Ormerudveien 3A, 1410 KOLBOTN



PROPR.NO

Selger
Ismael Omer
91670757

Prisantydning
3 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3207 Gnr. 240 Bnr. 150 Snr. 27

Sentral, tiltalende og stilren 2-roms selveierleilighet i barnevennlig område, med terrasse. God planløsning

PRISANTYDNING
kr 3 950 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 550 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 15 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
43kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
43kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
43kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
5 527kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2023









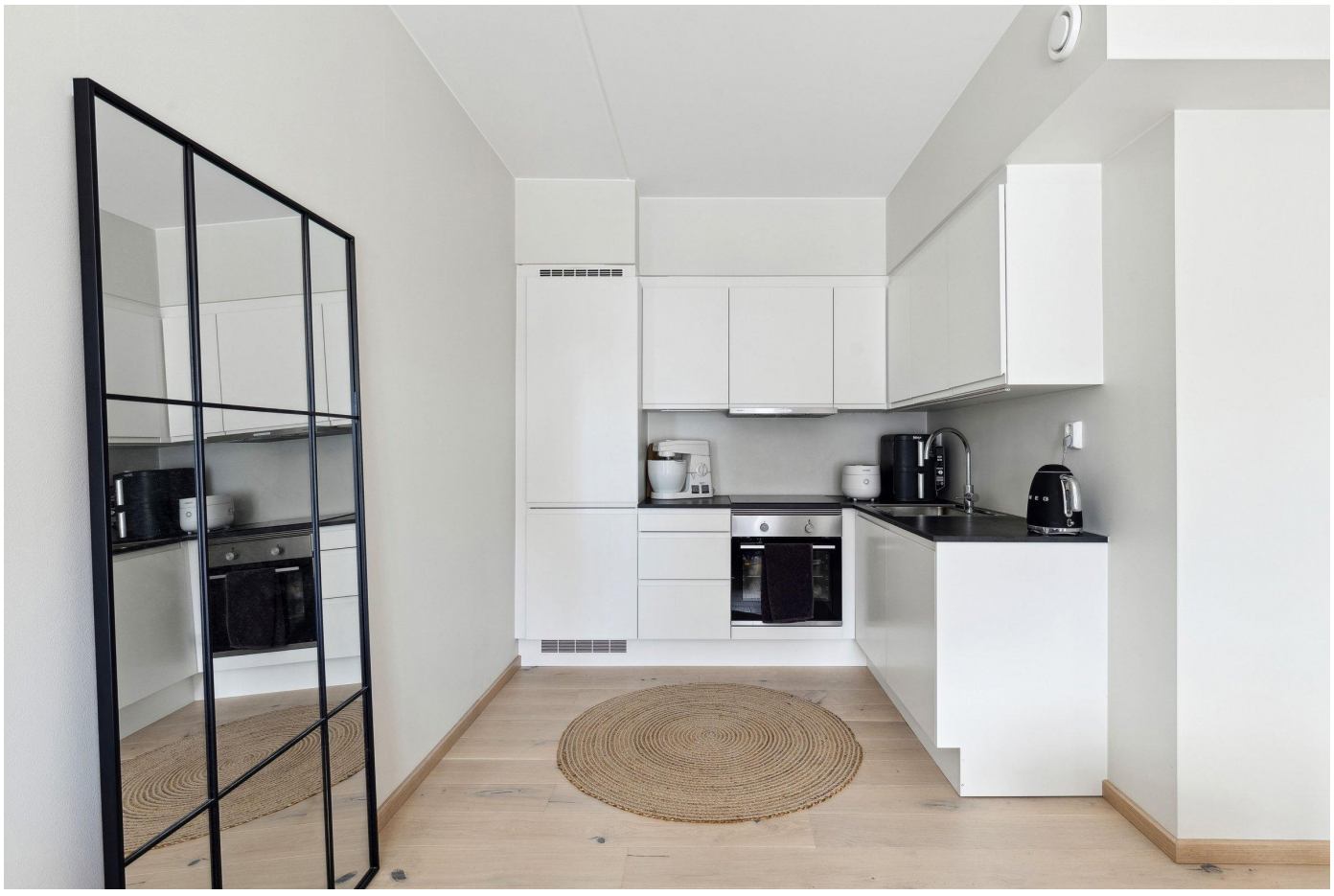









NINJA
SMEG



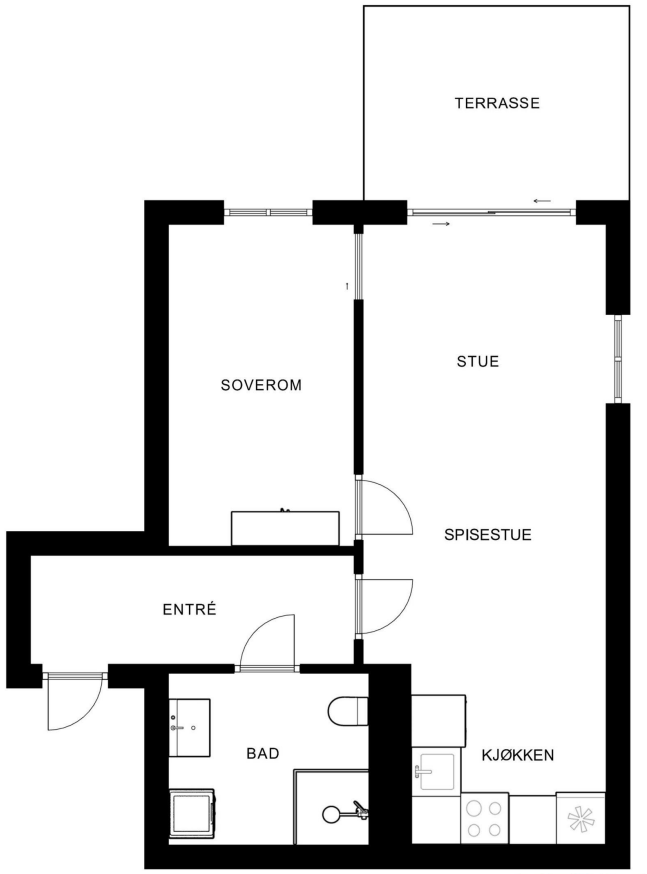












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Beskrivelse av leiligheten

Lys og moderne 2-roms leilighet med høy standard og sentral beliggenhet i Kolbotn.

Denne nyere 2-roms selveierleiligheten fra 2023 i Ormerudveien 3A tilbyr en moderne og komfortabel livsstil i hjertet av Kolbotn med 2 min gange til tog-sats-buss-og mange butikker i nærheten.Leiligheten som holder meget god standard i både bygg og innredning, består av en innbydende entré, en lys stue med åpen kjøkkenløsning, et romslig soverom, et elegant bad og en solrik terrasse på 6 kvd.I tillegg har du en praktisk stor bod i garasjeanlegget.
Fra stuen har du direkte utgang til en privat terrasse, hvor du kan nyte solrike dager og kvelder. Den gjennomgående planløsningen og luftige takhøyden skaper en behagelig atmosfære med rikelig naturlig lys.Boligen har vannbåren varme i alle rom som gir veldig lave strøm utgifter og komfortabel temperatur rundt året,nybolig garanti frem til 4 kvartal 2028.
Resten av møblementet/interiøet i boligen kan følges med ved nærmere avtale. Pent og lite brukt.

Høydepunkter

Høydepunkter:
* Nyere 2-roms selveierleilighet fra 2023 med høy standard
* Praktisk planløsning: entré, stue/kjøkken fra hth med elektrolux merke integrerte hvite varer oppvask/kjøleskap-fryser/ovn-plate topp.Romslig soverom med elektrisk sol gardin,bad med vegghengt wc og åpen terrasse på 6 kvd.
* Direkte utgang til privat terrasse fra stuen
* Gjennomgående leilighet med gode lysforhold og luftig takhøyde
* Moderne arkitektur med torgplass og privat gårdsrom
* Sentral beliggenhet i Kolbotn, med kort vei til alt du trenger
* Utmerkede transportforbindelser (buss og tog)
* Gangavstand til Kolbotn Torg og Kolben kulturhus
* Moderne kjøkken og bad
* Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
* Inkluderer garasjeanlegg, bod i garasjeanlegg og felles sykkelbod
* Nærhet til grønne områder og rekreasjonsmuligheter
* Matbutikker i umiddelbar nærhet...det er også mulighet for kjøp av bil plass eller leie også for EL biler.

Beliggenhet

Beliggenheten er ideell for den som ønsker enkel tilgang til byliv og natur. Kolbotn stasjon og sentrum, med sine 60 butikker, restauranter og kulturtilbud, ligger rett over jernbanen. I umiddelbar nærhet finner du også et godt utvalg av matbutikker, som gjør hverdagen enkel og praktisk. Området byr på moderne arkitektur med en attraktiv torgplass i syd og et privat gårdsrom mellom byggene, som skaper hyggelige møteplasser.
Uteområdet rundt leiligheten er frodig og innbydende, med små solrike møteplasser og oaser for aktiviteter.Kun 18 minutter til Oslo s,perfekt for pendlere.

Omkostninger

9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
98 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

109 740 kr (Omkostninger totalt)

---

4 059 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

etakst®
27.10.2023 Ref **6y5tt**

OPPDRAGSGIVER
Ismael Omer
ferhat841@hotmail.com
400 59 707

EIE eiendomsmegling



Befaring utført 26.10.2023

ORMERUDVEIEN 3 A, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 240 BNR 150 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 3020 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS KOLBOTN

Meglers verdivurdering

3 950 000

Ekskl. fellesgjeld

0	3 950 000
Fellesgjeld	Totalt

P-ROM - stipulert av megler	42,5 m²	Byggeår	2023
BRA	42,5 m²	Soverom	1
Tomt	5527,3 m²	Etasje(r)	1
		Fellesutgifter/mnd	2000

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADDRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Ormerudveien 1C, 1410 Kolbotn	03.10.2023	3 690 000	0	3 690 000	2023	34 m²
2	Kantorveien 12, 1410 Kolbotn	24.10.2023	3 850 000	0	3 850 000	2022	44 m²
3	Kantorveien 6, 1410 Kolbotn	20.02.2023	3 890 000	0	3 890 000	2022	43 m²

Meget tiltalende 2-roms leilighet med en moderne planløsning og en arealeffektiv utnyttelse.

Boligen inneholder:
Entré, stue/ kjøkken, 1 soverom, bad ,1 bod og terrasse.
- Helt ny med meget god standard i hele leiligheten og selve bygget.
- Adkomst til egen terrasse fra stue.
- Gjennomgående leilighet med gode lysforhold.
- God takhøyde.
- Praktisk beliggenhet: kultur, shopping, Kolbotn stasjon og senter med 60 butikker rett på andre siden av jernbanen
-Spennende arkitektur
-Torgplass i syd skaper en attraktiv møteplass.
-Privat gårdsrom på tunet mellom byggene

Området rundt leiligheten består av et frodig uteområdet som knytter byggene sammen. Små solrike møteplasser, oaser for lek og aktiviteter med flott utsikt og direkte kontakt med et livlig torg i hjertet av Kolbotn

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Vi har ingen annen agenda enn å

Asena Hazal Koc
Kalbakken Eiendomsmegling AS
ahk@eie.no
916 70 757
Ansvarlig megler: Houssam Ben Zrelli

EIE eiendomsmegling

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen.

Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Egenerklæring

Ormerudveien 3A, 1410 KOLBOTN

24 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ormerudveien 3A	Ormerudveien 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra october 2023 til mai 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Omer, Ismael

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Omer, Ismael	**2025-03-24**

Identification

bankID Omer, Ismael

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Omer, Ismael	24/03-2025 14:52:19	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

Digitalt møte via Bonabo Min Side på usbl.no

Høringsperiode: 13.05.2024 kl. 19:00 - 14.05.2024 kl. 23:59

Avstemningsperiode: 15.05.2024 kl. 19:00 - 16.05.2024 kl. 23:59

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Valg av styreleder

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg av styreleder

Styreleder, Espen Arnesen, har blitt nødt til å fratre sitt verv i sameiet grunnet helsemessige årsaker.

Styret har funnet en kandidat i sameiet, Hans Herlofsen, som har sagt seg villig til å ta på seg vervet som styreleder.

Er det andre som ønsker å stille til valg som styreleder, gi beskjed til styret innen 14.05.2024.

Forslag til vedtak: Hans Herlofsen velges til styreleder for 2 år.

Husordensregler for Sameiet Skolebakken K

1. FORMÅL OG OMFANG

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

2. BRUK AV BOLIGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. RO OG ORDEN

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

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

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

4. FELLESAREALER

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

- Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på øvrige fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.

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

5. SOLSKJERMING

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

6. AVFALL

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

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

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

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

Avfallsbeholder for glass og metall vil være offentlig tilgjengelig.

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

7. DYREHOLD

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

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

8. GARASJE

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

9. GJESTEPARKERING

Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser i øvre og nedre garasjekjeller er kun reservert for besøkende til boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy.

10. SYKKELPARKERING

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

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

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

11. BODER

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

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

12. SIKKERHET

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

13. MELDINGER OG HENVENDELSER

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

14. UTLEIE FELLESLOKALET

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

GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

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

Kolbotn, 16.04.24

Styret

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 23.08.23, kl. 18:00

Sted: Kolben Kulturhus.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Beate Sørum

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Beate Sørum

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Espen Arnesen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall møtende med stemmerett: 42
Antall fullmakter: 2

Totalt antall med stemmerett: 44

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. GJENNOMGANG AV VEDTEKTENE

Orienteringssak: Vedtektene ble gjennomgått

3. GJENNOMGANG AV BUDSJETT FOR FØRSTE DRIFTSÅR

Orienteringssak: Budsjettet ble gjennomgått

4. VALG

1. Valg av styreleder

Valgt ble: Hanh. T. Tran — For 2 år

2. Valg av 1-4 styremedlemmer

Valgt ble: Christian S. Østby — For 2 år

Valgt ble: Håvard H. Ingeborgrud — For 2 år

Valgt ble: Terje A. Nilsen — For 2 år

Valgt ble: Espen Arnesen — For 2 år

3. Valg av inntil 3 varamedlemmer

Valgt ble: Geir Sørensen — For 1 år

Valgt ble: Harald Schee — For 1 år

Valgt ble: Scott Babb — For 1 år

Beate Sørum
Møteleder

Espen A. Arnesen
Valgt av årsmøtet

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

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

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

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

Priser og betaling for bruk av Skolestua

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

  Gratis.

- For private arrangementer hvor leietaker inviterer sine gjester:

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

Døgnleie starter kl. 12.00.

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

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

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

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

Bestilling av Skolestua

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

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

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

Regler for bruk av Skolestua

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

Følgende regler gjelder:

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

Etter bruk skal Skolestua ryddes og rengjøres på følgende måte:

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Kolben Kulturhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hanh Tran

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 38
Antall fremlagte fullmakter: 18
Totalt: 56

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 169 500,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sak 1 fra styret: Husordensregler

Det har ikke blitt vedtatt husordensregler for sameiet da sameiet kun har hatt et begrenset ekstraordinært årsmøte da nytt styret ble valgt. Styret ønsker å fastsette husordensregler slik at vi bedre kan ivareta arbeidet med å skape trivsel, ro, orden og trygghet i sameiet.

Vedtak:
Forslaget til husordensregler godkjennes.

I tillegg legges til ekstra prikkpunkt under punkt 4:

- *Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.*

og nytt punkt:

- *Alle nummererte nøkler fås gjennom skriftlig og signert bestilling til styret. Det samme gjelder automatisk portåpner til garasjeporten. Betaling skjer gjennom oppkrav.*

5.2 Sak 2 fra styret: Avvikling av bildeling

Det er inngått en 2-årig avtale med Bertel O. Steen angående leiebilen Otto. Avtalen gjelder fra 3. oktober 2022, og kan sies opp 3 mndr. før utløpet av 2 års perioden hvis sameiet ikke ønsker å videreføre den for en ny 2 års periode. Nåværende varebil koster 10.000 kr + mva pr mnd og leieinntektene fordeles 50/50 mellom Otto og sameiet.

Det er ikke noe reguleringskrav om bilpool ordning, men slik ordning reduserer kravet til boligparkering med 5 plasser for hver bilpool plass. Minimumskravet for boligparkering (0,8 plasser pr bolig inkludert gjesteparkering) er oppfylt uten noen bilpool plasser. Vi har 90 boligparkeringsplasser og 110 leiligheter.

Leiebilen Otto har vært lite brukt siden i fjor høst, og den representerer derfor en betydelig kostnad for sameiet.

Vedtak:
Avvikling av bildeling godkjennes.

5.3 Sak 3 fra styret: Solavskjerming

Fasadene er ikke dimensjonert for markiser. Screengardiner er ikke søknadspliktige og forslaget er da at den enkelte beboer kontakter leverandøren av screengardiner for å få levering og montering av screengardiner med farge som opprinnelig levert av utbygger. Øvrige tiltak som innglassing/pergolaer/glassbaldakiner er søknadspliktige. Innglassinger og pergolaer kan utløse krav om sprinkleranlegg og vil medføre betydelige kostnader for den enkelte eierseksjonen hvor dette evt. er aktuelt. Etter Styrets oppfatning vil slike løsninger føre til at det arkitektoniske uttrykket på blokkene ødelegges.

Vedtak:

Screengardiner med samme farge som opprinnelig levert av utbygger tillates. Seksjonseier kontakter selv leverandør for levering og montering.

Øvrige tiltak som innglassing/pergolaer/glassbaldakiner må søkes til styret. Styret utarbeider prinsippløsninger for slike tiltak. Markiser tillates ikke.

5.4 Sak 4 fra styret: Etablering av valgkomite

Styrearbeid i sameiet er basert på frivillighet. For å ha et velfungerende styre er det viktig å finne motiverte styremedlemmer.

En valgkomite med ansvar for å finne nye styremedlemmer kan bidra til at styrets sammensetning er hensiktsmessig.

Vedtak:

Vedtak om etablering av valgkomite godkjennes.

5.5 Sak 5 fra Natalie Gjerde: Tv-pakke

Formål: Snarest mulig gjøre TV pakken valgfri.

I dag er det slik at vi er pålagt å kjøpe en TV- pakke fra Telia. Vi har alle forskjellige interesser, noen vil kanskje sitte å se på TV hele dagen, mens andre ikke har behov for en TV. Jeg mener at alle sine individuelle valg og preferanser bør respekteres. Når tv pakken går ut, bør det bli valgfritt for hver husstand om man ønsker å fornye pakken eller ikke. Med dette forslaget gir vi styret fullmakt til å forhandle frem valgfrihet for oss snarest mulig, senest innen avtalen løper ut.

Intensjonen er å gi beboere valgfrihet innen TV underholdning.

Vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå ny avtale med Telia Flex Mini.

5.6 Sak 6 fra Nathalie Gjerde: Dugnad

Formål: Innføre dugnad for sameiet.

Jeg foreslår at vi har som mål å avholde minst 2 årlige dugnader. Dette går ut på å styrke fellesskapet, samt øke trivsel blant beboerne. Jeg foreslår at de etableres en dugnad komité med minst 2 medlemmer som står for organisering og gjennomføring av dugnaden.

Medlemmene til komiteen velges på årsmøtet for en periode på 2 år. Det skal settes av midler til innkjøp av utstyr som er nødvendig for å gjennomføre en dugnad, samt mat og drikke. Dette beløpet kan være på rundt 15 000 kroner i året.

Intensjonen er å styrke fellesskapet og sørge for at det blir rent, hyggelig og trivelig å bo her.

Vedtak:

Hvis 2 personer på årsmøtet melder seg som deltagere i dugnadskomite for en periode for 2 år, kan disse søke styret om mindre økonomiske bidrag til innkjøp av småredskap og

servering ved dugnader.

To personer meldte seg, og de utgjør dermed komiteen.

5.7 Sak 7 fra Nathalie Gjerde: Sosiale tiltak

Formål: Etablere en sosialkomite.

Jeg foreslår at det etableres en sosialkomite, som har i oppgave å gjennomføre små sosiale arrangementer for sameiet. Dette kan være alt fra innkjøp av gresskar på halloween, pepperkaker og gløgg til julegrantenning, påskeegg til påskeeggjakt og sommerfest.

Det velges minst 2 medlemmer til komiteen på årsmøtet for en periode på 2 år. Sameiet setter av 25 000 kroner til dette formålet.

Intensjonen er å skape et fellesskap blant beboerne.

Vedtak:

Årsmøtet er positive til beboere som tar initiativ til sosialisering i sameiet, men det fastsettes ikke en årlig sum av fellesskapets midler til dette.

5.8 Sak 8 fra Børge Dreyer: Motorsykkelparkering

Vet ikke om dette er noe styret allerede har tatt stilling til, eller om det allerede er tillatt.

Men jeg eier en motorsykkel og ønsker å parkere den i garasjeanlegget. For eksempel så er det litt plass ved noen av sykkelstativene i 2. plan.
Hvis dette er noe dere tenker burde tas opp på årsmøtet, så ønsker jeg å foreslå tilrettelegging for motorsykkelparkering i vårt garasjeanlegg ved Ormerudveien 1F, for diskusjon under det kommende årsmøtet.

Jeg ser frem til å diskutere dette videre, og stiller gjerne opp for en dialog om potensielle løsninger.

Vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å etablere motorsykkel parkeringsplasser i garasjen.

5.9 Sak 9 fra Per Nordaas: Ringeklokkeoversikt – navn

Tror de fleste vil synes det er OK at ringeklokkesystemet oppdateres med navn og ikke bare leilighetsnummer som til overmål er misvisende med hensyn til etasje.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk forslaget. Det ble ikke fattet noe vedtak.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Hanh Tran, fratrer som styreleder på årsmøtet. Det skal dermed velges ny styreleder.

Vedtak:

Valg av styreleder, valgt ble: Espen Arnesen for 1 år.

Espen Arnesen satt som styremedlem. Det må dermed velges inn et nytt styremedlem.

Valg av styremedlem, valgt ble: Scott Babb for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer.

Kandidater:

Scott Babb

Harald Schee

Geir Sparengen

Per Kristian Lesund

Ole Bjørn Nymoen

Abdulrasul Juddha

Vedtak:
Valgt ble: Harald Schee for 1 år.

Valgt ble: Geir Sparengen for 1 år.

Valgt ble: Ole Bjørn Nymoen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Skolebakken K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Baastad (sign.)	17.04.2024
Sekretær	Simen Baastad (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Hanh Tran (sign.)	17.04.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K onsdag 15.05.2024 kl. 19:00 - Digitalt via Bonabo Min side på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Scott Babb

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall deltagere med stemmerett: 33

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styreleder

Styreleder, Espen Arnesen, har blitt nødt til å fratre sitt verv i sameiet grunnet helsemessige årsaker.

Styret har funnet en kandidat i sameiet, Hans Herlofsen, som har sagt seg villig til å ta på

seg vervet som styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Hans Herlofsen for 2 år.

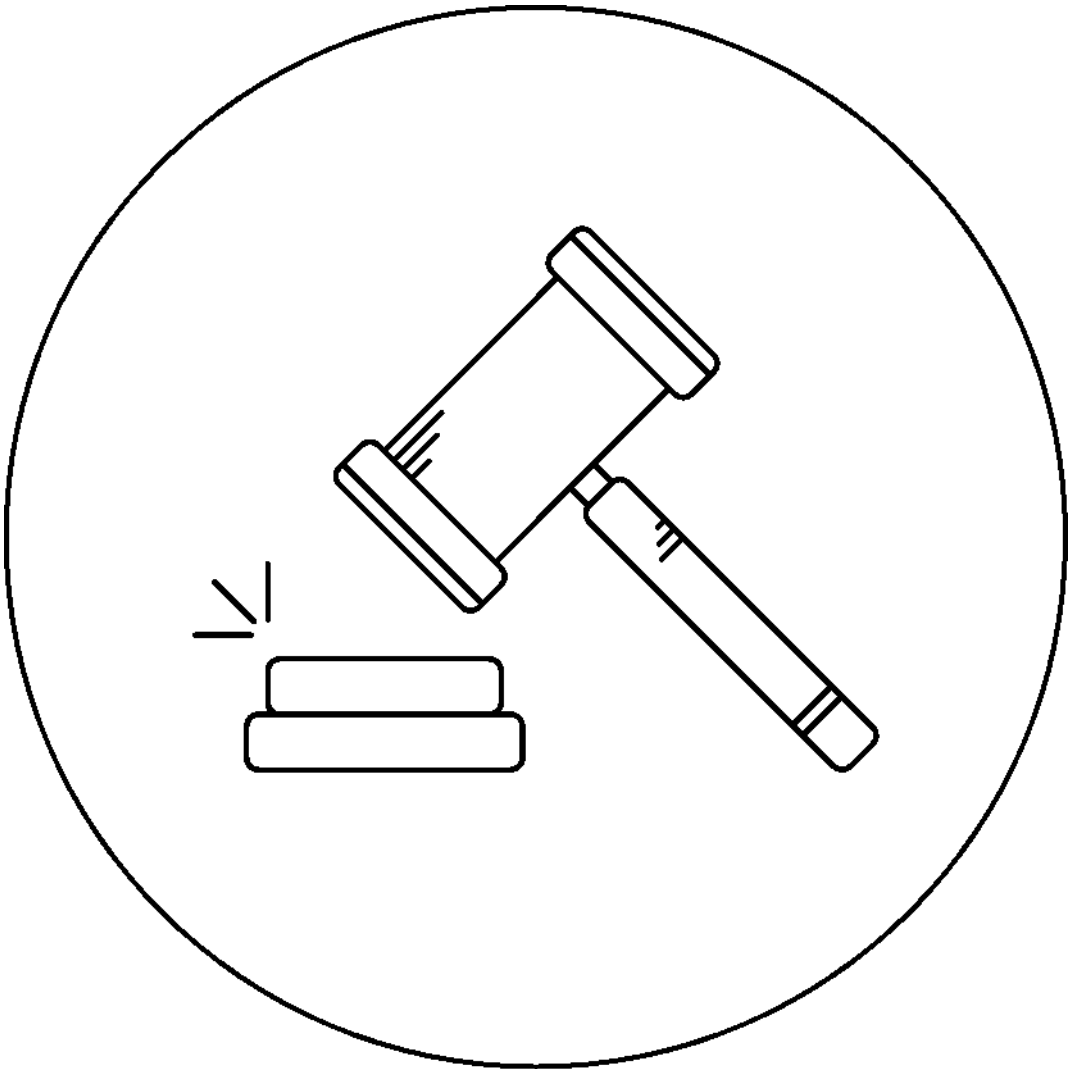
Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Skolebakken K

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Simen Baastad (sign.)	21.05.2024
Sekretær	Simen Baastad (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Scott Babb (sign.)	21.05.2024

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE OG INFORMASJONSMØTE FOR SAMEIET SKOLEBAKKEN K

Dato: **Onsdag 23.08.2023**
Tid: **Kl. 18:00**
Sted: **Kolben kulturhus, sal 1**



usbl

Det innkalles til informasjons og ekstraordinært årsmøte for
Sameiet Skolebakken K

Saksliste konstituerende årsmøte

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2: Gjennomgang av vedtektene

Sameiets vedtekter ligger vedlagt og ble vedtatt i forbindelse med stiftelse av sameiet. Endringsønsker må meldes til fremtidige årsmøter.

Sak 3: Gjennomgang av budsjett for første driftsår

Budsjett for første driftsår ligger vedlagt. Budsjettet er utarbeidet av Usbl og basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende sameier Usbl forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Sak 4: Valg av nytt styre

Følgende skal velges

1. Valg av styreleder For 2 år
2. Valg av 1-4 styremedlemmer For 2 år
3. Valg av inntil 3 varamedlemmer For 1 år

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skolebakken K org.nr. 931 836 714

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

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

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

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

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

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

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

1-3 Formål

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

Seksjon 115 kan bare selges til annen seksjonseier i sameiet.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr

dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Parkeringsplassene
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS.

(3) Det er én parkeringsplass som inngår i en bildelingstjeneste til bruk for boligseksjonseierne. Bildelingsplassen eies av sameiet. Det er inngått en bindende avtale med bilutleiefirma for å tilby ordningen til boligseksjonseierne. Det er krav til at sameiet har en bildelingsplass i reguleringsplanen. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene for boligseksjonseierne, mens kostnaden med bruken må dekkes av seksjonseier som benytter seg av tjenesten.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og areal underlagt tidsubegrenset enerett som om dette var en del av bruksenheten til de seksjonseierne som innehar eneretten. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

Enkelte endringer krever også godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Kostnader for bod (snr. 115)

Det skal ikke betales felleskostnader for snr. 115 som er til bruk som bod.

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel: snr. 111 har 13 stemmer, snr. 112 har 3 stemmer og snr. 113 har 2 stemmer. Snr. 114 og snr. 115 har ikke stemmerett.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

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

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

Vedtekter

for

Skolebakken K garasjesameie
Org. nr.: 931 836 714

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§1 Navn og formål
Sameiets navn er Skolebakken K garasjesameie, i fortsettelsen kalt «**Garasjesameiet**».

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte garasjeseksjonen i Nordre Follo kommune. Garasjen skal utelukkende nyttes til parkeringsformål for brukerne.

§2 Sameiet, sameiets eiendom
Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 90 parkeringsplasser som ligger i en egen seksjon, snr. 114, på eiendommen gnr. 240 bnr. 150 i Nordre Follo kommune («**Garasjeeiendommen**»). Til hver garasjeplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og det er tildelt spesielle rettigheter og plikter i vedtektene. I tilknytning til Garasjesameiet er det også én bildelingparkeringsplass som disponeres av alle boligseksjonseierne i sameiet Skolebakken.

Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass.

§3 Sameieandeler
Hver sameieandel gir bruksrett til én parkeringsplass. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor én parkeringsplass gir en eierandel på 1/90. Alle sameierne får sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet fremgår av grunnboken.

Ved salg av seksjon i sameiet Skolebakken plikter seksjonseier å overskjøte andel i Garasjeeiendommen, enten til kjøper av seksjonen eller til en annen seksjonseier i sameiet Skolebakken, jf. § 5-1.

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom mv.
Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtektene, og har ellers lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det skal ikke parkeres utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt, og det skal ikke oppbevares bilvrak ol. på parkeringsplassene. For de to parkeringsplassene som er adskilt med vegg og port er det ikke noen begrensninger i hva sameier kan oppbevare på plassene utover at det må være forsvarlig. Eier av disse plassene er ansvarlig for å dekke enhver kostnad til drift og vedlikehold av port, dørløsninger og vegg mot fellesarealet.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. §5-4 og bildeling er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 10.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§5 Rettslige disposisjoner
§5-1 Salg, pantsettelse mv.
En sameieandel kan ikke overføres til andre enn seksjonseiere i sameiet Skolebakken K.

Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin seksjon uten samtidig å overdra sin (-e) sameieandel (-er) til annen seksjonseier i sameiet Skolebakken K, så kan sameiet når som helst senere kreve at vedkommendes andel(-r) i Garasjesameiet selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i sameiet Skolebakken K, evt. kan sameiet Skolebakken K kjøpe andelen selv for siden å tilby denne til en seksjonseier. Det kan under enhver omstendighet ikke disponeres over parkeringsplassene i strid med reguleringsbestemmelsen eller gitt byggetillatelser. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

Parkeringsandelen kan fritt pantsettes sammen med tilhørende seksjon.

§5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene
Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer plass og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte plass dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne jf. §14 nedenfor.

§5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkeringsandel iht. §5-1 og §11.

§5-4 Utleie
Sameier i sameiet Skolebakken K har rett til å leie ut eller på annen måte overlate disposisjonsretten til sin parkeringsplass i Garasjeeiendommen til beboere, leietakere eller brukere av seksjoner i sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret i Garasjesameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Garasjeeiendommen.

§5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med boligseksjon i sameiet Skolebakken K.

§6 Betaling av fellesutgifter
Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene inngår i kostnadene som betales av sameiet Skolebakken K. Felleskostnadene tilsvarer dermed felleskostnadene til snr. 114 i sameiet Skolebakken K. Sameierne i Garasjesameiet må dekke sin andel av disse kostnadene slik som det er fastsatt i vedtektene til sameiet Skolebakken K. Felleskostnadene blir krevd inn sammen med felleskostnadene for sameiet Skolebakken K. Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Eventuelle særkostnader til Aneo AS betales av den enkelte sameier direkte.

Se §13 ang. el-uttak for lading av el-bil.

§7 Sameiermøte

§7-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. I ekstraordinære tilfeller kan innkallingsfristen være minst 3 dager.

§7-2 Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§7-3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§7-4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

§7-5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

§7-6 Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

§8 Sameiermøtets vedtak
Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:
1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1. endring av §§ 3, 4, 5 og 6
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller

3. endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 Sameiets styre
§9-1 Styre skal bestå av en leder og 2-5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Hele eller deler av styret i sameie Skolebakken K (org. nr.: x) bør utgjøre styret i garasjesameie. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

§9-2 Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Representere sameiet utad

§9-4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

§9-5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§9-6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

§9-7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

§9-8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§9-9 Styret har myndighet til å godkjenne salg og utleie av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§10 Ordensregler
Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeerstatningsloven. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til Garasjeeiendommen bortkommer 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 som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§11 Mislighold
Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen 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 sameieandelen 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 denne paragrafen.

§ 12 Diverse bestemmelser
Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS.

§14 Nedsatt funksjonsevne - Parkeringsplasser
5 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne slik det fremgår av **vedlegg 1**. Se mer i sameiet Skolebakkens vedtekter punkt 3-3 om plikten til å bytte plass.

§15 Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§16 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

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

§18 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet
Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert og overskjøtet til sameierne.

Budsjett

Sameiet Skolebakken K

		Budsjett
	INNTEKT	
3600	Driftskostnad	1 393 400
3600	Driftskostnad bolig	1 460 000
3609	Vedlikehold parkering	216 000
3620	TV / Bredbånd	405 444
	Sum inntekt	**3 474 844**
	KOSTNAD	
5300	Styrehonorar	-169 500
5400	Arb.avg styrehonorar	-23 900
6200	Strøm- og energikostnader fellesareal	-140 000
6310	Vaktmester og byggdrift	-150 000
6340	Heisalarm	-30 000
6341	Brannalarm	-40 000
6361	Fast renhold, ukentlig	-322 500
6364	Matteleie	-52 500
6390	Serviceavtaler	-70 000
6391	Snømåking - bakgård, strøing	-100 000
6420	Bevar HMS	-8 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-10 000
6551	Lås og beslag	-15 000
6601	Vedlikehold	-200 000
6602	VVS anlegg	-70 000
6605	Vedlikehold tekninsk anlegg	-70 000
6611	Heis	140 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-70 000
6648	Porttelefon	-15 000
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-270 000
6699	Garasjekostnad	-216 000
6700	Revisjonshonorar	-10 000
6710	Forretningsførerhonorar	-144 000
6714	Bildeling	-250 000
6714	Tilleggstjeneste	-10 000
6714	Tilleggstjeneste	-30 000
6800	Kontorrekvisita	-5 000
6951	TV/Bredbånd	-405 444
7500	Forsikringer	-400 000
7720	Årsmøte	-5 000
7770	Betalingskostnader	-3 000
7790	Andre kostnader	-30 000
	Sum kostnad	**-3 194 844**
	Driftsresultat	**280 000**
	FINANSPOSTER	
	Netto finansposter	**0**
	Årsresultat	**280 000**
8980	Overført sameiekapital	280 000
	Sum overføringer	**280 000**
	ARBEIDSKAPITAL	
	Årsresultat	**280 000**
2968	A konto fjernvarme	1 300 000
2969	Kostnad fjernvarme	-1 300 000
	Endring arbeidskapital	**280 000**

Felleskostnader Skolebakken K

Seksjon nr	Leilighet nr	Bolig / næring	Adresse	Bygg	BRA kvm	Etg-	Sum felleskostn. pr mnd år 1
S1	A-A201	Bolig	Ormerudveien 1A	A	72,9	2	**3 110**
S2	A-A202	Bolig	Ormerudveien 1A	A	88,3	2	**3 563**
S3	A-A203	Bolig	Ormerudveien 1A	A	93,2	2	**3 708**
S6	A-A301	Bolig	Ormerudveien 1A	A	134,9	3	**4 936**
S7	A-A302	Bolig	Ormerudveien 1A	A	35,5	3	**2 009**
S8	A-A303	Bolig	Ormerudveien 1A	A	93,1	3	**3 705**
S12	A-A401	Bolig	Ormerudveien 1A	A	134,9	4	**4 936**
S13	A-A402	Bolig	Ormerudveien 1A	A	35,4	4	**2 006**
S14	A-A403	Bolig	Ormerudveien 1A	A	93,1	4	**3 705**
S18	A-A501	Bolig	Ormerudveien 1A	A	72,6	5	**3 101**
S19	A-A502	Bolig	Ormerudveien 1A	A	97,3	5	**3 828**
S20	A-A503	Bolig	Ormerudveien 1A	A	93,1	5	**3 705**
S23	A-A601	Bolig	Ormerudveien 1A	A	149,1	6	**5 353**
S4	A-B201	Bolig	Ormerudveien 1C	A	109,7	2	**4 194**
S5	A-B202	Bolig	Ormerudveien 1C	A	77,5	2	**3 246**
S9	A-B301	Bolig	Ormerudveien 1C	A	80,1	3	**3 322**
S10	A-B302	Bolig	Ormerudveien 1C	A	35,8	3	**2 018**
S11	A-B303	Bolig	Ormerudveien 1C	A	76,8	3	**3 225**
S15	A-B401	Bolig	Ormerudveien 1C	A	80,1	4	**3 322**
S16	A-B402	Bolig	Ormerudveien 1C	A	35,8	4	**2 018**
S17	A-B403	Bolig	Ormerudveien 1C	A	76,7	4	**3 222**
S21	A-B501	Bolig	Ormerudveien 1C	A	118,4	5	**4 450**
S22	A-B502	Bolig	Ormerudveien 1C	A	76,6	5	**3 219**
S24	A-B601	Bolig	Ormerudveien 1C	A	118,1	6	**4 441**
S25	A-B602	Bolig	Ormerudveien 1C	A	76,7	6	**3 222**
S26	B-C101	Bolig	Ormerudveien 3A	B	47,3	2	**2 356**
S27	B-C102	Bolig	Ormerudveien 3A	B	42,8	2	**2 223**

S28	B-C201	Bolig	Ormerudveien 3A	B	47,3	3	**2 356**
S29	B-C202	Bolig	Ormerudveien 3A	B	42,8	3	**2 223**
S30	B-C203	Bolig	Ormerudveien 3A	B	64,0	3	**2 848**
S32	B-C301	Bolig	Ormerudveien 3A	B	47,3	4	**2 356**
S33	B-C302	Bolig	Ormerudveien 3A	B	42,8	4	**2 223**
S34	B-C303	Bolig	Ormerudveien 3A	B	34,3	4	**1 974**
S35	B-C304	Bolig	Ormerudveien 3A	B	116,1	4	**4 382**
S40	B-C401	Bolig	Ormerudveien 3A	B	104,0	5	**4 026**
S41	B-C402	Bolig	Ormerudveien 3A	B	34,3	5	**1 974**
S42	B-C403	Bolig	Ormerudveien 3A	B	116,1	5	**4 382**
S47	B-C501	Bolig	Ormerudveien 3A	B	105,4	6	**4 067**
S48	B-C502	Bolig	Ormerudveien 3A	B	73,4	6	**3 125**
S31	B-D201	Bolig	Ormerudveien 3B	B	76,0	3	**3 202**
S36	B-D301	Bolig	Ormerudveien 3B	B	72,7	4	**3 105**
S37	B-D302	Bolig	Ormerudveien 3B	B	73,9	4	**3 140**
S38	B-D303	Bolig	Ormerudveien 3B	B	79,9	4	**3 316**
S39	B-D304	Bolig	Ormerudveien 3B	B	62,8	4	**2 812**
S43	B-D401	Bolig	Ormerudveien 3B	B	72,7	5	**3 105**
S44	B-D402	Bolig	Ormerudveien 3B	B	73,9	5	**3 140**
S45	B-D403	Bolig	Ormerudveien 3B	B	79,9	5	**3 316**
S46	B-D404	Bolig	Ormerudveien 3B	B	62,9	5	**2 815**
S49	B-D501	Bolig	Ormerudveien 3B	B	72,7	6	**3 105**
S50	B-D502	Bolig	Ormerudveien 3B	B	73,9	6	**3 140**
S51	B-D503	Bolig	Ormerudveien 3B	B	79,9	6	**3 316**
S52	B-D504	Bolig	Ormerudveien 3B	B	62,8	6	**2 812**
S53	B-D601	Bolig	Ormerudveien 3B	B	110,4	7	**4 215**
S54	B-D602	Bolig	Ormerudveien 3B	B	112,5	7	**4 276**
S55	B-D603	Bolig	Ormerudveien 3B	B	79,9	7	**3 316**
S56	B-D604	Bolig	Ormerudveien 3B	B	62,8	7	**2 812**
S57	C-A101	Bolig	Ormerudveien 1F	C	54,6	3	**2 571**
S58	C-A102	Bolig	Ormerudveien 1F	C	50,0	3	**2 435**
S59	C-A103	Bolig	Ormerudveien 1F	C	34,8	3	**1 988**
S60	C-A104	Bolig	Ormerudveien 1F	C	72,6	3	**3 101**
S64	C-A201	Bolig	Ormerudveien 1F	C	54,6	4	**2 571**
S65	C-A202	Bolig	Ormerudveien 1F	C	50,0	4	**2 435**
S66	C-A203	Bolig	Ormerudveien 1F	C	36,1	4	**2 027**

S67	C-A204	Bolig	Ormerudveien 1F	C	72,2	4	**3 089**
S71	C-A301	Bolig	Ormerudveien 1F	C	54,6	5	**2 571**
S72	C-A302	Bolig	Ormerudveien 1F	C	50,0	5	**2 435**
S73	C-A303	Bolig	Ormerudveien 1F	C	36,1	5	**2 027**
S74	C-A304	Bolig	Ormerudveien 1F	C	72,2	5	**3 089**
S78	C-A401	Bolig	Ormerudveien 1F	C	54,7	6	**2 574**
S79	C-A402	Bolig	Ormerudveien 1F	C	50,0	6	**2 435**
S80	C-A403	Bolig	Ormerudveien 1F	C	36,1	6	**2 027**
S81	C-A404	Bolig	Ormerudveien 1F	C	72,2	6	**3 089**
S85	C-A501	Bolig	Ormerudveien 1F	C	129,6	7	**4 779**
S61	C-B101	Bolig	Ormerudveien 1G	C	90,7	3	**3 635**
S62	C-B102	Bolig	Ormerudveien 1G	C	35,2	3	**2 000**
S63	C-B103	Bolig	Ormerudveien 1G	C	71,1	3	**3 057**
S68	C-B201	Bolig	Ormerudveien 1G	C	93,4	4	**3 713**
S69	C-B202	Bolig	Ormerudveien 1G	C	37,8	4	**2 076**
S70	C-B203	Bolig	Ormerudveien 1G	C	88,3	4	**3 563**
S75	C-B301	Bolig	Ormerudveien 1G	C	92,2	5	**3 678**
S76	C-B302	Bolig	Ormerudveien 1G	C	37,6	5	**2 071**
S77	C-B303	Bolig	Ormerudveien 1G	C	88,3	5	**3 563**
S82	C-B401	Bolig	Ormerudveien 1G	C	92,2	6	**3 678**
S83	C-B402	Bolig	Ormerudveien 1G	C	37,8	6	**2 076**
S84	C-B403	Bolig	Ormerudveien 1G	C	88,3	6	**3 563**
S86	C-B501	Bolig	Ormerudveien 1G	C	102,2	7	**3 973**
S87	C-B502	Bolig	Ormerudveien 1G	C	130,1	7	**4 794**
S88	D-C101	Bolig	Ormerudveien 3B	D	89,7	3	**3 605**
S89	D-C102	Bolig	Ormerudveien 3B	D	49,7	3	**2 427**
S90	D-C103	Bolig	Ormerudveien 3B	D	76,4	3	**3 213**
S91	D-C104	Bolig	Ormerudveien 3B	D	59,6	3	**2 718**
S92	D-C105	Bolig	Ormerudveien 3B	D	75,9	3	**3 199**
S93	D-C106	Bolig	Ormerudveien 3B	D	49,5	3	**2 421**
S94	D-C201	Bolig	Ormerudveien 3B	D	109,2	4	**4 179**
S95	D-C202	Bolig	Ormerudveien 3B	D	49,8	4	**2 429**
S96	D-C203	Bolig	Ormerudveien 3B	D	76,2	4	**3 207**
S97	D-C204	Bolig	Ormerudveien 3B	D	59,6	4	**2 718**
S98	D-C205	Bolig	Ormerudveien 3B	D	75,9	4	**3 199**
S99	D-C206	Bolig	Ormerudveien 3B	D	49,5	4	**2 421**

S100	D-C301	Bolig	Ormerudveien 3B	D	109,2	5	**4 179**
S101	D-C302	Bolig	Ormerudveien 3B	D	95,5	5	**3 775**
S102	D-C303	Bolig	Ormerudveien 3B	D	92,2	5	**3 678**
S103	D-C304	Bolig	Ormerudveien 3B	D	131,4	5	**4 833**
S104	D-C401	Bolig	Ormerudveien 3B	D	109,2	6	**4 179**
S105	D-C402	Bolig	Ormerudveien 3B	D	95,5	6	**3 775**
S106	D-C403	Bolig	Ormerudveien 3B	D	92,2	6	**3 678**
S107	D-C404	Bolig	Ormerudveien 3B	D	131,4	6	**4 833**
S108	D-C501	Bolig	Ormerudveien 3B	D	132,8	7	**4 873**
S109	D-C502	Bolig	Ormerudveien 3B	D	59,6	7	**2 718**
S110	D-C503	Bolig	Ormerudveien 3B	D	131,4	7	**4 833**
111	S111	Næring	Kiwi		976,0	1	**19 520**
112	S112	Næring	Peppern		125,0	1	**2 769**
113	S113	Næring	Barber		82,0	1	**1 922**
					9633,2	**499**	**379 006**

Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, snøbrøyting, renhold, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger,(tv)/internett (grunnpakke), driftskostnader. I felleskostnader ligger også a konto beløp for fjernvarme. Det foretas avregning av hver enkelt leilighets forbruk via individuelle målere.

Parkering

For de som har parkering vil det komme et tillegg for drift av dette som betales inn pr. mnd. pr. plass

FULLMAKT

Fylles ut hvis du ikke har anledning til å møte og ønsker at en annen person skal stemme på dine vegne. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Notater

Usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.
Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post post@klarefinans.no. Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no
Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.



INNKALLING 2024

Sameiet Skolebakken K

Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00
Kolben Kulturhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken K

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Kolben Kulturhus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sak 1 fra styret: Husordensregler
- 5.2 Sak 2 fra styret: Avvikling av bildeling
- 5.3 Sak 3 fra styret: Solavskjerming
- 5.4 Sak 4 fra styret: Etablering av valgkomite
- 5.5 Sak 5 fra Natalie Gjerde: Tv-pakke
- 5.6 Sak 6 fra Nathalie Gjerde: Dugnad
- 5.7 Sak 7 fra Nathalie Gjerde: Sosiale tiltak
- 5.8 Sak 8 fra Børge Dreyer: Motorsykkelparkering
- 5.9 Sak 9 fra Per Nordaas: Ringeklokkeoversikt – navn

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 169 500,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sak 1 fra styret: Husordensregler

Det har ikke blitt vedtatt husordensregler for sameiet da sameiet kun har hatt et begrenset ekstraordinært årsmøte da nytt styret ble valgt. Styret ønsker å fastsette husordensregler slik at vi bedre kan ivareta arbeidet med å skape trivsel, ro, orden og trygghet i sameiet.

Forslag til vedtak: Forslaget til husordensregler godkjennes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslag til husordensregler vedtas slik de ligger vedlagt.

5.2 Sak 2 fra styret: Avvikling av bildeling

Det er inngått en 2-årig avtale med Bertel O. Steen angående leiebilen Otto. Avtalen gjelder fra 3. oktober 2022, og kan sies opp 3 mndr. før utløpet av 2 års perioden hvis sameiet ikke ønsker å videreføre den for en ny 2 års periode. Nåværende varebil koster 10.000 kr + mva pr mnd og leieinntektene fordeles 50/50 mellom Otto og sameiet.

Det er ikke noe reguleringskrav om bilpool ordning, men slik ordning reduserer kravet til boligparkering med 5 plasser for hver bilpool plass. Minimumskravet for boligparkering (0,8 plasser pr bolig inkludert gjesteparkering) er oppfylt uten noen bilpool plasser. Vi har 90 boligparkeringsplasser og 110 leiligheter.

Leiebilen Otto har vært lite brukt siden i fjor høst, og den representerer derfor en betydelig kostnad for sameiet.

Forslag til vedtak: Avvikling av bildeling godkjennes.

Styrets innstilling: Styret innstiller derfor på at Otto sies opp snarest mulig – det vil si oppsigelse i juli og avslutning av avtalen i oktober i år.

5.3 Sak 3 fra styret: Solavskjerming

Fasadene er ikke dimensjonert for markiser. Screengardiner er ikke søknadspliktige og forslaget er da at den enkelte beboer kontakter leverandøren av screengardiner for å få levering og montering av screengardiner med farge som opprinnelig levert av utbygger. Øvrige tiltak som innglassing/pergolaer/glassbaldakiner er søknadspliktige. Innglassinger og pergolaer kan utløse krav om sprinkleranlegg og vil medføre betydelige kostnader for den enkelte eierseksjonen hvor dette evt. er aktuelt. Etter Styrets oppfatning vil slike løsninger føre til at det arkitektoniske uttrykket på blokkene ødelegges.

Forslag til vedtak: Screengardiner med samme farge som opprinnelig levert av utbygger tillates. Seksjonseier kontakter selv leverandør for levering og montering.

Øvrige tiltak som innglassing/pergolaer/glassbaldakiner må søkes til styret. Styret utarbeider prinsippløsninger for slike tiltak. Markiser tillates ikke.

Styrets innstilling: Siden fasadene ikke er dimensjonert for markiser, tillates det ikke montert markiser. Solavskjerming i form av screengardiner er ikke søknadspliktige og den enkelte eierseksjon kontakter selv screengardinleverandøren for levering og montering. På den enkelte blokka tillates det ikke andre farger på screengardinene enn den som opprinnelig er levert av utbygger. Øvrige tiltak som innglassing/pergolaer/glassbaldakiner er søknadspliktige. Styret bes få utarbeidet prinsippløsninger for slike tiltak.

5.4 Sak 4 fra styret: Etablering av valgkomite

Styrearbeid i sameiet er basert på frivillighet. For å ha et velfungerende styre er det viktig å finne motiverte styremedlemmer.

En valgkomite med ansvar for å finne nye styremedlemmer kan bidra til at styrets sammensetning er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak: Vedtak om etablering av valgkomite godkjennes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det etableres en valgkomite med minst 2 medlemmer hvorav 1 medlem er et tidligere styremedlem. Valgkomiteen sitter i 2 år og velges det første året av styret. Deretter vil valgkomiteen fremme forslag til nye kandidater av valgkomiteen, som stemmes over på ordinær årsmøte.

5.5 Sak 5 fra Natalie Gjerde: Tv-pakke

Formål: Snarest mulig gjøre TV pakken valgfri.

I dag er det slik at vi er pålagt å kjøpe en TV- pakke fra Telia. Vi har alle forskjellige interesser, noen vil kanskje sitte å se på TV hele dagen, mens andre ikke har behov for en TV. Jeg mener at alle sine individuelle valg og preferanser bør respekteres. Når tv pakken går ut, bør det bli valgfritt for hver husstand om man ønsker å fornye pakken eller ikke. Med dette forslaget gir vi styret fullmakt til å forhandle frem valgfrihet for oss snarest mulig, senest innen avtalen løper ut.

Intensjonen er å gi beboere valgfrihet innen TV underholdning.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå ny avtale med Telia Flex Mini.

Styrets innstilling: Styret er positiv til at beboere i sameie skal ha valgfrihet i forbindelse med tv/internett. Vi har i dag en kollektiv avtale som koster 299,- pr husstand pr mnd. Avtalen løper i 3 år fra overtagelse pr byggetrinn. Dvs utløp i hhv. 2026 og 2027. Pakken inneholder en grunnpakke med kanaler og en internettlinje på 50 Mbps. Beboere kan individuelt øke antall tv-kanaler og hastighet mot egen separat tilleggsfaktura.

I forløpet til årsmøte har styret reforhandlet avtalen med Telia og har nå fått et tilbud på en mer fleksibel avtale der beboere selv kan gjøre enkelte valg uten tilleggsfaktura. Pakken heter Flex mini 5 poeng og gir samme antall TV-kanaler som vi har i dagens pakke, men internetthastigheten er doblet fra 50 Mbps til 100 Mbps. Tilbudt pris på pakken er samme som vi har i dag, altså 299,- pr mnd. pr husstand.

Valgfriheten til beboere som bor i sameier med denne avtalen er man kan velge bort tv helt i bytte mot ennå raskere internett eller bytte bort internett helt mot et stort utvalg av tv-kanaler. Individuelle tilleggspakker for tv-kanaler eller ytterligere økt hastighet på internett kan fortsatt bestilles separat.

5.6 Sak 6 fra Nathalie Gjerde: Dugnad

Formål: Innføre dugnad for sameiet.

Jeg foreslår at vi har som mål å avholde minst 2 årlige dugnader. Dette går ut på å styrke fellesskapet, samt øke trivsel blant beboerne. Jeg foreslår at de etableres en dugnad komité med minst 2 medlemmer som står for organisering og gjennomføring av dugnaden.

Medlemmene til komiteen velges på årsmøtet for en periode på 2 år. Det skal settes av midler til innkjøp av utstyr som er nødvendig for å gjennomføre en dugnad, samt mat og drikke. Dette beløpet kan være på rundt 15 000 kroner i året.

Intensjonen er å styrke fellesskapet og sørge for at det blir rent, hyggelig og trivelig å bo her.

Forslag til vedtak: Hvis 2 personer på årsmøtet melder seg som deltagere i dugnadskomite for en periode for 2 år, kan disse søke styret om mindre økonomiske bidrag til innkjøp av småredskap og servering ved dugnader.

Styrets innstilling: Styret er positive til dugnader og har (om vedtatt) inntatt i husordensregler at det kan innkalles til dugnad. Styret ønsker imidlertid ikke å påta seg ansvar for dugnader.

Vårt forslag er etablering av en dugnadskomitee på 2 personer, som velges på årsmøtet.

Dugnadskomiteen påtar seg alt ansvar for planlegging og gjennomføring og eventuell opprydning etter gjennomførte dugnader.

Komiteen kan søke styret om mindre økonomiske bidrag til innkjøp av diverse småredskap samt enkel servering ved dugnader.

5.7 Sak 7 fra Nathalie Gjerde: Sosiale tiltak

Formål: Etablere en sosialkomite.

Jeg foreslår at det etableres en sosialkomite, som har i oppgave å gjennomføre små sosiale arrangementer for sameiet. Dette kan være alt fra innkjøp av gresskar på halloween, pepperkaker og gløgg til julegrantenning, påskeegg til påskeeggjakt og sommerfest.

Det velges minst 2 medlemmer til komiteen på årsmøtet for en periode på 2 år. Sameiet setter av 25 000 kroner til dette formålet.

Intensjonen er å skape et fellesskap blant beboerne.

Styrets innstilling: Styret er positive til beboere som tar initiativ til sosialisering i sameiet, men vi kan ikke fastsette årlig sum av fellesskapets midler til dette.

5.8 Sak 8 fra Børge Dreyer: Motorsykkelparkering

Vet ikke om dette er noe styret allerede har tatt stilling til, eller om det allerede er tillatt.

Men jeg eier en motorsykkel og ønsker å parkere den i garasjeanlegget. For eksempel så er det litt plass ved noen av sykkelstativene i 2. plan.
Hvis dette er noe dere tenker burde tas opp på årsmøtet, så ønsker jeg å foreslå tilrettelegging for motorsykkelparkering i vårt garasjeanlegg ved Ormerudveien 1F, for diskusjon under det kommende årsmøtet.

Jeg ser frem til å diskutere dette videre, og stiller gjerne opp for en dialog om potensielle løsninger.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å etablere motorsykkel parkeringsplasser i garasjen.

Styrets innstilling: Det er fra utbyggers side ikke satt av parkeringsplass for motorsykler da det ikke er noe krav om det i reguleringsplanen. Derimot er det etablert svært mange sykkel-parkeringsplasser grunnet reguleringskrav. Disse plassene er til nå bare utnyttet i liten grad.

Styret er positive til etablering av noen parkeringsplasser for motorsykler. Dette kan gjøres i garasjene der det er litt «dødareal», eventuelt på bekostning av noe sykkelparkeringsplasser. Plasser for motorsykler må merkes opp og sameiet vil da leie dem ut til de beboerne som ønsker å leie slike plasser. Styret foreslår en leiepris på 500 kr. pr. mnd. pr. plass i 2024.

5.9 Sak 9 fra Per Nordaas: Ringeklokkeoversikt – navn

Tror de fleste vil synes det er OK at ringeklokkesystemet oppdateres med navn og ikke bare leilighetsnummer som til overmål er misvisende med hensyn til etasje.

Forslag til vedtak: Ringeklokkesystemet oppdateres med navn

Styrets innstilling: Styret har sjekket opp priser hos leverandør som har levert dørporttelefon til sameiet. Vi fikk en sterk anbefaling om å ikke legge til navn da dette vil føre til en del administrasjon og høye kostnader. Prisen for første programmering av navn er estimert til ca. kr. 40.000. Ved endring av navn ved inn/ut-flytting vil det påløpe en kostnad på ca. kr. 2.875 hver gang. Hvis navn inneholder Æ,Ø,Å og dette ønskes i display, vil det påløpe ca. kr. 2.500 ekstra.

Styrets innstilling er at dette er en kostbar løsning og ikke noe vi vil anbefale.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hanh Tran, fratrer sin rolle
Styremedlem, Espen Arnesen, ikke på valg i år
Styremedlem, Håvard Hunstad Ingeborgrud, ikke på valg i år
Styremedlem, Christian Stentoft Østby, ikke på valg i år
Styremedlem, Terje Anti Nilsen, ikke på valg i år
Varamedlem, Geir Sparengen, på valg i år
Varamedlem, Harald Schee, på valg i år
Varamedlem, Scott Babb, på valg i år

6.1 Valg av leder

Styreleder, Hanh Tran, fratrer som styreleder på årsmøtet. Det skal dermed velges ny styreleder.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer.

Kandidater:

Scott Babb

Harald Schee

Geir Sparengen

Per Kristian Lesund

Ole Bjørn Nymoen

Abdulrasul Juddha

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	405 745	0
B. Endring arbeidskapital	**405 745**	**0**
C. Arbeidskapital	**405 745**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 029 902	0
Kortsiktiggjeld	-624 157	0
C Arbeidskapital	**405 745**	**0**

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Skolebakken K

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	817 528	0	0	3 365 780
Sum leieinntekt		**817 528**	**0**	**0**	**3 365 780**
Sum inntekt		**817 528**	**0**	**0**	**3 365 780**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Styrehonorar		0	0	0	169 500
Driftskostnad					
Energikostnad		92 002	0	0	140 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	98 968	0	0	705 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3	6 870	0	0	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	0	165 000
Reparasjon og vedlikehold	4	52 315	0	0	986 600
Revisjonshonorar		0	0	0	15 000
Forretningsførerhonorar		21 816	0	0	144 000
Andre honorar		40 000	0	0	80 000
Kontorkostnad		0	0	0	5 000
TV/bredbånd		52 172	0	0	394 680
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	0	110 000
Forsikringer		45 332	0	0	400 000
Andre kostnader		5 036	0	0	43 000
Sum kostnad		**414 512**	**0**	**0**	**3 365 780**
Driftsresultat		**403 016**	**0**	**0**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 729	0	0	0
Netto finansposter		**-2 729**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**405 745**	**0**	**0**	**0**
Overført sameiekapital		405 745	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**405 745**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Skolebakken K

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		567 986	0
Andre kortsiktige fordringer		44	0
Forskuddsbetalte kostnader		101 111	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		360 762	0
Sum omløpsmidler		**1 029 902**	**0**
SUM EIENDELER		**1 029 902**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Skolebakken K

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		405 745	0
Sum opptjent egenkapital		**405 745**	**0**
Sum egenkapital	**5**	**405 745**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		155 986	0
A konto til avregning		169 374	0
Annen kortsiktig gjeld		298 797	0
Sum kortsiktig gjeld		**624 157**	**0**
Sum gjeld		**624 157**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 029 902**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Hanh Tran
Styreleder

Håvard Hunstad Ingeborgrud
Styremedlem

Terje Anti Nilsen
Styremedlem

Espen Arnesen
Styremedlem

Christian Stentoft Østby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	401 811	0
3609 Leie parkering	20 400	0
3610 Sameieinnbetalinger	345 085	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	50 232	0
Sum	**817 528**	**0**

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	61 859	0
6340 Heisalarm	500	0
6341 Brannalarm	13 798	0
6364 Matteleie	22 812	0
Sum	**98 968**	**0**

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6490 Andre leiekostnader	6 870	0
Sum	**6 870**	**0**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6611 Vedlikehold heiser	45 633	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 683	0
Sum	**52 315**	**0**

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	405 745	405 745
Sum opptjent egenkapital	**0**	**405 745**	**405 745**
Sum egenkapital	**0**	**405 745**	**405 745**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skolebakken K.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skolebakken K

Styreleder	Hanh Tran (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Håvard Hunstad Ingeborgrud (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Espen Arnesen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Christian Stentoft Østby (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Terje Anti Nilsen (sign.)	02.04.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Skolebakken K

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skolebakken K sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: E4CQQ-L5V78-Q4AMM-DW4D3-E287Z-0Y6X7

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E4CQQ-L5V78-Q4AMM-DW4D3-E287Z-0Y6X7

PENNEO

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

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

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-05 11:52:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E4CQQ-L5V78-Q4AMM-DW4D3-E287Z-0Y6X7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Skolebakken K

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hanh Tran
Styremedlem, Espen Arnesen
Styremedlem, Håvard Hunstad Ingeborgrud
Styremedlem, Christian Stentoft Østby
Styremedlem, Terje Anti Nilsen
Varamedlem, Geir Sparengen
Varamedlem, Harald Schee
Varamedlem, Scott Babb

Styret i Sameiet Skolebakken K består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Skolebakken K er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Skolebakken K ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 931836714
Sameiet Skolebakken K består av 110 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Skolebakken K er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5250610. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Sameiet Skolebakken K har pr. april 2024 ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har igangsatt et arbeid for å finne passende nettbasert HMS-system som tilfredsstiller myndighetenes krav, samt innhente tilbud på passende HMS-system.

Orientering fra styret

Styret har hatt totalt 9 styremøter siden etableringen av sameiet høsten 2023.

Vi har det siste året arbeidet med en del ulike saker og vi ønsker å gi alle beboere et innblikk i saker som vi har jobbet med og fortsatt jobber med.

Samlepunkt mangler fra entreprenør

Styret har deltatt på flere forhånds-, overtakelses- og kontrollbefaringer av fellesarealer og uteområder på de to byggetrinnene høsten 2023 og vinteren 2024. Det gjenstår fremdeles utbedring av enkelte punkter fra utbygger/entreprenørs side. Til de fleste befaringene har styret engasjert ekstern takstmann som har bistått oss.

I byggetrinn 1 (bygg A og B) ble befaringene gjennomført i fjor høst, og det var svært mange småting som ble notert. Det bar preg av at underentreprenørene ikke hadde hatt tilstrekkelig tid til egenkontroll. Dette var bedre i byggetrinn 2 (bygg C og D) hvor befaringene er blitt gjennomført i år.

Styret er ikke fornøyd med framdriften i utbedringen av påpekte feil og mangler. Vi har gått kontrollbefaringer sammen med utbygger og entreprenør og sendt flere purringer til dem, men fortsatt gjenstår mange av mangelspunktene i byggetrinn 1 – mer enn 6 måneder etter overlevering.

Entreprenør har nylig lovet at de nå vil ta tak i og utbedre følgende 2 punkter:

- Manglende samsvar mellom etasje-nummeringen i heiser og på veggene utenfor heisene.

- Utbedre/justere dørpumper på 18 dører i fellesarealer som ikke lukker tilfredsstillende.

Andre mangler som fortsatt må følges opp og purres er f. eks. manglende/defekte himlingsplater, sprinklerrør i fellesganger skal males i veggfarge og beskytte skruene til klammerne rundt rørene, støvbinde noen vegger i bodarealer, beskyttelse rundt rør i garasje og offisielle husnummer-skilt ved alle inngangsdører.

Videre må utomhusarealene ferdigstilles nå når årstiden tillater det.

Økt sikkerhet i sameie

Etter mange tilbakemeldinger fra beboere om forsøk på innbrudd i boder og fellesområder vil styret kartlegge og innhente tilbud for å bedre sikkerhet.
Tilgang fra garasje inn i boligoppganger og smekklåser eventuelt egne pumper på dører inn i til felles boder. Det er registrert at enkelte beboere ikke låser inngangsdør til bodområdene og at dørene blir stående ulåst etter et besøk. Dette gjelder også fellesareal for parkering av sykler mm. Slik kan vi ikke ha det så derfor vil vi nå innhente tilbud for å sikre disse dørene/områdene bedre.

Styret oppfordrer de som har/får tilgang til disse områdene om å låse døren når de forlater bodene/området.

Vedlikehold av fellesarealer etter innflytting

Siste overlevering av leilighet var den 01.04.24 og styret ønsker at flest mulig har flyttet inn før vi kartlegger behovet for vedlikehold av fellesarealer etter skader på maling, vegger og lignede. Det er i tillegg budsjettert for fremtidig vedlikehold i regnskapet og noe styret vil følge opp etter behov.

Branninnstruks/Brannvernarbeid

Branninstruks er utarbeidet og hengt opp i de ulike inngangspartiene. Styret har også lagt

ut på Bonabo en orientering om hvordan brannvarslingsanlegget fungerer. Styret planlegger med en test av brannalarmsystemet og evakueringsøvelse i månedsskiftet mai/juni 2024.

Bonabo/Heime

Sameiet har siden salgsstart hatt tilgang til Heime-appen via en bestilling utbygger gjorde. Plattformen har en fin løsning for kommunikasjon mellom beboere og aktivisering/sosialisering i sameier og borettslag. Denne løsningen har vi tilgang til uten kostnad fremt il august 2024.

Utover det har vi i kraft av vår forvaltningsavtale med USBL tilgang til Bonabo som først og fremst er et komplett verktøy for sameier og styrer når det kommer til drift og forvaltning.

Det er fordeler og ulemper med begge system, men ingen av systemene er fullt og helt ut dekkende for de behov vi har i et sameie.

Styret vurderer det slik at Heime mangler vesentlige løsninger for styrearbeid og at tjenesten faller i kategorien «nice to have» fremfor et must have. Den årlige kostnaden for å videreføre Heime vil ligge i størrelsesordenen 40.000 – 120.000,- pr år. Styret har derfor besluttet å ikke videreføre Heime når den utløper i august 2024. Beboere er velkomne til å opprette f.eks. en Facebook-side for alle beboere i sameiet for det sosiale.

Den foretrukne kommunikasjonsform med styret vil derfor være styrt til Bonabo med styremailen: skolebakkenkolbotn@gmail.com

Mobildekning i garasjer

Det er kommet henvendelser til styret om vi kan se på løsninger for å bedre / etablere dekning for mobiltelefoner i garasjeanlegget.

Det finnes her to løsninger, der den ene er særskilt kostbar og den andre en del rimeligere. Begge løsninger vil koste sameiet penger, men det foreligger p.t. ikke endelige tilbud som kan fremlegges for årsmøte.

Den mest kostbare løsningen er å etablere såkalte «gsm-repeatere». Dette systemet tar opp gsm signal fra utsiden av byggene våre via antenner som sender signalene videre til en forsterker og deretter igjen til innvendige antenner i ønskede områder. Dette gir gsm dekning inne i de område vi monterer antenner. Ulempen med denne løsningen er at vi må et sett system pr. mobiloperatør for å få dekning for alle (Dvs. Telenor, Telia og ICE). I tillegg er den langt dyrere enn det andre alternativet.

Den mer kostnadsbevisste løsningen er en såkalt «wifi-tale». Denne løsningen går ut på at vi etablerer et eget nettverk (internett) som mobiltelefoner kan koble seg opp mot når de er utenfor gsm-dekning (typisk i vår garasje) Bakdelen med dette systemet er at den ikke støttes av alle mobiltelefoner. Selve koblingen mellom tale via gsm eller wifi er en innstilling i hver enkeltes telefon og går helt automatisk om bruker velger å aktivere denne løsningen.

Styret jobber med innhenting av tilbud på de ulike løsningene og vil måtte vurdere om det er økonomi i sameie til å etablere dette i 2024.

Hvem gjør hva i styret

Styret har fordelt alle oppgaver ut i fra ansvarsområder hvor det alltid er 2 styremedlemmer per ansvarsområde.

Foreløpig har vi fordelt følgende ansvarsområder:

- Avfall
- Balkong og fasade
- Bod
- Bonabo
- Brann, Hms

- Dugnad
- Dører, nøkler, postkasse m.m.
- Elektro
- Fellesareal
- Fellesrom
- Garasje, elbil, parkering
- Heis
- Kjøp og salg, utleie
- Kontakt med styret
- Næringsdel
- Tv og internett
- Vaktmester, renhold og gartner
- Vedtekter
- Ventilasjon
- Økonomi
- Årsmøte

Listen er ikke uttømmende og vil bli oppdatert ved behov. Ad-hoc oppgaver og prosjekter fordeles utover styremedlemmene. I og med at det velges nye styremedlemmer nå så vil vi lage en oppdatert liste over hvem i styret som har nevnte ansvarsområder. Oversikten vil bli lagt ut på Bonabo som et oppslag.

Filterbytte ventilasjon

Beboere må selv sørge for bytte av filter i sin leilighet. Hver bolig har eget ventilasjonsanlegg og berører ikke andre enheter eller fellesarealer, så her blir det opp til hver enkelt og sørge for å bytte filtere ihht. leverandørens anbefalinger.

Styret vil prøve å fremforhandle en gunstig avtale med en leverandør av filtere, slik at den enkelte beboer kan henvende seg til og få en rabattert pris på filtere.

Gjesteplasser garasje - Booking

Det er totalt 5 gjesteparkeringsplasser i sameiet, 3 i nedre garasjeplan bak innerste garasjedør og 2 i øvre garasjeplan.

Målsettingen med gjesteparkeringen er at plassene skal brukes til korttidsparkering, maksimalt 24 timer.

Styret er opptatt av at forhåndsreservering ikke skal være mulig, da det skaper mindre fleksibilitet.

Til slutt vil vi fremheve at dette er en tillitsbasert rutine uten administrasjonsbehov, med andre ord enkelt for alle parter.

Husk å ta med ferdig utfylt parkeringsbevis til gjesten når du skal slippe gjesten inn i garasjen.

Er alle plasser opptatt, er det flere alternative løsninger i nærområdet.

Regler:

1) Gjesteplassene skal bare brukes av gjester til beboerne – ikke av beboerne selv.
2) Beboere som parkerer egne biler på gjesteparkeringsplassene risikerer borttauing av bil med påfølgende omkostninger.
3) Gjesteplassene disponeres etter prinsippet «førstemann til mølla...» - ingen forhåndsreservering.
4) Gjester kan maksimalt stå 1 døgn (24 timer) på samme gjesteplass.
5) Beboer som har gjester som ønsker å bruke en gjesteplass, er ansvarlig for å gi gjesten tilgang til garasjen og påse at gjesten legger det tidligere utsendte parkeringsbeviset i utfylt stand synlig i bilen ved frontruta.

Møblering og bruk av fellesrom

Styret ønsker at det nedsettes en komite som ser på muligheter for fellesrommet og hvordan det skal benyttes, og hva som trengs av møblering mm. Vi ønsker en tilbakemelding fra deg som er interessert i å være med på å skape ett rom for forskjellig bruk, om å sende en mail til: skolebakkenkolbotn@gmail.com merket "fellesrom", hvis du ønsker å bidra i dette arbeidet.

Det har allerede vært noen henvendelser fra beboere om mulighet for å leie rommet så interessen for bruk av rommet er der.

Avfallsbeholdere ved Kiwi

Vi er klar over at dette har vært en utfordring, men mye av dette skyldes innflytning og «misbruk» av avfallsbeholdere. Bygget på litt erfaring fra andre sameier så har dette «roet seg» når alle er innflyttet og vi er tilbake til hverdagen.

Avfallsbeholdere for glass og metall er kommunal og tilgjengelig for alle. Kommunen har ansvar for kostnader knyttet til overvåking og tømming av denne.

Det er også registrert noen problemer ved tømming generelt da parkerte biler har stått i veien. Det er lite vi kan gjøre med dette, men styret vil følge med og ta dette opp med renovasjon og/eller kommunen hvis dette forblir et problem.

Kostnadene på montering av lås på avfallsbeholdere er høye og derfor ønsker styret å avvente dette noe for å se hvor aktuelt dette er.

Montere overbygg/entretak over inngangsdører utsatt for snø/is problematikk

Inngangene til oppgangene Ormerudveien 1C, 1F, 1G, 3A, 3B og 3C har ikke overbygde inngangspartier. Overbygde inngangspartier er søknadspliktige arbeider i henhold til Plan- og bygningsloven og krever tillatelse/avklaring fra Nordre Follo kommune.

Styret vil utrede overbygde inngangspartier nærmere, innhente prisoverslag og komme tilbake på dette i et senere årsmøte. Tiltak vil antagelig medføre store kostnader.

-

I tillegg til nevnte saker har vi besvart henvendelser fra beboere som har benyttet seg av styrets valgte kommunikasjonsplattform via e-mail. Dette har vært alt fra bestilling av flere nøkler til manglende varmtvann etc.

I og med at Sameiet er helt nytt og styret har startet på bar bakke har vi i styret hatt mye å henge fingrene i. Vi setter pris på din forståelse for at ting tar tid, og at alle saker ikke har lik prioritet og oppmerksomhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Husordensregler for Sameiet Skolebakken K

1. FORMÅL OG OMFANG

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

2. BRUK AV BOLIGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. RO OG ORDEN

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

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

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

4. FELLESAREALER

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

- Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på øvrige fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. SOLSKJERMING

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

6. AVFALL

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

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

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

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

Avfallsbeholder for glass og metall vil være offentlig tilgjengelig.

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

7. DYREHOLD

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

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

8. GARASJE

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

9. GJESTEPARKERING

Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser i øvre og nedre garasjekjeller er kun reservert for besøkende til boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy.

10. SYKKELPARKERING

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

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

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

11. BODER

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

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

12. SIKKERHET

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

13. MELDINGER OG HENVENDELSER

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

14. UTLEIE FELLESLOKALET

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

GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

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

Kolbotn, XX.XX.XX

Styret

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Skolebakken K Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Kolben Kulturhus

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skolebakken K org.nr. 931 836 714

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

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er sameiet Skolebakken K. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14. februar 2023.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel
Sameiet består av 110 boligseksjoner samt 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 240 bnr. 150 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til seksjon 110 er regulert til boligformål, seksjon 111 til og med seksjon 113 er regulert til næringsformål, seksjon 114 er en parkeringsseksjon og seksjon 115 er en næringsseksjon - bod.

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

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

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

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

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Seksjon 115 kan bare selges til annen seksjonseier i sameiet.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr

dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Parkeringsplassene
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS.

(3) Det er én parkeringsplass som inngår i en bildelingstjeneste til bruk for boligseksjonseierne. Bildelingsplassen eies av sameiet. Det er inngått en bindende avtale med bilutleiefirma for å tilby ordningen til boligseksjonseierne. Det er krav til at sameiet har en bildelingsplass i reguleringsplanen. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene for boligseksjonseierne, mens kostnaden med bruken må dekkes av seksjonseier som benytter seg av tjenesten.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og areal underlagt tidsubegrenset enerett som om dette var en del av bruksenheten til de seksjonseierne som innehar eneretten. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

Enkelte endringer krever også godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

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

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

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

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

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

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**
- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann og oppvarming varmt vann.
- Kommunen kan fakturere kommunale avgifter direkte til seksjonseier.

(5) **Kostnader for parkering (snr. 114)**
Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og vedlikehold av garasjekjelleren, som sameiet har ansvar for:

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel: snr. 111 har 13 stemmer, snr. 112 har 3 stemmer og snr. 113 har 2 stemmer. Snr. 114 og snr. 115 har ikke stemmerett.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

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

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

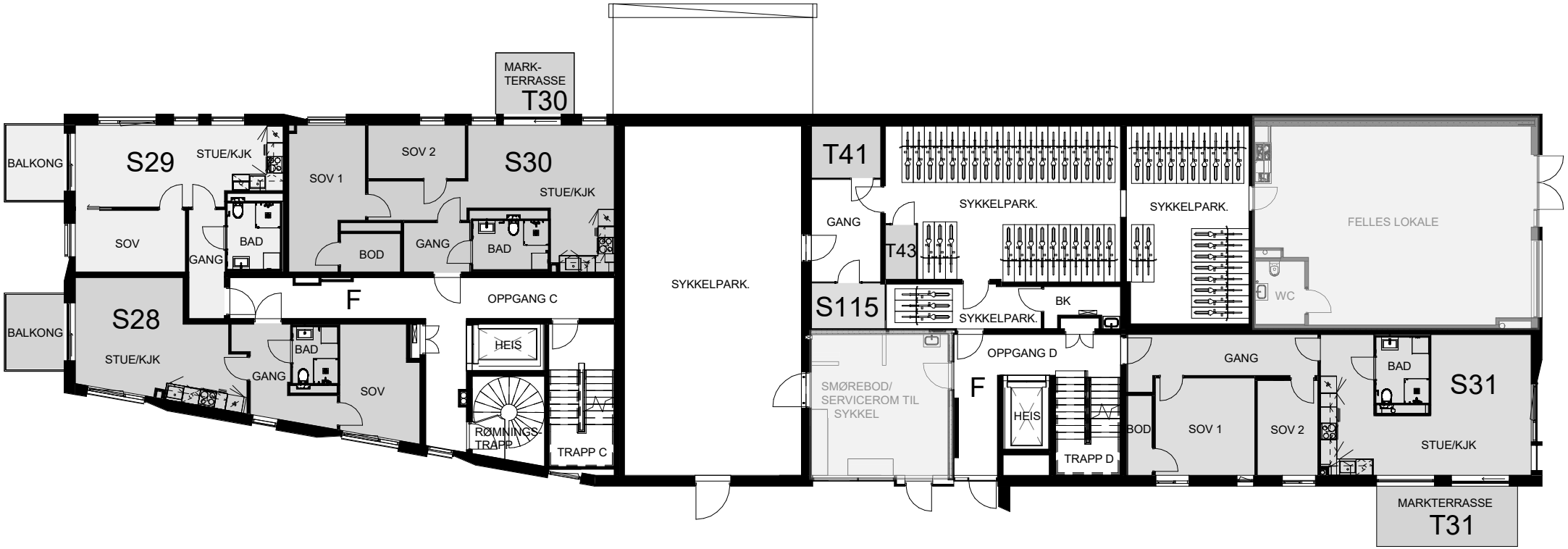
Bilag 1

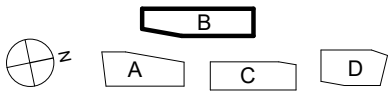
Seksjoner

F = Fellesarealer

T = Tilleggsdel

Enerett for seksjon 1 - 110





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

BILAG 2

Seksjoner

F = Fellesarealer

T = Tilleggsdel

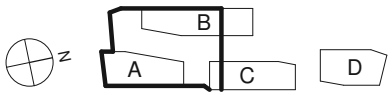
Enerett for seksjon 112 og 113

Enerett for seksjon 111, 112 og 113



X = I sykkelrommet:
10 sykkelparkeringsplasser til snr. 111, 112 og 113

XY KOORDINATER OPPGITT I EUREF89 NTM



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

Prosjekt: SOE_Skolebakken, Eiendom: gnr/bnr 240/150				Tiltakshaver: Skolebakken Kolbotn AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	
Tegningstatus: Seksjonering	Prosjektnr.: 10-17-0350	Innhold: Seksjoneringstegning - AB - Etasje 1	Skala A4: 1:300	Tegnings nr.: A77-011	Dato: 13/12/22

Boligopplysninger:

Sameiet Skolebakken K
Ormerudveien 3 A
1410 KOLBOTN

Vår ref.: 2517/27
Type: Boligsameie
Eiere: Farhad Mohammad Omar

Fødselsdato eier: 10.05.1982

Organisasjonsnr: 931 836 714 **Seksjonsnr:** 27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 320**

Felleskostnader:	Felleskostnader energi	505
	Felleskostnader	1 516
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	299

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 23.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	162
Annen formue:	6 212	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	240/150 - seksjon:27
Bygningstype:	Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5527.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5250610

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	21.09.2023	Første innflytting:	21.09.2023	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Sameiet Skolebakken K	**Vår ref.:**	2517/27	**Fødselsdato eier:**	10.05.1982
Ormerudveien 3 A	**Type:**	Boligsameie		
1410 KOLBOTN	**Eiere:**	Farhad Mohammad Omar		

Organisasjonsnr: 931 836 714

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV/bredbånd: Selskapet har per 01.06.2024 avtale med Telia Norge AS. Produkt: "Kollektiv Flex Mini 100". Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Parkering: Alle garasjeplassene er seksjoner som en seksjon. Eiere av parkeringsplanne eier en ideel andel i denne seksjonen. Seksjonsnr. 114. Ideel andel i garasjeseksjon må hjemles over til kjøper ved tinglysning av skjøte.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 240, Bruksnummer 150, Seksjonsnummer 27 i 3207 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.03.2025 kl. 18.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.03.2025 kl. 18.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1043712-1/200 25.09.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 975 000
Omsetningstype: Fritt salg
OMER ISMAEL
FØDT: 10.05.1982

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1913/900166-1/6 10.03.1913 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1914/900129-2/6 07.07.1914 **ERKLÆRING/AVTALE**
Overenskomst med bnr. 146 om vedlikehold av brønn på bnr. 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1916/900021-1/6 27.04.1916 **ERKLÆRING/AVTALE**
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1927/900057-1/6 05.11.1927 **ERKLÆRING/AVTALE**
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1942/2858-1/6 01.10.1942 **ERKLÆRING/AVTALE**
Iflg. skjøte gjelder samme betingelser som ved salg av
bnr. 150.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1957/2025-2/6 10.09.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ekspropriasjonsskjønn avhj. 4.9.57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1957/2546-1/6 06.11.1957 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: Gnr. 40 bnr. 250 og 421
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1960/2611-1/6 08.10.1960 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1979/8363-1/6 29.10.1979 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER OPPEGÅRD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1981/4172-1/6 21.05.1981 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVSTÅELSE AV AREAL TIL VEGGRUNN
SAMT BYGGING AV FORTAU
RETTIGHETSHAVER: OPPEGÅRD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1995/1827-1/6 20.02.1995 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 834
Veien skal være åpen for alminnelig ferdsel.
Bestemmelse om vedlikehold.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

1995/8090-1/6 12.07.1995 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rett til bygging, drift og vedlikehold av høyspentkabelanlegg
Rettighetshaver: AKERSHUS ENERGIVERK OPPEGÅRD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

2021/1068334-1/200 31.08.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
Rettighetshaver: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vann-, spillvann- og overvannsledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

2021/1068334-2/200 31.08.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

Rettighetshaver: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om fjernvarme, fiber og kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150

2023/615086-1/200 13.06.2023 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150 FNR: 0 SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150 FNR: 0 SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 150 FNR: 0 SNR: 113
Bestemmelse om fettutskiller
Bestemmelse om ventilasjonssjakt med avtrekkskanal
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/615197-1/200 13.06.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0

SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 937 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 941 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0
SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 240 BNR: 949 FNR: 0 SNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/973405-1/200 08.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1036875-1/200 30.01.2024 21:00 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**

Rettighetshaver: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1036875-2/200 30.01.2024 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Rettighetshaver: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2023/163684-1/200 14.02.2023 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/9758

2024/107938-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 240 BNR: 150 FNR: 0 SNR: 27

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Ormerudveien 3A, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 943 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 644 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Kolbotn
	Delareal 5 644 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	5 644 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	5 644 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Kolbotn
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	725 m^2
KPHensynsonenavn	H130_2
KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017010 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017010)
Navn	Skolebakken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7635/2017010_reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	307 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	Kjøreveg
	Delareal	307 m^2
	Bestemmelsesområde	funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00220-184		Frøydis Boge Tvete	03.07.2024

Ferdigattest for Kolbotnveien 4-6 og Ormerudveien 1-3

Saksopplysninger

Byggested:	Kolbotnveien 4-6 og Ormerudveien 1-3 – gnr./bnr. 240/150
Tiltakshaver:	Skolebakken Kolbotn bolig AS
Ansvarlig søker:	Versto Rådgiving AS
Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligblokk A og B
Rammetillatelse gitt:	28.01.2020
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	23.04.2021
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	20.08.2021
Igangsettingstillatelse 3 gitt:	12.11.2021
Igangsettingstillatelse 4 gitt:	20.04.2022
Igangsettingstillatelse 5 gitt:	28.11.2022
Endringstillatelse 1 gitt:	23.08.2022
Endringstillatelse 2 gitt:	12.06.2023
Midlertidig brukstillatelse 1 gitt:	23.06.2023
Midlertidig brukstillatelse 2 gitt:	14.09.2023
Midlertidig brukstillatelse 3 gitt:	05.10.2023

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for oppføring av boligblokk A og B i Skolebakkenprosjektet på Kolbotn. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 28.06.2024, komplett 03.07.2024.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.06.2024, komplett 03.07.2024. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvarlig søker har sendt inn avfallsplan i journalpost -187 og en redegjørelse for veiarealene i journalpost -188. I redegjørelsen står det at det gjenstår noe topplag på asfaltering og andre mindre oppgaver. Byggesak anser disse tiltakene å tilhøre byggesaken for boligblokk C og D. De mindre arbeidene må stå ferdig før ferdigattest for boligblokk C og D.

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til denne søknaden. Godkjente tegninger ligger i endringstillatelsen, journalpost -144 og i igangsettingstillatelse 5, journalpost -130.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument -183. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 26, datert 25.06.2024, til grunn for ferdigattesten.

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

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
BUNDEBYGG AS

Kopi til:
SKOLEBAKKEN KOLBOTN BOLIG AS
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

0217-2017010 Skolebakken

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

1. Planens hensikt

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

2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

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

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisiktsone	H140
190	Restriksjoner for tunnel i grunnen	H190

bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter PBL § 12-7 nr.1

1119 Parkeringskjeller/bod/teknisk rom, område #1
1119 Parkeringskjeller/bod/teknisk rom, område #2
2025 Areal til holdeplass/plattform på gateplan, område #3

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Utomhusplan

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

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

3.2. Offentlige trafikkområder

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

3.3. Vann og avløp

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

3.4. Overvanns- og flomhåndtering

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

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

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

3.5. Universell utforming og tilgjengelighet

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

3.6. Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring fra vei

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

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

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

3.7. Støy

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

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

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

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

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

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

3.8. Støy i anleggsperioden

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

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

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

Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider:

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

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

3.9. Energi og nettstasjoner

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

3.10. Skilt og reklameprofilering

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

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

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

3.11. Krav til materialer

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

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Adkomst

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

4.1.2 Grad av utnytting

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

4.1.3 Høyder

Maks kotehøyde fremgår av plankartet.

4.1.4 Estetikk og utforming

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

4.1.5 Uteoppholdsarealer

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

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

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

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

4.1.6 Lekeplass

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

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

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

4.1.7 Private uteoppholdsarealer

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

4.1.8 Anlegg under terreng

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

4.1.9 Anleggsperioden

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

4.1.10 Parkeringsplasser for bil

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

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

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

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

4.1.11 Parkeringsplasser for sykkel

Sykkelparkering anlegges i henhold til tabellen under:

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

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

4.1.12 Renovasjon og varelevering

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

4.1.13 Fellesareal

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

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

4.2.1 Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse innenfor feltet.

4.2.2 Plassering og høyder

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

Gesimshøyder er vist på plankartet:

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

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

4.2.3 Minste felles uteoppholdsreal (MUA)

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

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

4.2.4 Blågrønn faktor

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

4.2.5 Estetikk og utforming

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

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

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

4.3.1 Arealbruk

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

4.3.2 Plassering og høyder

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

4.3.3 Blågrønn faktor

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med blågrønn faktor = 0,5.

4.3.4 Estetikk og utforming

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

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

4.4.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

Belysning

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

Justering av veglinjer

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

4.4.2 Kjøreveg (felt o_Kjøreveg1)

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

4.4.3 Kjøreveg (felt o_Kjøreveg2)

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

4.4.4 Kjøreveg (felt Kjøreveg)

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

4.4.5 Annen veggrunn (felt o_SVT)

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

4.4.6 Avkjørsel

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

4.4.7 Gang- og sykkelveg (felt o_SGS1-4)

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

4.4.8 Gangveg (felt o_SGG)

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

4.4.9 Torg (felt o_Torg)

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

4.4.10 Holdeplass og leskur/plattform (#3)

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

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

5.1 Frisiktsone (H140)

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

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Område #1

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

6.2 Område #2

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

6.3 Område #3

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

7 Krav om nærmere undersøkelser

7.1 Støy

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

7.2 Miljøoppfølgingsplan

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

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

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

7.3 Universell utforming i anleggsperioden

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

7.4 Parkering i anleggsperioden

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

7.5 Restriksjonssone mot Rikåstunnelen (H190)

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

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

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse til utbyggingstiltak skal:

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

8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse til første tiltak innenfor planområdet skal det:

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

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

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

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

Før igangsettingstillatelse for bygg 3 skal det:

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

8.3 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

Før bebyggelse Bygg 2 tas i bruk skal:

- o_SGG være ferdig opparbeidet.

Før sørlig bebyggelse i Bygg 3 tas i bruk skal:

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

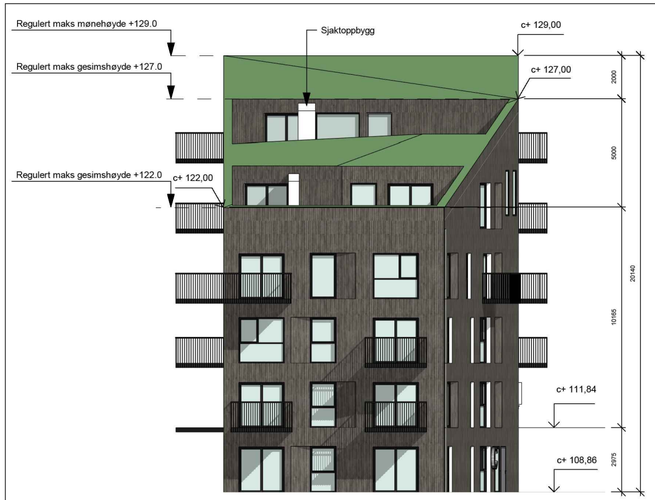
Før nordlig bebyggelse i felt B3 tas i bruk skal:

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

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

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Materialitet og fasader, datert 18.09.2018



Sørfasade Bygg B



Østfasade Bygg B (1)

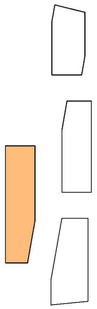
Østfasade Bygg B (2)



Nordfasade Bygg B



Vestfasade Bygg B



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.10.2019	Rammesøknad	OL/VR	HB

Skala 1:200

Tegnings nr. A31-200

Index A

Innhold: Fasader Torghus Vest (B)

Tiltakshaver: Skolebakken Kolbotn AS

Enter address here

Totalentreprenør

Prosjekt: SOE Kolbotn

Prosjektnr. 10-17-0350

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

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

Innhold: Fasader Torghus Vest (B)

Tegningstatus: Rammesøkn.

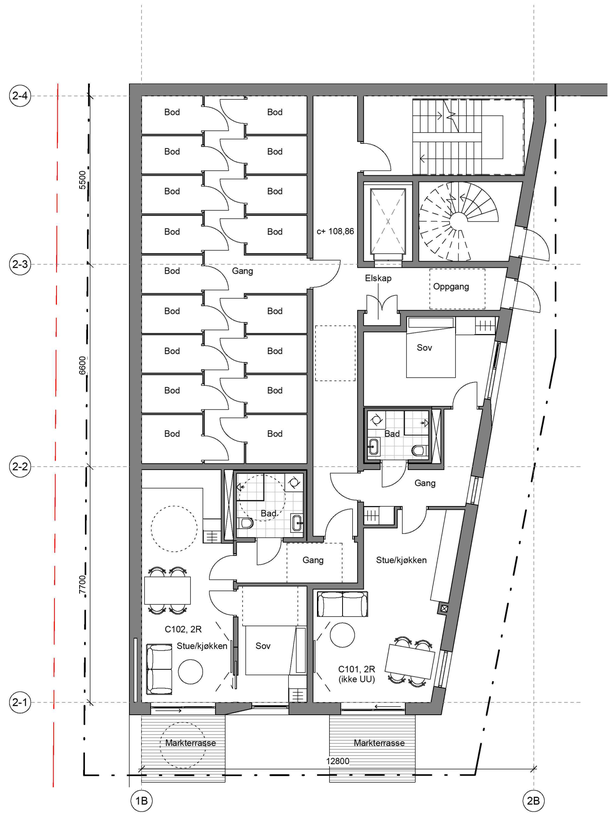
Oppdragsnr.

Vedleggsnr.

Skala A3L 1:200

Tegningsnr. A31-200

Index A



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	21.11.2019	Rammesøknad	OL/VR	HB

Skala

Tegnings nr.
A12-220

Index
A

Innhold
Plan 1, Torghus Vest (B)

Tiltakshaver
Skolebakken Kolbotn AS
Enter address here

Totalentrepenør

Prosjekt
SOE Kolbotn

Prosjektnr.
10-17-0350

ARK : Dark Arkitekter AS
RIB :
RIE :
RIV :
RØR :
EL :
VENT :

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

Innhold
Plan 1, Torghus Vest (B)

Tegningstatus
Rammesøknad

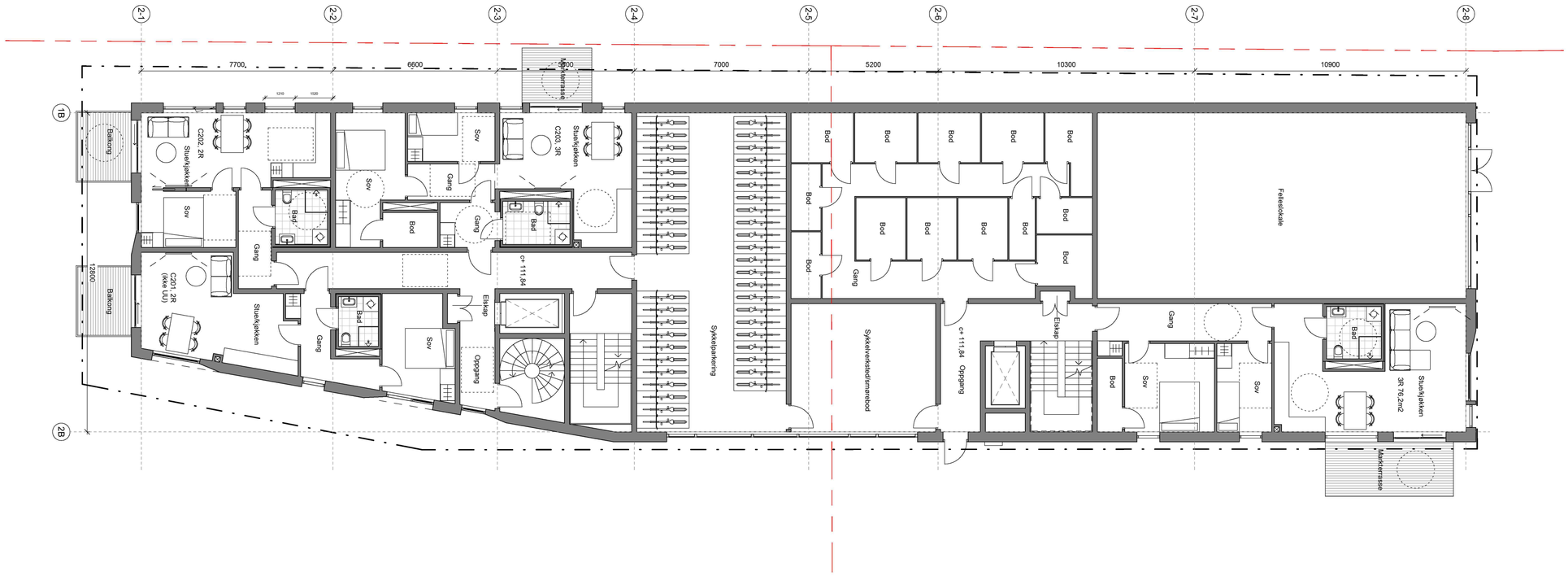
Oppdragsnr.

Vedleggsnr.

Skala
A1/1:100

Tegningsnr.
A12-220

Index
A



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	21.11.2019	Rammesøknad	OL/VR	HB

Skala

Tegnings nr.
A12-230

Index
A

Innhold
Plan 2, Torghus Vest (B)

Tiltakshaver
Skolebakken Kolbotn AS
Enter address here

Totalentrepenør

Prosjekt
SOE Kolbotn

Prosjektnr.
10-17-0350

ARK Dark Arkitekter AS
RIB
RIE
RIV
RØR
EL
VENT

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

Innhold
Plan 2, Torghus Vest (B)

Tegningstatus
Rammesøknad

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.

Skala
A1/1:100

Tegningsnr.
A12-230

Index
A

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 (m²)
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.	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				

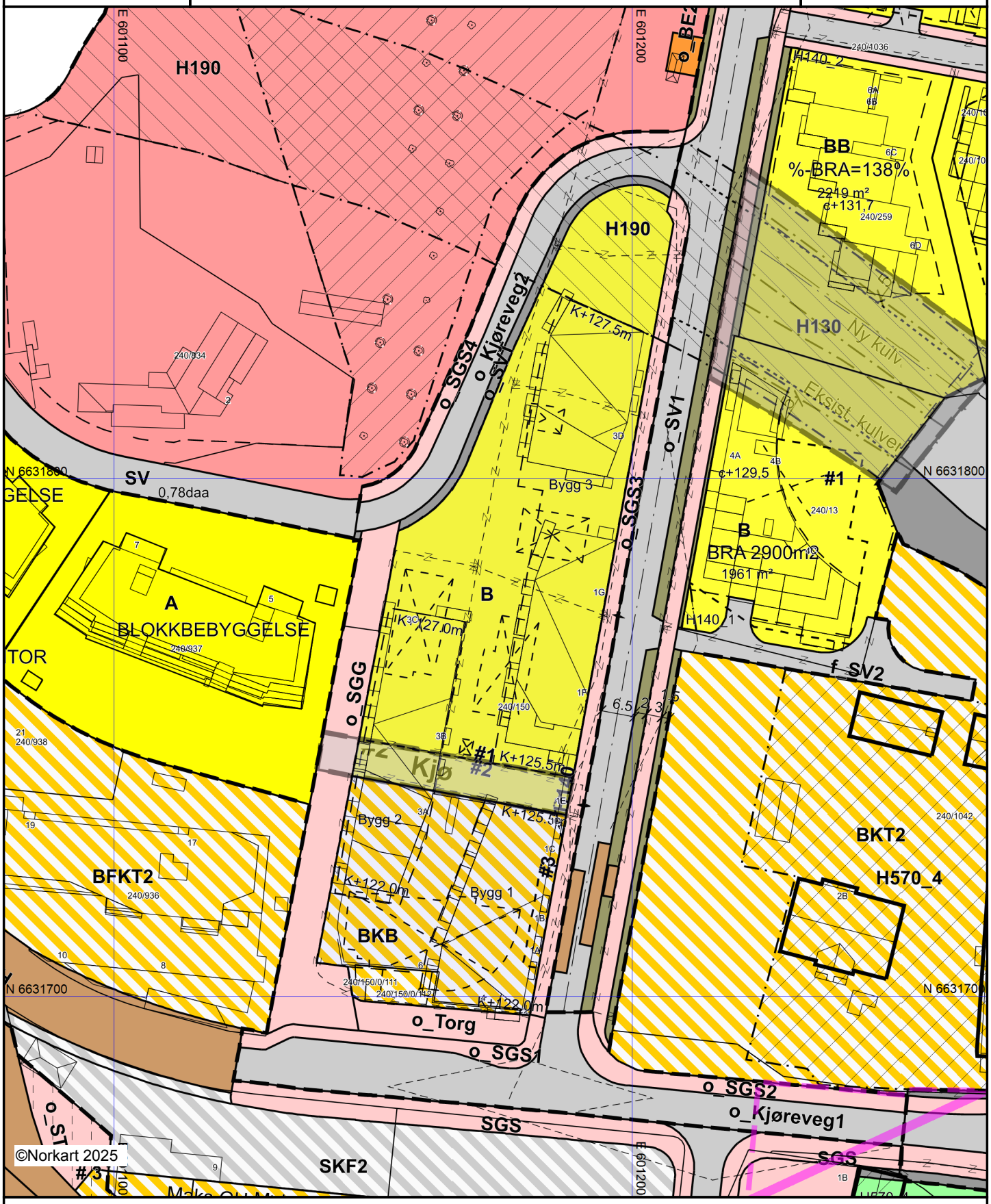
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/150/0/27
Adresse: Ormerudveien 3A
Dato: 22.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

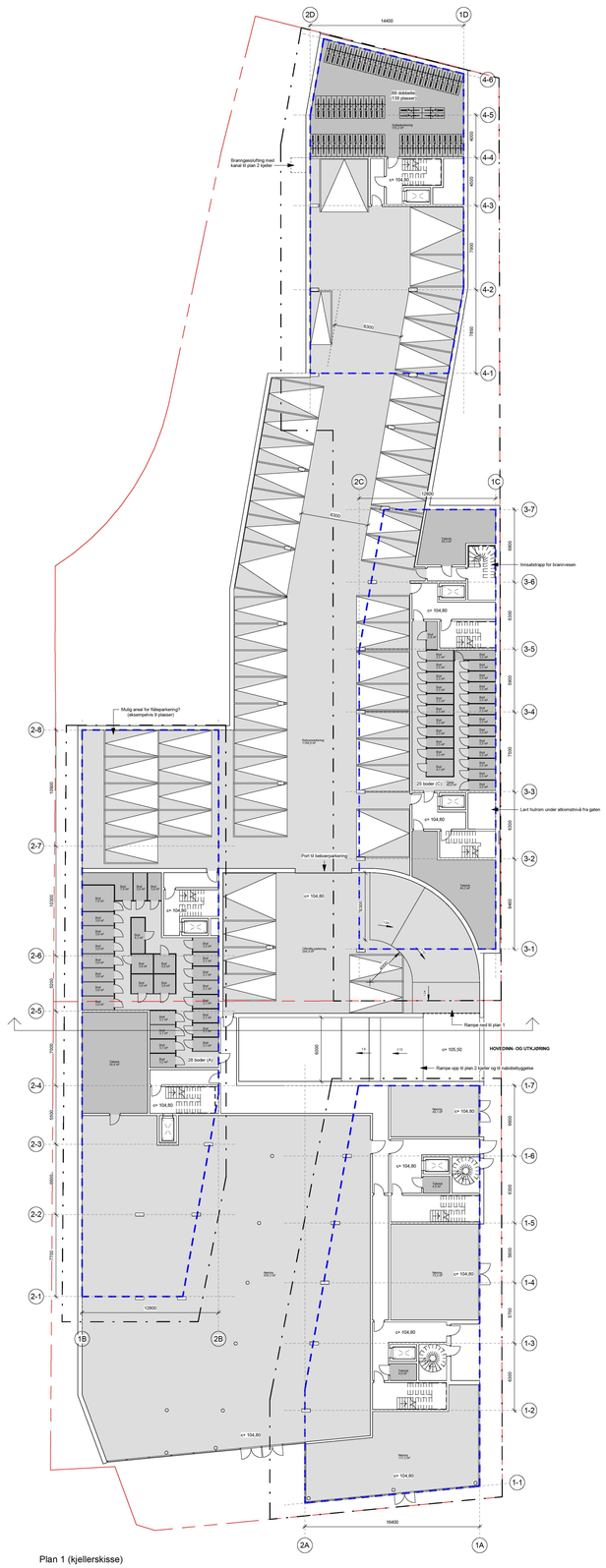
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Bestemmelseområde

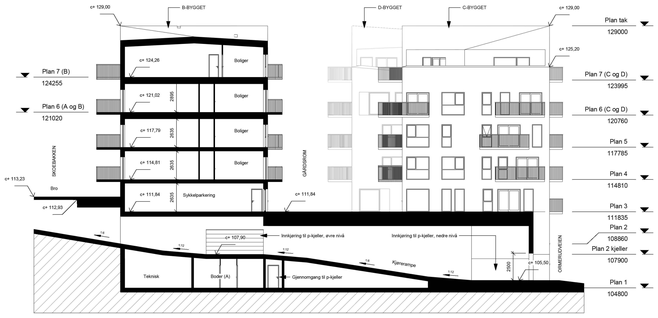
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

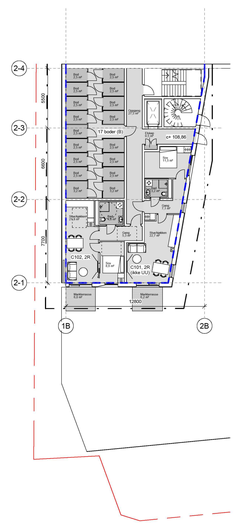


Plan 1 (kjellerskisse)

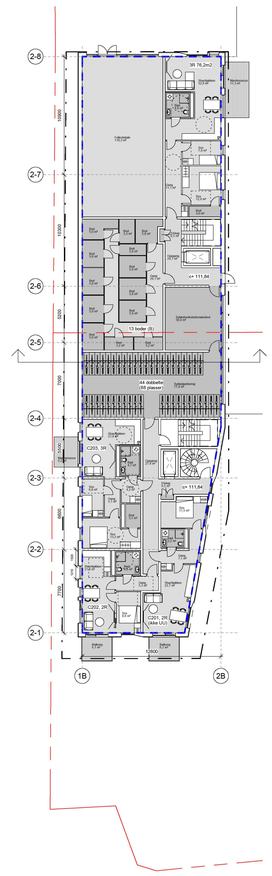
Plan 2 kjeller (kjellerskisse)



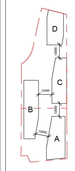
Snitt rampe (kjellerskisse)



Plan 2 (kjellerskisse)



Plan 3 (kjellerskisse)



Oversikt bilparkeringsplasser

Plan 1:	47 beboerplasser (herav 9 fláteplasser og 4 HC)
	+6 offentlig tilgjengelige plasser (herav 1 HC)
Plan 2 kjeller:	56 beboerplasser (herav 9 fláteplasser og 3 HC)
Total:	103 beboerplasser (herav 18 fláteplasser)
Antall boenheter i prosjektet:	115 stk.
Minimumsnorm 0,8 plasser pr. boenhet:	92 plasser
Maksimumnorm 1,2 plasser pr. boenhet:	138 plasser

Inntil 5 bilpoolplasser kan etableres. 1 bilpoolplass teller for 5 vanlige plasser.

Oversikt sykkelparkeringsplasser (NB! innendørs)

Plan 1:	69 dobbelthøye (138 stk.)
Plan 2 kjeller:	61 dobbelthøye (122 stk.)
Plan 3.	44 dobbelthøye (88 stk.)
Total:	174 dobbelthøye (348 stk.)

BRA bolig i prosjektet:	8100 m2
Krav til plasser pr. 35 m2 BRA bolig:	1,5 stk.
Krav til antall sykkelplasser i prosjektet:	347 stk.

Minimum 50% av plassene må ha overbygg.

Oversikt bodareal

Bodareal bygg A:	28 boder etablert på plan 1 under bygg B
Bodareal bygg B:	30 boder etablert på hhv. plan 2 og 3 i bygg B
Bodareal bygg C:	25 boder etablert på plan 1 under bygg C
Bodareal bygg D:	26 boder etablert på plan 2 kjeller under bygg D

Antall boder totalt: 109

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

innside ytterveggliv
eiendomsgrense
byggegrense

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	29.11.2019	Rammesøknad	OL/VR	HB

Skala

Tegnings nr.
A11-0K0

Index
A

Innhold
Plan kjeller, felt BFKT3 og B5

Tiltakshaver
Skolebakken Kolbotn AS
Enter address here

Totalentreprenør

Prosjekt
SOE Kolbotn

Prosjektnr.
10-17-0350

ARK : Dark Arkitekter AS
RIB
RIE
RIV
RØR
EL
VENT

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

Innhold
Plan kjeller, felt BFKT3 og B5

Tegningstatus
Rammesøknad

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.

Skala
A0/1:200

Tegningsnr.
A11-0K0

Index
A

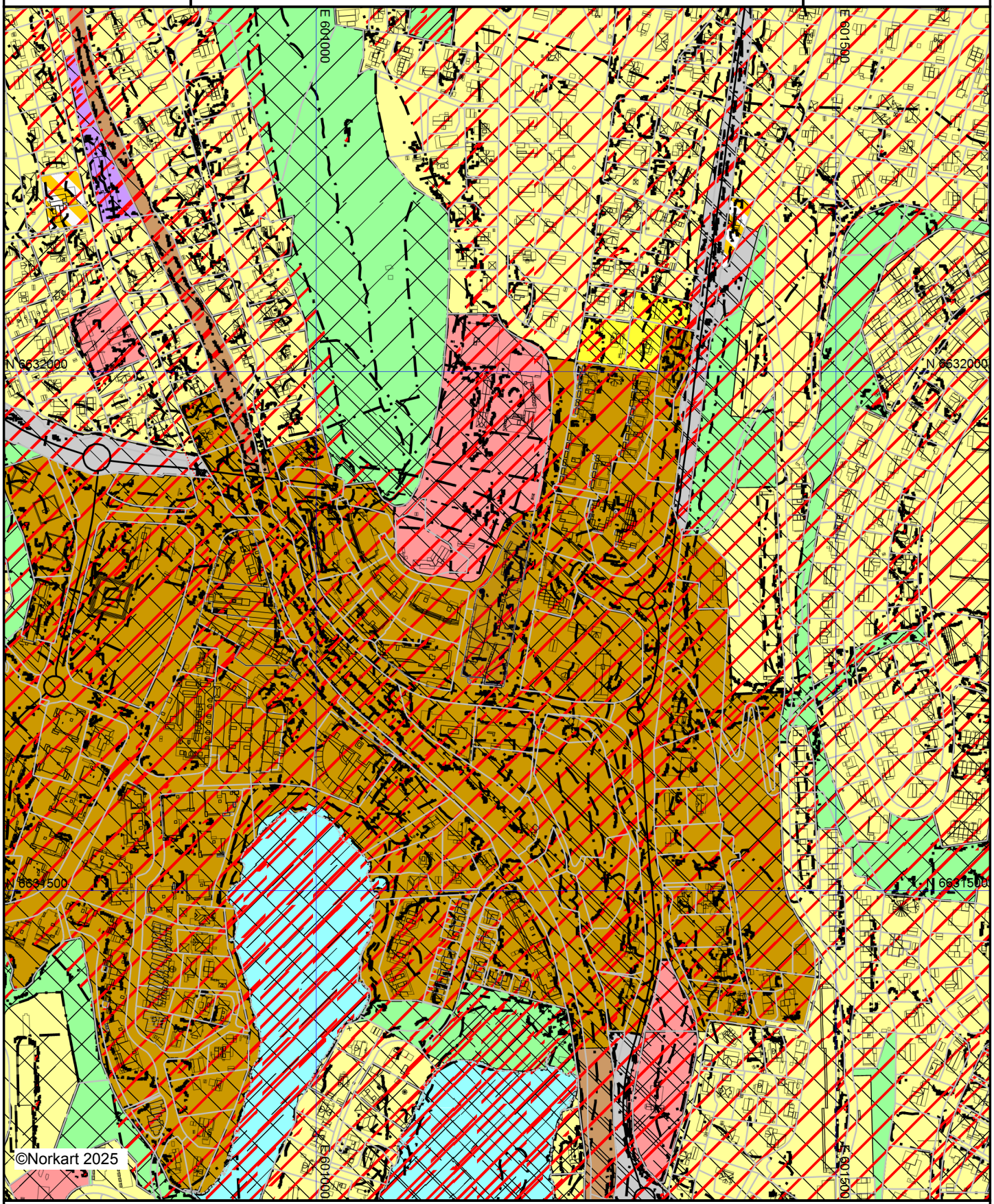
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/150/0/27
Adresse: Ormerudveien 3A
Dato: 22.03.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.