i utomhusplan.

Overvann skal håndteres i henhold til treleddsstrategien. 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres på egen grunn, med mindre det kan dokumenteres en sikker flomvei, jf. § 4.3. Vannet skal ikke påføre andre eiendommer eller kommunalt ledningsnett ulemper.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

Til rammesøknad skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann som også omfatter drift.

§ 4.3 Flomveier

Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier, skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Bekker skal ikke lukkes. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE 2022).

Temakart 7 (H320_1 Byggeforbudssone flom og H310_2 Sårbare områder for flom og overvann) og temakart 16 (H310_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Håndtering av overvann skal inngå som en ressurs i beregning av blågrønn faktor (BGF).

Nye utbyggingsområder skal oppnå BGF 0,8. Offentlige gater og plasser skal oppnå BGF 0,4.

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

BGF skal beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Det skal etableres sammenhengende, økologisk funksjonelle blågrønne strukturer i og gjennom bebygde områder som henger sammen med naturområder. Det skal legges særlig vekt på å ivareta større trær i de bebygde områdene.

Utbygging og tiltak skal videreutvikle og styrke blågrønne strukturer i tråd med første ledd.

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten dersom konsesjonshaver skriftlig erklærer at de ikke vil levere fjernvarme til bygningen.

§ 4.7 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme kan tillates på alle bygg unntatt der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 23) skal utbygging ikke finne sted før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser og forstøtningsmur som overholder krav til frisikt. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter.

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fv. 152 Åsveien/Kirkeveien/ Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien Fv. 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien Fv. 155 Enebakkveien Fv. 156 Gamle E6 forbi Tussetjern Fv. 1374 Assurdiagonalen	50
Fv. 1374 Vevelstadveien Øvrige fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som nevnt i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene mot vassdrag, med unntak av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Dette gjelder likevel ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan, og følgende tiltak forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- Vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Innvendig arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene.
- Tiltak for bevaring og forbedring av naturmiljø i og ved vassdragene.
- Bekkeåpning.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.

Ved alle tiltak som berører lukkede bekker eller våtmarksområder, skal muligheten for fremtidig gjenåpning vurderes.

For områder regulert til naturvernområde N1 eller N2 langs Langen er byggegrense og formålsgrense sammenfallende.

Der ikke annen byggegrense fremgår av reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
   - Assurtjern
   - Gjersjøen
   - Gjersjøelva
   - Nærevann
   - Midsjøvann
   - Rullestadtjern
   - Karlsrudtjern
   - Tussetjern
   - Vientjern
   - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
     - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
     - Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
     - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – Tangentjern og mellomliggende vassdrag
     - Gjedsjø via Buvannet til Langen
     - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense

b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midtsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
   - Bukkestitjern–Vevelstad stasjon
   - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
   - Tussebekken/Sætrebekken

c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
   - Kolbotntjernet
   - Kantorbekken
   - Skredderstubekken
   - Greverudbekken
   - Skillebekk

d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 7.3 Hybler

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler. Med hybel menes del av bolig som beskrevet i SINTEF Byggforsks detaljblad nr. 330.009 (mars 2020). Mellom hybel og resten av boenheten må det være intern forbindelse.

§ 7.4 Arealbruk

Eiendommer som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan kun bebygges med én enebolig eller én tomannsbolig, samt tilhørende garasjer, carporter og boder.

§ 8 Atkomst til bruksenhet

I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

I hver ny feltutbygging skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Der det er innvendige atkomster i bygg, for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig atkomst anses som to likeverdige atkomster. Begge atkomstene skal være universelt utformet.

I alle arbeids- og publikumsbygg med krav om heis skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

Gang- og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå lavere stigningsforhold enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 meter, skal det redegjøres for hvilke løsninger som har vært vurdert for eventuelt å kunne oppfylle stigningskravene.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Universell utforming skal ivaretas ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder.

Der det er eksisterende tilgjengelige ferdselsveier, skal tilgjengelighet og lesbar skilting for gående og syklende ivaretas i hele anleggsperioden.

§ 9.3 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger).

Der krav til stigningsforhold ikke kan oppnås iht. første ledd på hele turveistrekningen, skal en lengst mulig sammenhengende del oppfylle krav om stigning ikke større enn 1:15. Denne strekningen må ha tilgang fra parkering/boområder. Omfanget skal vurderes i hvert prosjekt.

§ 9.4 Kulturbygg

Kultur og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som skal være tilgjengelige for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles så langt det er mulig. Se veilederen «Kulturminnevern og universell utforming – Et prosessverktøy» (Miljøverndepartementet 2010).

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

a) I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m² MUA per 100 m² BRA bolig)	Privat MUA m^2per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min. 5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	Min. 5
Sykehjem/boliginstitusjoner	15 m^2 per boenhet	

a) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Mellom areal som skal inngå i beregningen av felles MUA og privat uteareal skal det være en buffersone på minst 4 meter. Langs veggliv mot bolig skal buffersonen være på minst 2 meter. I buffersonen skal det ikke være tilrettelagt for aktivitet og opphold. Sonen skal utformes på en måte som minimerer innsyn til privat uteoppholdsareal og oppholdsrom i boligen.

b) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstille krav i § 10.2.

c) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
   - arealer som inngår i privat MUA
   - takterrasser
   - areal for avfall og til avfallshenting
   - sykkelparkering
   - snu- og kjøreareal
   - areal som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
   - areal med helling brattere enn 1:3
   - areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA

d) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

§ 10.2 Kvalitet

a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
   - bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
   - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
   - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer; plast bør ikke benyttes
   - ha skjermede områder
   - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
   - være universelt utformet

b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, gjelder i tillegg:
   - Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
   - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
   - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
   - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
   - Arealene skal kunne brukes hele året.
   - Arealene skal være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
   - Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 10.3 Vegetasjon

Utearealer som skal inngå i MUA som ligger på bygningskonstruksjoner, skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overforliggende utearealet.

Vegetasjon skal:

- være allergivennlig og insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen
- gi brukerne sanseopplevelser hele året – bruk av bærbusker og frukttrær er ønskelig

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser.

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn — for barn 2–6 år
- nærlekeplass — for barn 5–13 år
- strøkslekeplass — for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

a) Innenfor felles MUA skal minst 50 % av arealet avsettes til lekeplasser, fordelt slik:

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20 %
Nærlekeplasser	40 %
Strøkslekeplasser	40 %

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m^2)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærlekeplass	200 <	1000
Strøkslekeplass	200 <	2500

c) Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærlekeplass

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha brattere stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

- 50 meter for lekeplasser for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til lekeplasstypen. Lekeplass for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Ellers skal lekeplassene:

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelser
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plassers på områder avsatt til lekeplass. Lekeplassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

§ 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og til nære friområder) sikres.

§ 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger, slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom.

§ 14.2 Definisjoner

Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker, anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig, anses som varige.

§ 14.3 Søknad og tillatelse

Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

b) Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafikksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m, og den skal ikke være belyst.

e) Antall
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel
a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	**Enhet**	**Bilparkering (minimum–maksimum)**		**Motorsykkel**
		Område A	**Område B**	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		*Som for bilparkering*

b) Gjesteparkering
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	**Enhet**	**Sykkelparkeringsplasser**	
Bolig	100 m² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m² BRA	Minimum 2,5	

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	*Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev*
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Plassering
Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	**Støykrav på dagtid (kl. 7–19)**	**Støykrav på kveld (kl. 19–23)**	**Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)**	**Støykrav på natt (kl. 23–7)**
Boliger	60 dB $L_{pAeq12h}$	55 dB L_{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen
Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

§ 16.3 Luftkvalitet
Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse
Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet
Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av veger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy
Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.

b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.

c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.

d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv *Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.

c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.

d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelser i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.

g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>

Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.

c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m^2 BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, samt en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

§ 18.5 Matjord

Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- angi byggegrense mot vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
  - kulturlandskap
  - automatisk fredede kulturminner
  - nyere tids kulturminner
  - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei

§ 18.11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til § 22.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer
- vise hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m^2 BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende

faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

§ 18.18 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller søknad om etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes.

§ 18.19 Luftkvalitet

Retningslinje T1520/2012 skal legges til grunn i reguleringsplaner. I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (gul og rød sone) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og luftforurensende virksomhet (kap. 5.3) skal det tas hensyn til både områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres, for å unngå økt forurensning.

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Til reguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. Miljøprogrammet skal ivareta fokusområder som fremgår i veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, stilles det krav til overvåking og rapportering.

Ved krav til overvåkning og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Til rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre om hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal alle tiltakene i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden være belagt med ansvar.

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt i LNF1, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftsformål.

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m^2 BYA eller 400 m^2 BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m^2 / 70 m^2.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m^2 / 23 m^2.
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fisking i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)
Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Dokumentasjon for hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge alle plan- og byggesaker som omfatter områder innenfor hensynssone for flomfare.

I disse sonene skal det ikke utføres bygge- eller anleggstiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m^2, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.

- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m^2, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE
Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE
Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG
Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør

for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikksikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER
Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. *I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter, søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.*

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER
Sonen omfatter registrerte myrområder. *I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke områdets funksjon eller vannhusholdning.*

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)
For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:

a) *For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.*
b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)
Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

a) *Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.*

b) *Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.*
c) *Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.*

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP
a) *Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.*

b) *Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.*

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

- *Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier*
- *Kråkstad kirke med omgivelser*
- *Ski kirke med omgivelser*

- *Bålerud–Sjødal*
- *Oppegård kirke med omgivelser*
- *Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn*
- *Ingierstrand*
- *Gjersjøen med omgivelser*

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

Historiske veifar skal søkes bevart. Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:

Kråkstad kirkested

a) *Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.*
b) *For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.*
c) *Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser samt kulturminner i skog og vassdrag.*
d) *Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.*
e) *Ved hogst skal kulturminnene i området ikke bli skadet. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.*

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

a) *Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.*
b) *Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.*
c) *Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tørrmurer og stabbesteiner samt bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.*
d) *Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.*
e) *Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.*

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE
Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6
For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7
For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8
For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

HENSYNSSONE H730
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

For fredede kirker og kirkesteder gjelder i tillegg bestemmelsene i §17.3.

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

§ 26 Gjennomføringssoner

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

For tranformasjonsområdet Ski Øst skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen. For eiendommene i sonen kan det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.
Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ									
Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.
0	0		129	423		240	65		244	124
0	1		129	424		240	74		244	133
88	1		131	1		240	78		244	156
90	2		131	2		240	94		244	158
90	4		131	55		240	131		244	187
90	5		131	64		240	140		244	264
90	13		131	79		240	156		244	279
95	17		131	110		240	178		244	309
107	2		132	39		240	178		244	336
107	247		132	116		240	178		244	537
123	8		132	174		240	226		244	551
123	11		133	1		240	258		**131**	**44**
123	15		133	5		240	281		**133**	**9**
123	20		133	301		242	8		**133**	**12**
123	70		134	5		243	11		**133**	**21**
123	78		134	65		243	38		**133**	**176**
123	81		134	183		243	53		**133**	**228**
123	128		134	219		243	99			
123	131		134	303		243	106			
123	139		145	5		243	271			
123	140		146	3		243	860			
123	141		240	14		243	1307			
123	152		240	19		244	24			
123	158		240	21		244	57			
123	189		240	32		244	64			
123	208		240	40		244	65			
129	389		240	45		244	79			
129	422		240	46		244	97			

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97	242	8	244	825
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129	242	22	244	846
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132	243	106	244	948
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133	243	107	245	1
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135	243	109	245	9
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140	243	196	246	1
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161	243	1399	246	2
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163	244	1	246	4
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175	244	9	246	7
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177	244	43	246	16
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179	244	43	246	23
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182	244	44	247	1
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202	244	57	248	32
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218	244	97	248	33
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257	244	105	248	39
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261	244	121	248	41
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269	244	123	248	46
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286	244	127	249	4
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302	244	129	249	171
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303	244	161	250	6
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329	244	162	250	17
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345	244	191	250	18
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489	244	198	250	36
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57			244	247	250	37
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042	244	287	250	39
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22	244	627		
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41	244	637		
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5	244	659		

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																										
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85		137	1	114		137	1	141		137	1	167
137	1	3		137	1	29		137	1	57		137	1	86		137	1	115		137	1	142		137	1	168
137	1	4		137	1	30		137	1	58		137	1	87		137	1	116		137	1	143		137	1	169
137	1	5		137	1	31		137	1	59		137	1	88		137	1	117		137	1	144		137	1	170
137	1	6		137	1	32		137	1	60		137	1	89		137	1	118		137	1	145		137	1	171
137	1	7		137	1	33		137	1	62		137	1	90		137	1	119		137	1	146		137	1	172
137	1	8		137	1	34		137	1	63		137	1	91		137	1	120		137	1	147		137	1	173
137	1	9		137	1	35		137	1	64		137	1	92		137	1	121		137	1	148		137	1	174
137	1	10		137	1	36		137	1	65		137	1	93		137	1	122		137	1	149		137	1	175
137	1	11		137	1	37		137	1	66		137	1	94		137	1	123		137	1	150		137	1	176
137	1	12		137	1	38		137	1	67		137	1	95		137	1	125		137	1	151		137	1	177
137	1	13		137	1	39		137	1	68		137	1	98		137	1	126		137	1	152		137	1	178
137	1	14		137	1	40		137	1	69		137	1	99		137	1	127		137	1	153		137	1	179
137	1	15		137	1	41		137	1	70		137	1	100		137	1	128		137	1	154		137	1	180
137	1	16		137	1	42		137	1	71		137	1	102		137	1	129		137	1	155		137	1	181
137	1	17		137	1	43		137	1	72		137	1	103		137	1	130		137	1	156		137	1	182
137	1	18		137	1	45		137	1	73		137	1	104		137	1	131		137	1	157		137	1	183
137	1	19		137	1	46		137	1	74		137	1	105		137	1	132		137	1	158		137	1	184
137	1	20		137	1	47		137	1	75		137	1	106		137	1	133		137	1	159		137	1	185
137	1	21		137	1	48		137	1	76		137	1	107		137	1	134		137	1	160		137	1	187
137	1	22		137	1	49		137	1	77		137	1	108		137	1	135		137	1	161		137	1	189
137	1	23		137	1	50		137	1	78		137	1	109		137	1	136		137	1	162		137	1	190
137	1	24		137	1	51		137	1	81		137	1	110		137	1	137		137	1	163		137	1	191
137	1	25		137	1	52		137	1	82		137	1	111		137	1	138		137	1	164		137	1	192
137	1	26		137	1	53		137	1	83		137	1	112		137	1	139		137	1	165		137	1	195
137	1	27		137	1	55		137	1	84		137	1	113		137	1	140		137	1	166		137	1	196

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)																										
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	197		137	1	224		137	1	253		137	1	281		137	310	14		137	310	58		137	650	0
137	1	198		137	1	225		137	1	254		137	1	282		137	310	16		137	310	59		137	651	0
137	1	199		137	1	226		137	1	255		137	1	283		137	310	19		137	310	60		137	652	0
137	1	200		137	1	228		137	1	256		137	1	284		137	310	21		137	310	61		137	653	0
137	1	201		137	1	229		137	1	257		137	1	285		137	310	22		137	310	62		137	654	0
137	1	202		137	1	230		137	1	258		137	1	286		137	310	24		137	572	0		137	655	0
137	1	203		137	1	231		137	1	259		137	1	287		137	310	25		137	573	0		137	661	0
137	1	204		137	1	232		137	1	260		137	1	288		137	310	27		137	574	0		137	662	0
137	1	205		137	1	233		137	1	261		137	1	289		137	310	28		137	575	0		137	710	0
137	1	206		137	1	234		137	1	262		137	1	290		137	310	29		137	576	0		137	711	0
137	1	207		137	1	235		137	1	263		137	1	292		137	310	30		137	577	0		137	712	0
137	1	208		137	1	236		137	1	264		137	1	294		137	310	31		137	578	0		137	713	0
137	1	210		137	1	237		137	1	265		137	1	295		137	310	36		137	579	0		137	714	0
137	1	211		137	1	238		137	1	266		137	1	296		137	310	39		137	580	0		137	770	0
137	1	212		137	1	239		137	1	268		137	1	297		137	310	43		137	581	0		137	771	0
137	1	213		137	1	240		137	1	269		137	1	298		137	310	44		137	582	0		137	772	0
137	1	214		137	1	241		137	1	271		137	1	299		137	310	45		137	587	0		137	773	0
137	1	215		137	1	242		137	1	272		137	1	300		137	310	47		137	589	0		137	774	0
137	1	216		137	1	243		137	1	273		137	1	301		137	310	48		137	590	0		137	775	0
137	1	217		137	1	245		137	1	274		137	1	302		137	310	49		137	601	0		137	776	0
137	1	218		137	1	246		137	1	275		137	1	303		137	310	50		137	602	0		137	777	0
137	1	219		137	1	248		137	1	276		137	1	304		137	310	51		137	603	0		137	778	0
137	1	220		137	1	249		137	1	277		137	262	0		137	310	52		137	646	0		137	795	0
137	1	221		137	1	250		137	1	278		137	310	8		137	310	53		137	647	0		137	796	0
137	1	222		137	1	251		137	1	279		137	310	10		137	310	56		137	648	0		137	798	0
137	1	223		137	1	252		137	1	280		137	310	12		137	310	57		137	649	0		137	799	0

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)																						
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	801	0		240	843	0		247	232	0		247	259	0		247	292	0		249	151	0
240	558	0		240	844	0		247	233	0		247	260	0		247	293	0		249	152	0
240	578	0		240	845	0		247	234	0		247	261	0		247	294	0		249	176	0
240	580	0		240	846	0		247	235	0		247	262	0		247	295	0		249	449	0
240	587	0		240	847	0		247	236	0		247	263	0		247	296	0		249	450	0
240	588	0		240	848	0		247	237	0		247	270	0		247	297	0		249	510	0
240	589	0		240	849	0		247	238	0		247	271	0		247	298	0		249	511	0
240	592	0		240	850	0		247	240	0		247	272	0		247	299	0		249	512	0
240	593	0		240	851	0		247	241	0		247	273	0		247	300	0		249	513	0
240	594	0		240	852	0		247	242	0		247	274	0		247	301	0		249	514	0
240	595	0		240	853	0		247	243	0		247	275	0		247	302	0		249	515	0
240	596	0		240	854	0		247	244	0		247	276	0		247	303	0		249	740	0
240	597	0		240	855	0		247	245	0		247	278	0		247	304	0		249	741	0
240	598	0		240	856	0		247	246	0		247	279	0		247	305	0		249	742	0
240	599	0		240	857	0		247	247	0		247	280	0		247	306	0		249	743	0
240	600	0		240	858	0		247	248	0		247	281	0		247	307	0		249	744	0
240	601	0		240	859	0		247	249	0		247	282	0		247	308	0		249	745	0
240	602	0		240	860	0		247	250	0		247	283	0		247	309	0		249	746	0
240	603	0		247	174	0		247	251	0		247	284	0		247	310	0		249	747	0
240	604	0		247	188	0		247	252	0		247	285	0		247	311	0		249	748	0
240	605	0		247	189	0		247	253	0		247	286	0		247	312	0		249	749	0
240	606	0		247	227	0		247	254	0		247	287	0		247	313	0		250	29	0
240	839	0		247	228	0		247	255	0		247	288	0		247	314	0				
240	840	0		247	229	0		247	256	0		247	289	0		247	315	0				
240	841	0		247	230	0		247	257	0		247	290	0		247	316	0				
240	842	0		247	231	0		247	258	0		247	291	0		249	125	0				

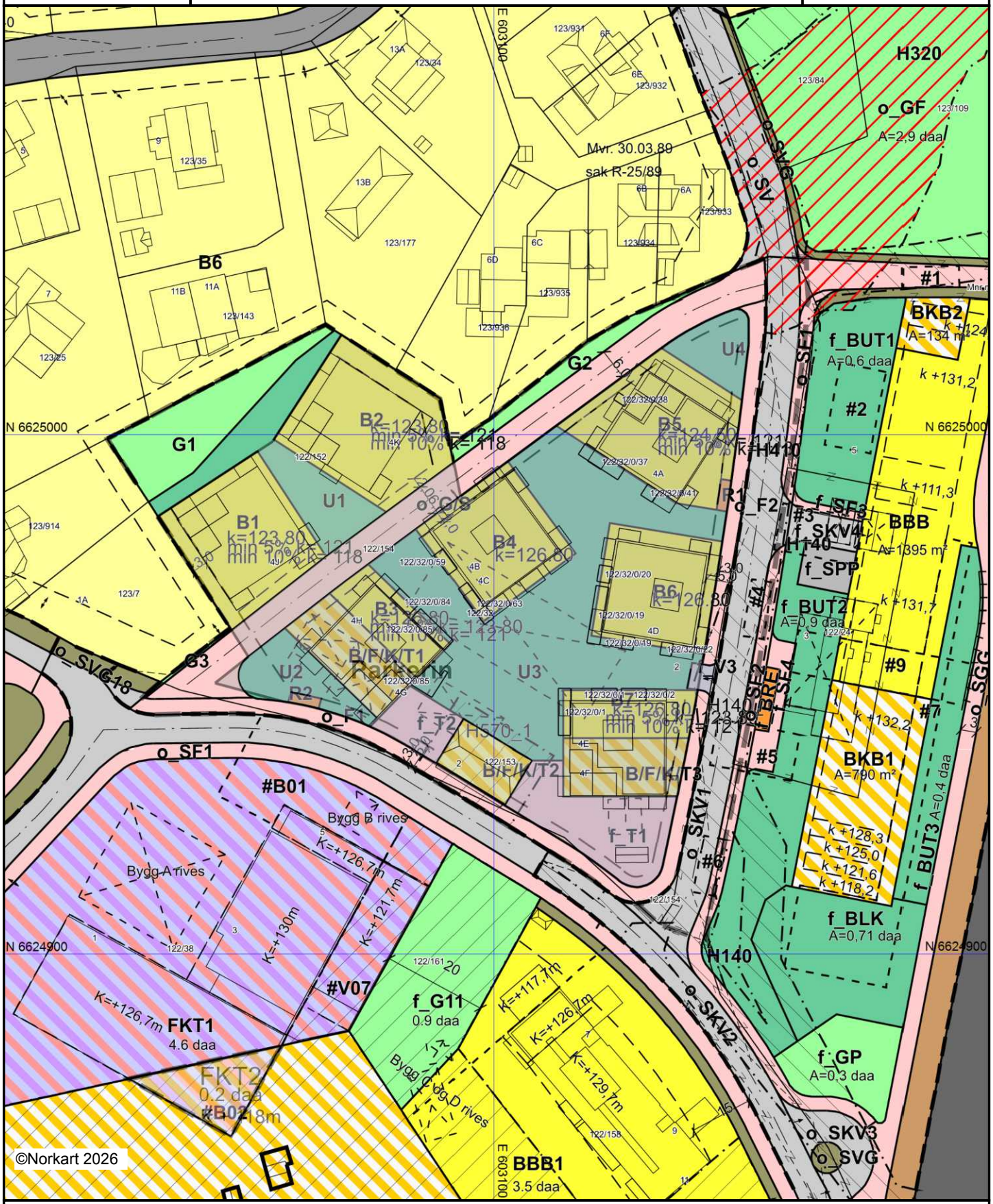
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/32/0/47
Adresse: Parkveien 4A
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring

Reguleringsplan PBL 2008

- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Parkeringshus/-anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

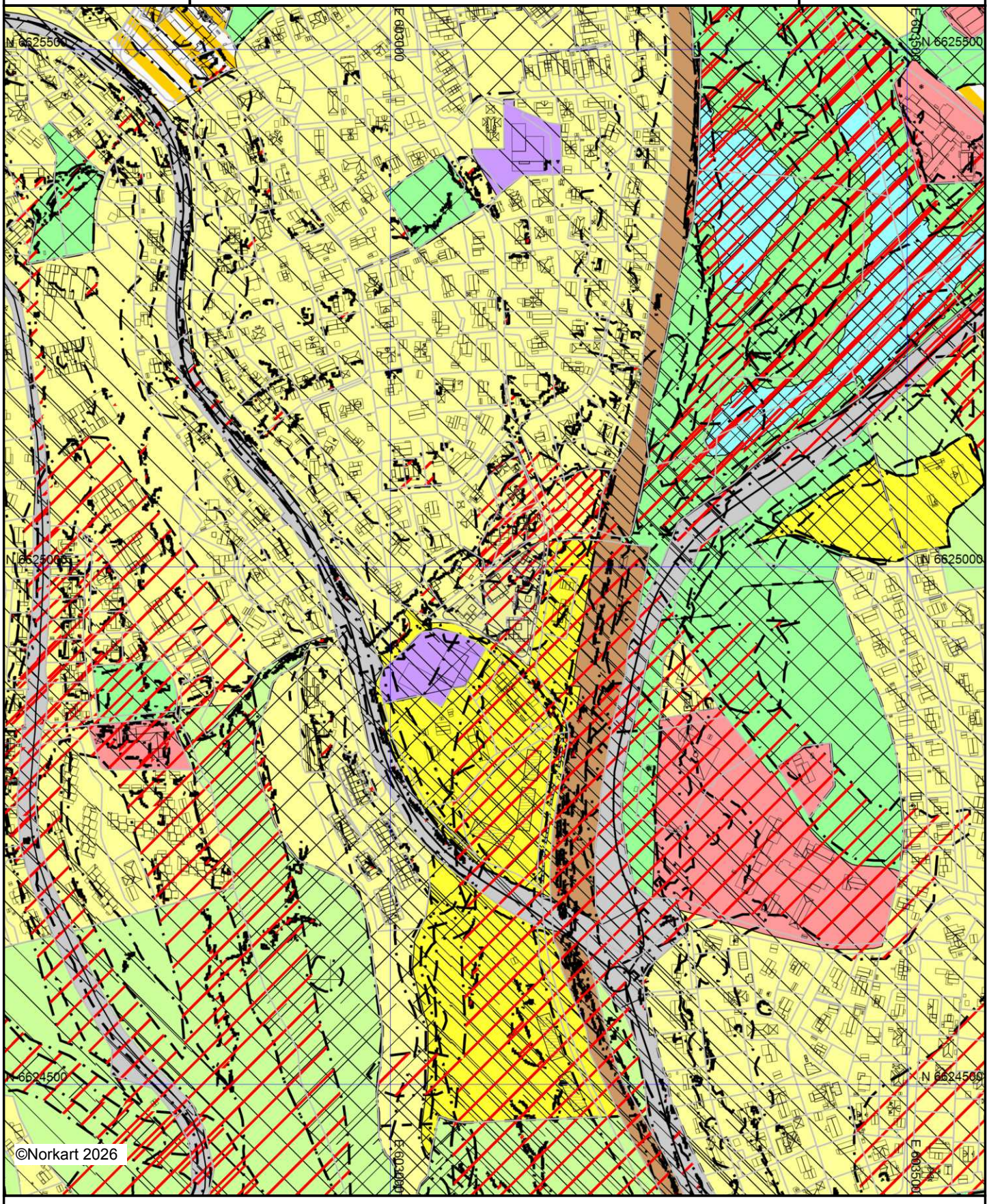
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/32/0/47
Adresse: Parkveien 4A
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
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 planlegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Kollektivknutepunkt - nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 122/32/0/47

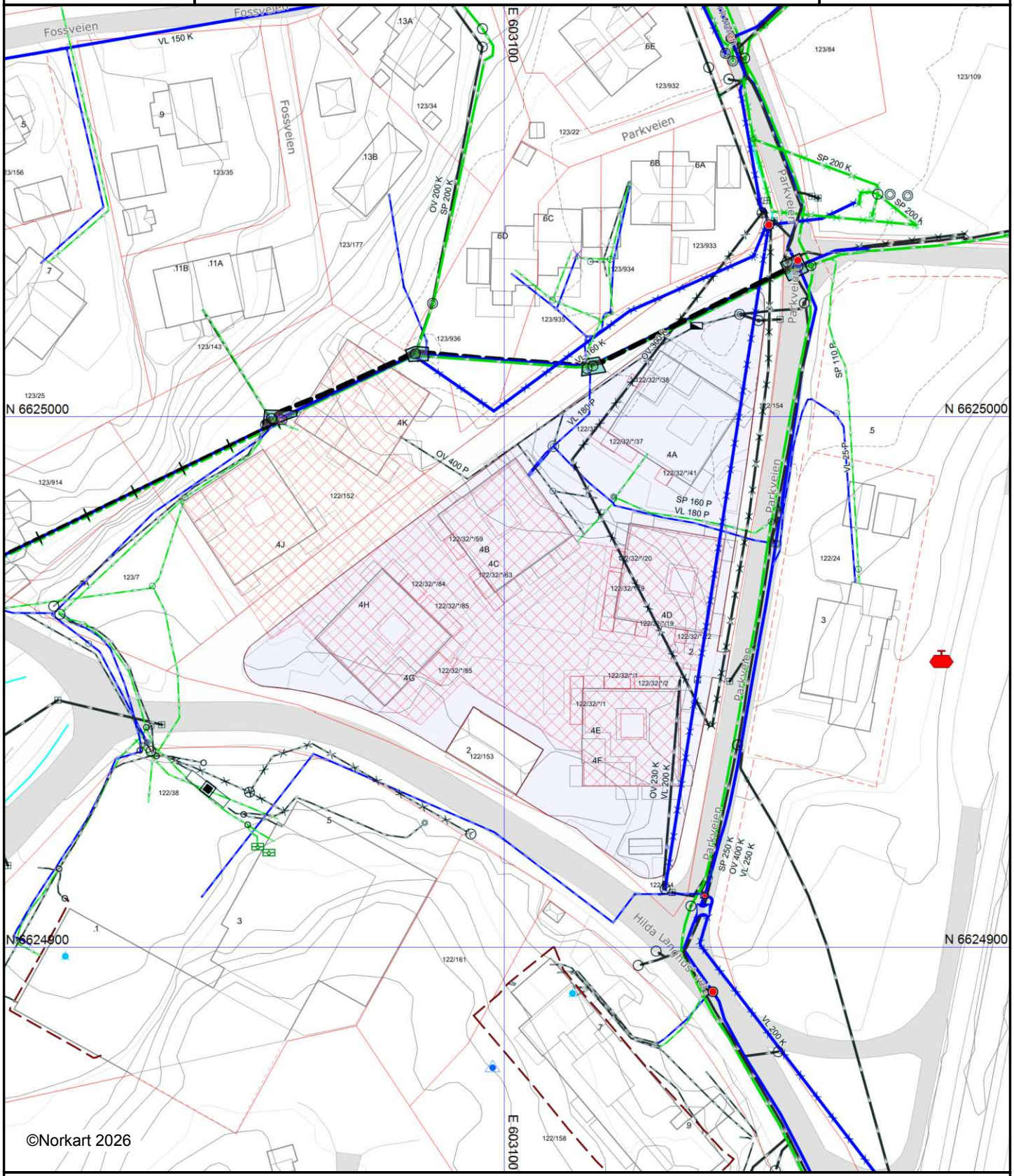
Adresse: Parkveien 4A

Dato: 12.01.2026

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

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Fiktiv bygningsavgrensning

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg

Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Vann- avløp spredt bebyggelse

Avløpsanlegg

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Fiktiv eiendomsgrense

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Nordre Follo kommune

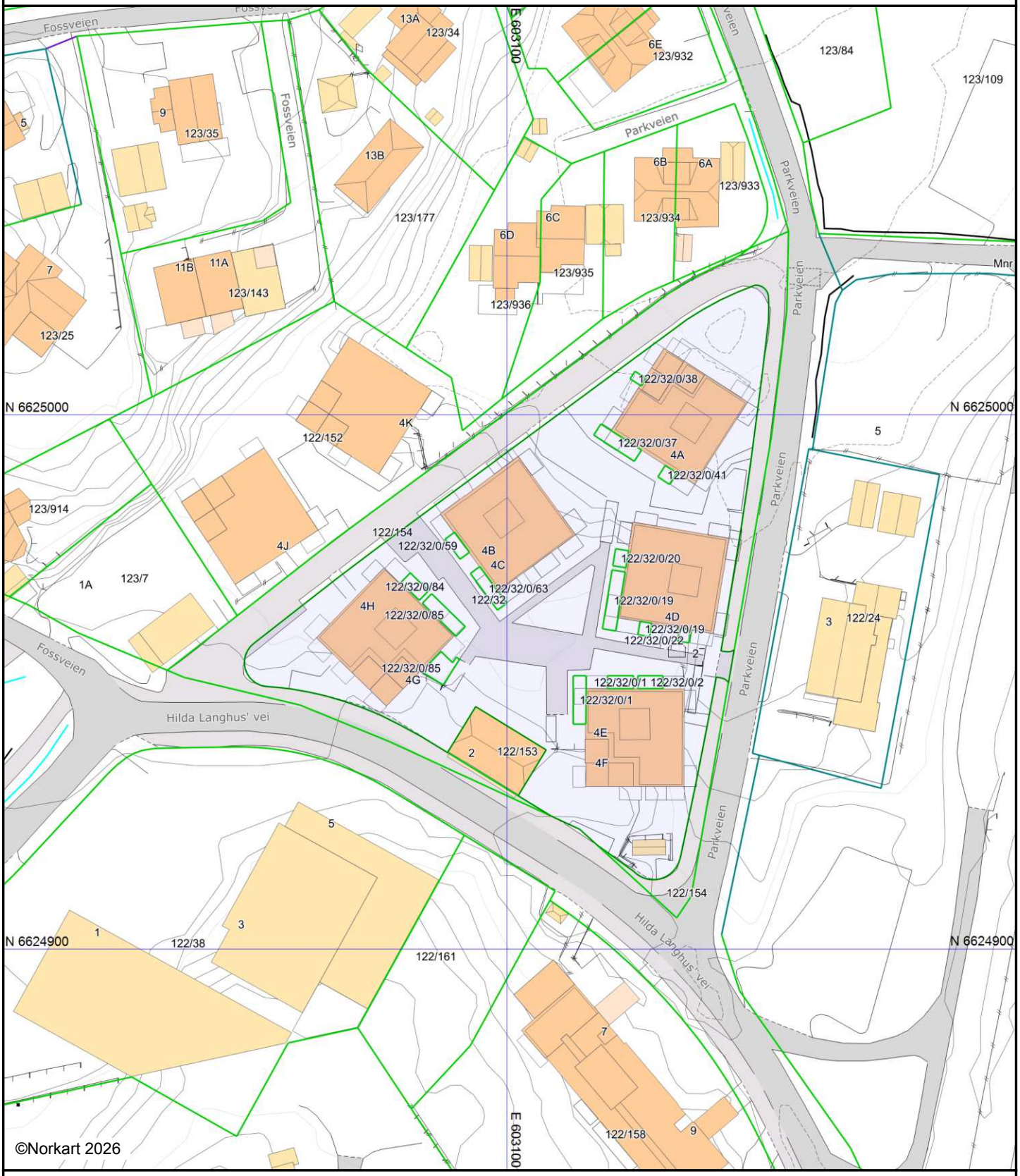
Grunnkart

Eiendom: 122/32/0/47
Adresse: Parkveien 4A
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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	04.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	685/63335	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	122/32, 122/32/0/1, 122/32/0/2, 122/32/0/3, 122/32/0/4, 122/32/0/5, 122/32/0/6, 122/32/0/7, 122/32/0/8, 122/32/0/9, 122/32/0/10, 122/32/0/11, 122/32/0/12, 122/32/0/13, 122/32/0/14, 122/32/0/15, 122/32/0/16, 122/32/0/17, 122/32/0/18, 122/32/0/19, 122/32/0/20, 122/32/0/21, 122/32/0/22, 122/32/0/23, 122/32/0/24, 122/32/0/25, 122/32/0/26, 122/32/0/27, 122/32/0/28, 122/32/0/29, 122/32/0/30, 122/32/0/31, 122/32/0/32, 122/32/0/33, 122/32/0/34, 122/32/0/35, 122/32/0/36, 122/32/0/37, 122/32/0/38, 122/32/0/39, 122/32/0/40, 122/32/0/41, 122/32/0/42, 122/32/0/43, 122/32/0/44, 122/32/0/45, 122/32/0/46, 122/32/0/47, 122/32/0/48, 122/32/0/49, 122/32/0/50, 122/32/0/51, 122/32/0/52, 122/32/0/53, 122/32/0/54, 122/32/0/55, 122/32/0/56, 122/32/0/57, 122/32/0/58, 122/32/0/59, 122/32/0/60, 122/32/0/61, 122/32/0/62, 122/32/0/63, 122/32/0/64, 122/32/0/65, 122/32/0/66, 122/32/0/67, 122/32/0/68, 122/32/0/69, 122/32/0/70, 122/32/0/71, 122/32/0/72, 122/32/0/73, 122/32/0/74, 122/32/0/75, 122/32/0/76, 122/32/0/77, 122/32/0/78, 122/32/0/79, 122/32/0/80, 122/32/0/81, 122/32/0/82, 122/32/0/83, 122/32/0/84, 122/32/0/85, 122/32/0/86, 122/32/0/87, 122/32/0/88, 122/32/0/89, 122/32/0/90, 122/32/0/91, 122/32/0/92, 122/32/0/93, 122/32/0/94, 122/32/0/95, 122/32/0/96, 122/32/0/97, 122/32/0/98, 122/32/0/99
Seksjonering Seksjonering	15.09.2021 01.10.2021	OPPM-21/00003 21/00022	Tinglyst 06.10.2021	122/32 (-209,8), 122/32/0/1 (33,7), 122/32/0/2 (11,3), 122/32/0/19 (33,7), 122/32/0/20 (8,1), 122/32/0/22 (5,4), 122/32/0/37 (22,5), 122/32/0/38 (4,2), 122/32/0/41 (6,6), 122/32/0/59 (10,3), 122/32/0/63 (18,7), 122/32/0/84 (12), 122/32/0/85 (43,3)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AHMED TEHRIM F140297*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tangerudveien 62A 0982 OSLO	Bosatt (B)
MALIK SHABAN MAHMOOD F290596*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sagstuveien 11B 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Parkveien 4A	H0301	122/32/0/47	68,5	3	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Parkveien 4 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	213 Foss	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300734214		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	03.01.2022

1: Bygning 300734214: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 03.01.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1504,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1504,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1640,1
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1640,1
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	339
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	22

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.03.2019	14.03.2019	
Igangsettingstillatelse	07.10.2019	10.06.2020	
Midlertidig brukstillatelse	15.10.2021	18.10.2021	2020/567
Ferdigattest	03.01.2022	25.01.2022	2020/567

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Parkveien 4A	H0301	122/32/0/47	68,5	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	0	18,7	0	18,7	28,2	0	28,2
H05	3	252,5	0	252,5	277,8	0	277,8
H04	4	293	0	293	318,3	0	318,3
H03	5	313,3	0	313,3	338,6	0	338,6
H02	5	313,3	0	313,3	338,6	0	338,6
H01	5	313,3	0	313,3	338,6	0	338,6

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 122/32

Bruksnavn	LANGH.FORR.GÅRD	Beregnet areal	4961.6
Etablert dato	22.09.1953	Historisk oppgitt areal	6475,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.09	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

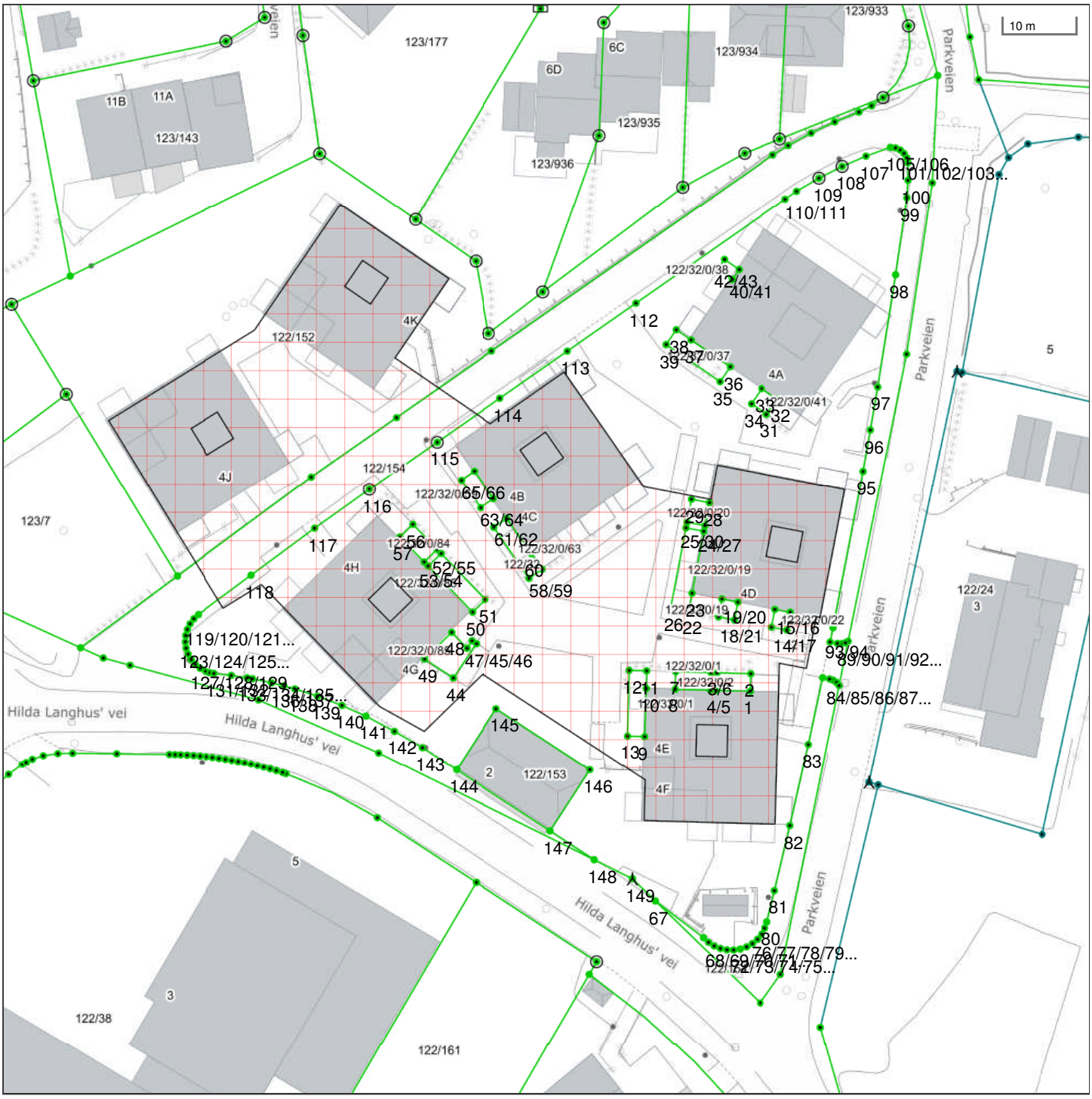
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624997.9	603115.29		Ja	4961.6	

Utskriftsdato: 12.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 122/32//47



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	4 961,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624997,898848	**Øst**	603115,293879	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624948,736	603129,248	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,69	
2	6624951,136	603129,248	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
3	6624951,136	603124,558	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,69	
4	6624948,709	603124,558	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
5	6624948,709	603123,758	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
6	6624951,136	603123,758	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
7	6624951,136	603118,858	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
8	6624948,711	603118,858	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
9	6624942,075	603114,813	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
10	6624948,708	603114,859	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	
11	6624951,136	603114,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
12	6624951,136	603112,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
13	6624942,075	603112,443	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,06	
14	6624957,29	603134,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
15	6624959,757	603134,545	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
16	6624960,081	603132,416	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
17	6624957,614	603132,011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
18	6624958,472	603126,781	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	
19	6624960,939	603127,186	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
20	6624961,327	603124,973	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	
21	6624958,836	603124,564	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	
22	6624959,516	603120,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
23	6624961,983	603120,824	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
24	6624970,548	603122,204	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,68	
25	6624970,953	603119,737	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
26	6624959,925	603117,927	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,18	
27	6624971,337	603122,333	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
28	6624974,513	603122,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,22	
29	6624974,922	603120,389	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	
30	6624971,742	603119,866	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,22	

31	6624986,97	603130,482	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	
32	6624989,112	603131,866	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
33	6624990,51	603129,702	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	
34	6624988,368	603128,318	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
35	6624991,286	603123,893	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,05	
36	6624993,386	603125,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
37	6624996,917	603119,734	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,55	
38	6624998,273	603117,634	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
39	6624996,196	603116,292	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
40	6625005,385	603125,204	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
41	6625006,789	603126,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	
42	6625008,132	603124,031	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
43	6625006,741	603123,104	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	
44	6624949,407	603088,069	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
45	6624954,214	603091,137	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
46	6624954,615	603090,499	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,75	
47	6624953,563	603089,841	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24	
48	6624955,68	603087,657	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
49	6624951,898	603083,998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
50	6624958,541	603090,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,82	
51	6624960,324	603092,205	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
52	6624966,492	603085,899	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,82	
53	6624964,7	603084,156	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
54	6624965,258	603083,582	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
55	6624967,05	603085,325	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
56	6624970,397	603081,885	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
57	6624968,604	603080,142	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
58	6624963,415	603098,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,54	
59	6624964,719	603100,002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
60	6624966,822	603098,453	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,61	
61	6624971,57	603094,905	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,93	
62	6624970,288	603093,166	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,16	
63	6624972,946	603091,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,69	
64	6624974,25	603092,981	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
65	6624978,023	603090,202	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,69	
66	6624976,718	603088,431	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	

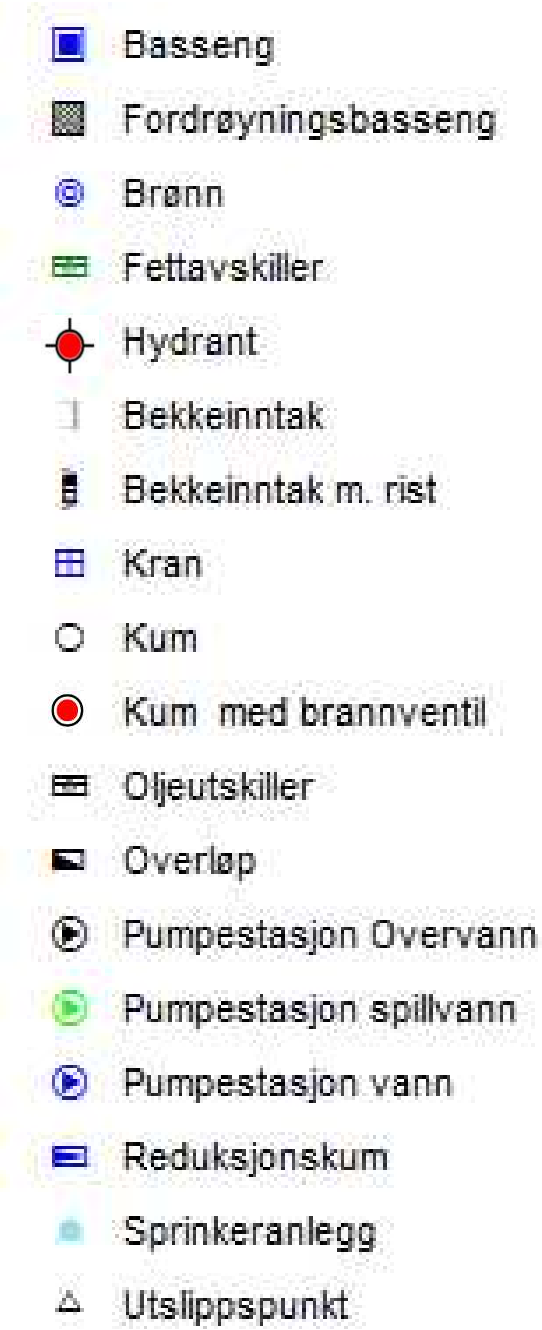
67	6624919,43	603116,914	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,39	
68	6624914,55	603123,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	8,38	
69	6624913,938	603124,426	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
70	6624913,461	603125,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
71	6624913,134	603126,087	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
72	6624912,967	603126,998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
73	6624912,966	603127,924	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
74	6624913,132	603128,836	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	0,93	
75	6624913,458	603129,703	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
76	6624913,934	603130,498	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
77	6624914,545	603131,195	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
78	6624915,27	603131,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
79	6624916,088	603132,207	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
80	6624916,97	603132,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	0,93	
81	6624921,3	603133,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,43	
82	6624930,31	603135,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,21	
83	6624941,62	603137,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,53	
84	6624950,88	603139,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	9,42	
85	6624950,72	603140,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,96	
86	6624950,57	603140,722	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,52	
87	6624950,27	603141,193	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56	
88	6624949,85	603141,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56	
89	6624955,98	603142,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,22	
90	6624955,770713	603142,269917	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
91	6624955,624717	603141,724507	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56	
92	6624955,640098	603141,160054	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56	
93	6624955,80001	603140,150044	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,02	
94	6624957,76998	603140,50002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,00	
95	6624979,479941	603144,040059	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,00	
96	6624985,219932	603144,890034	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
97	6624991,160117	603145,74001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
98	6625006,669883	603147,780049	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,64	
99	6625017,400107	603149,040059	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,80	
100	6625019,809775	603149,120015	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
101	6625022,219932	603149,059834	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,41	
102	6625022,898887	603148,86501	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	

103	6625023,490439	603148,478901	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
104	6625023,941855	603147,935444	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
105	6625024,213096	603147,283223	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
106	6625024,27999	603146,579976	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	0,71	
107	6625022,970176	603143,246602	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
108	6625021,459678	603139,999165	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,58	
109	6625019,754111	603136,849629	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,58	
110	6625017,860068	603133,809956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
111	6625016,709922	603132,24001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
112	6625001,76998	603111,95998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,19	
113	6624994,910117	603102,650044	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56	
114	6624988,169883	603093,50002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,36	
115	6624981,860068	603084,929951	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,64	
116	6624975,090049	603075,74001	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,41	
117	6624969,499961	603068,319966	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29	
118	6624962,77999	603059,70998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	10,92	
119	6624957,169883	603052,509907	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	9,13	
120	6624956,57125	603051,878804	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
121	6624955,86251	603051,374531	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
122	6624955,070029	603051,015889	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
123	6624954,223105	603050,816426	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
124	6624953,353965	603050,783467	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
125	6624952,49459	603050,918232	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
126	6624951,676963	603051,215718	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
127	6624950,93209	603051,664814	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
128	6624950,287314	603052,248799	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
129	6624949,766807	603052,945942	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
130	6624949,390098	603053,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
131	6624949,219688	603054,33144	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
132	6624949,130088	603054,949971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,62	
133	6624948,918418	603057,371479	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
134	6624948,650107	603059,569966	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
135	6624948,54	603060,319966	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76	
136	6624948,05001	603062,95998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,69	
137	6624947,68209	603064,666646	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
138	6624947,30001	603066,199971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	

139	6624946,392051	603069,359395	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,29	
140	6624945,206748	603072,776021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
141	6624943,830039	603076,120015	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,62	
142	6624941,83834	603080,123188	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,47	
143	6624939,699912	603084,049946	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,47	
144	6624936,749961	603088,880024	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,66	
145	6624945,340049	603094,150044	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,08	
146	6624937,249961	603107,370015	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,50	
147	6624928,660117	603102,099995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	10,08	
148	6624924,855	603108,312	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	7,28	
149	6624922,39	603113,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,90	

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

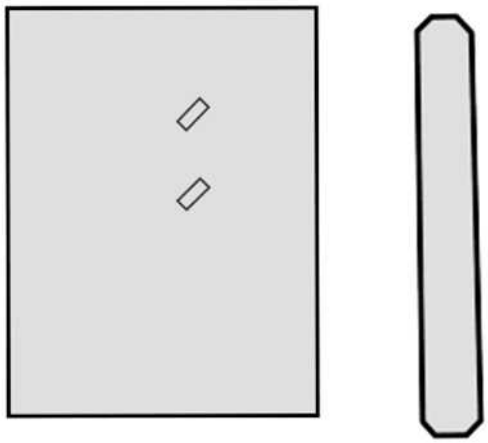
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

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



Utskriftsdato: 12.01.2026

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.**	122	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Parkveien 4A, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

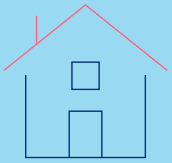
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Parkveien 4A

Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	2 min 0.2 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	3 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km
Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.6 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	3 min
Meny Langhus	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	11 min
Apotek 1 Langhus	11 min
Ski Vinmonopol	9 min

SPORT

Langhus skole	7 min
Vevelstadåsen skole	15 min
Puls Langhus	3 min
PULS Bøleråsen	6 min

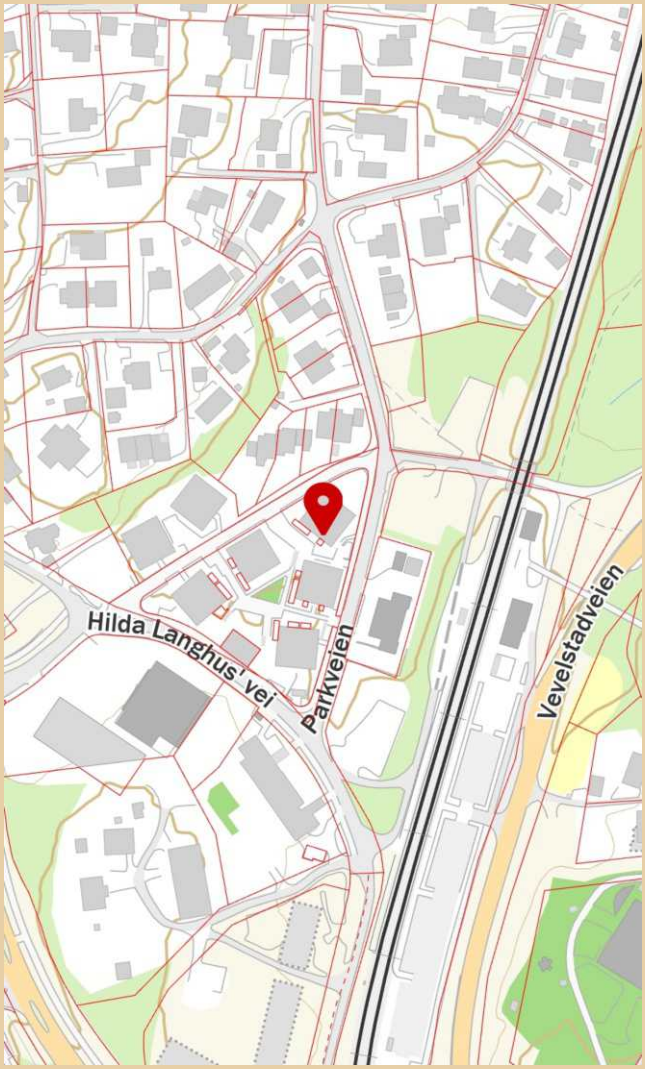
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Parkveien 4A

Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	2 min 0.2 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	3 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km
Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.6 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	3 min
Meny Langhus	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	11 min
Apotek 1 Langhus	11 min
Ski Vinmonopol	9 min

SPORT

Langhus skole	7 min
Vevelstadåsen skole	15 min
Puls Langhus	3 min
PULS Bøleråsen	6 min

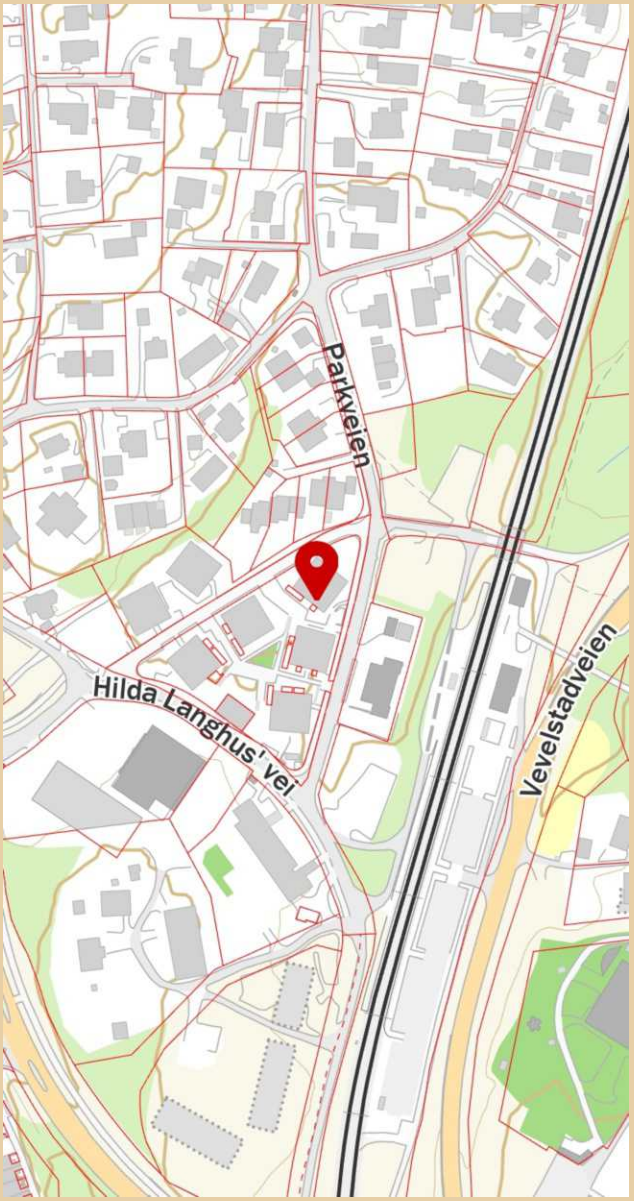
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Parkveien 4A

Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhus Gård	3 min
Langhuset - Nordre Follo kommune	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	2 min 0.2 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	3 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

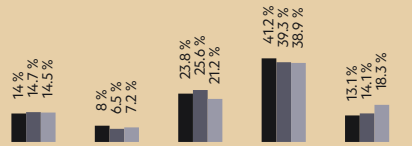
BARNEHAGER

Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km
Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.6 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	3 min
Meny Langhus	10 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Område					
Foss	14 %	8 %	23.8 %	41.2 %	13.1 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Foss	950	449
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

Langhus skole	7 min
Vevelstadåsen skole	15 min
Puls Langhus	3 min
PULS Bøleråsen	6 min

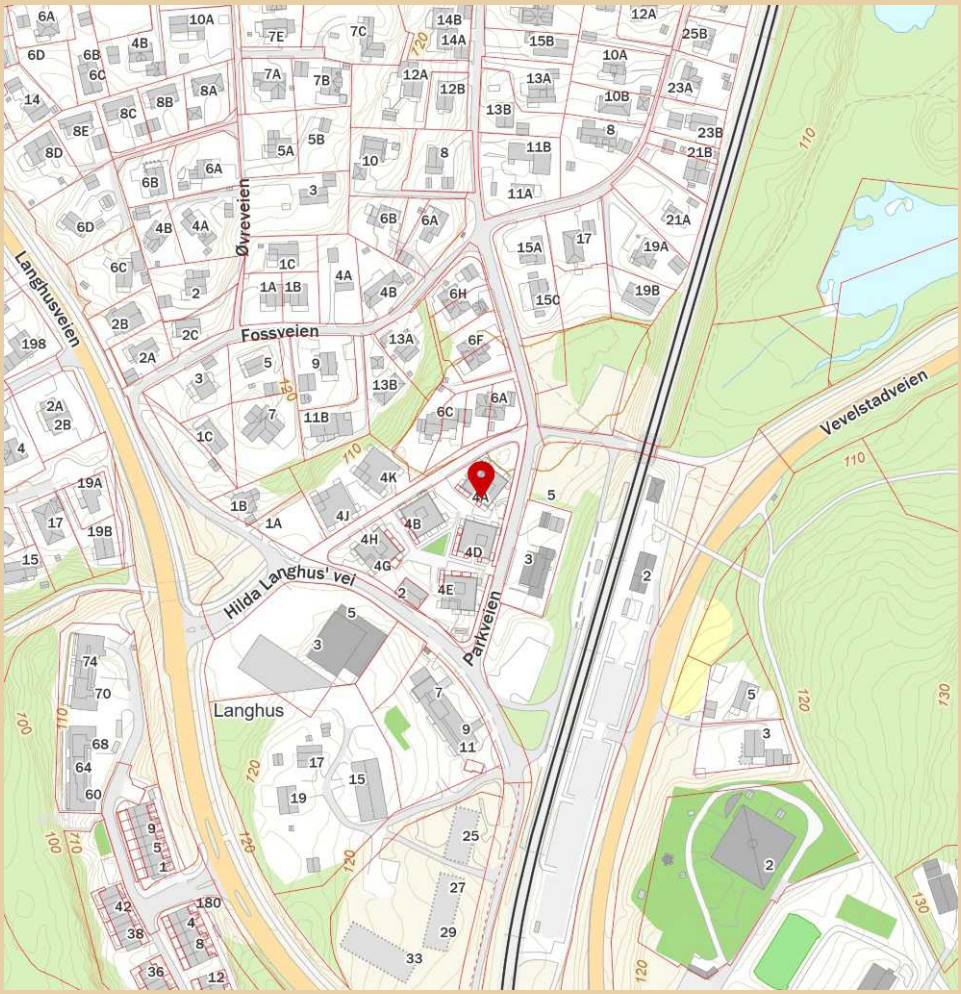
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Parkveien 4A, 1405 Langhus
Gnr. 122, Bnr. 32, Snr. 47, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
186260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Babak Muktar

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 930 68 848

E-post: babak.muktar@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.
