Parkveien 4K, 1405 LANGHUS



PROPR.NO

Selger
Ronny Andre Klo
91360977

Prisantydning
3 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3207 Gnr. 122 Bnr. 152 Snr. 17

Lys og innbydende 3 roms leilighet - Sentral og attraktiv beliggenhet - Trappefri adkomst

PRISANTYDNING
kr 3 850 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 4 848 954 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 200 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 1 295 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
53kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
9kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2021



Romslig og lys stue.



Naturlig lys fra store vindusflater.



Tett og fin hekk rundt uteplassen, som skjermer godt for innsyn .





Praktisk og tidløst kjøkken, med integrerte hvitevarer









Lekre detaljer som løfter inntrykket.



Flislagt bad, med plass til både vaskemaskin og tørketrommel.





Koselig og romslig, soverom #1.



Her kan du trekke deg tilbake fra stuen og lese en god bok.





Soverom #2, med plass til dobbeltseng og kommode/garderobeskap.



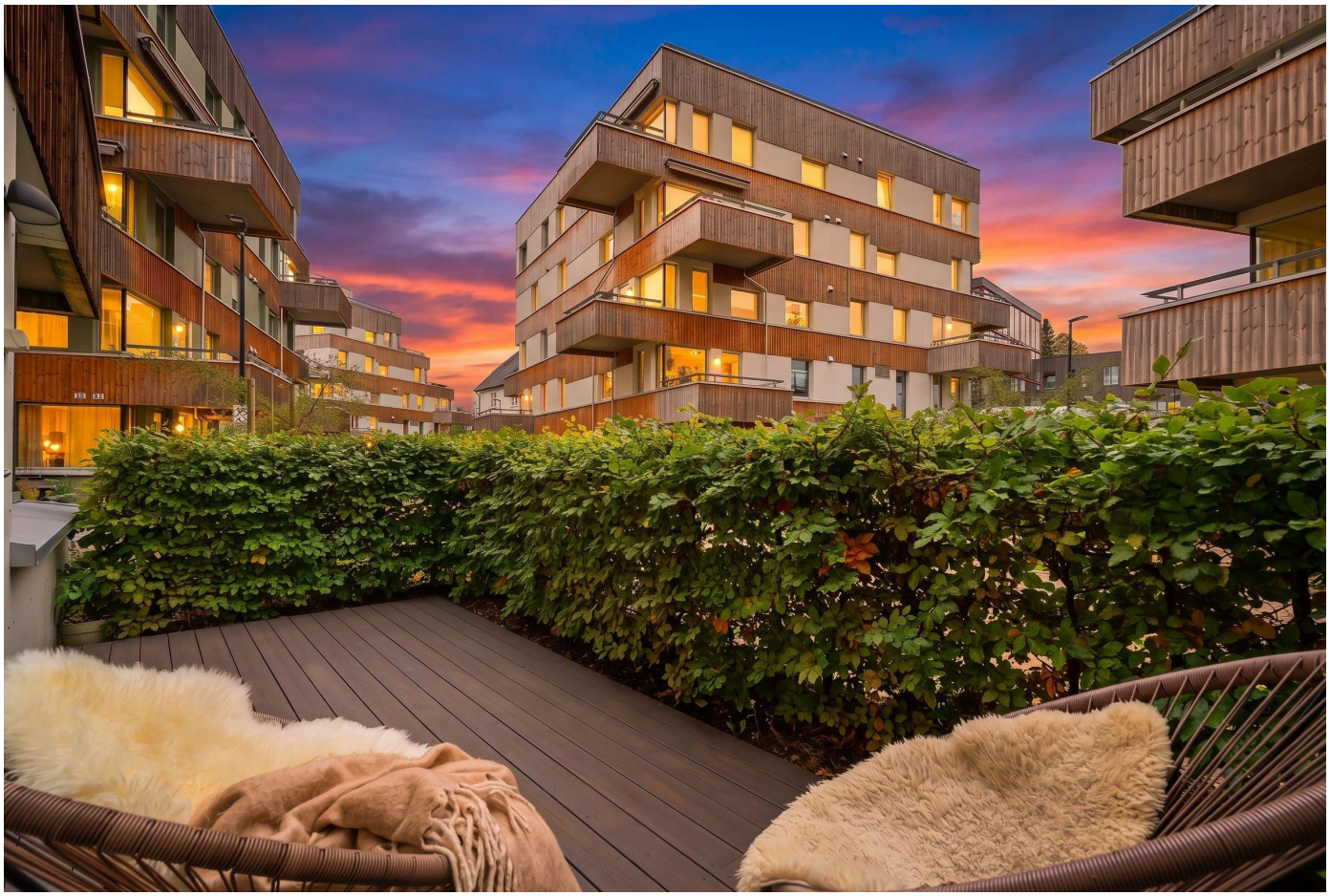


Yttergang med store garderobeskap.









Koselig uteområde, omberammet av en pen og frodig hekk.



Felles innendørs sykkelparkering/sykkelverksted.



Et steinkast unna dinner man restauranter, treningssenter, dagligvarebutikk, frisør, apotek mm.



Fin og skjermet lekeplass for de minste.




Klubbhuset
kafé
puls
Resepsjon Puls. 8.00-16.00
Resepsjon 2 etg. 16.00-22.00
Klubbhuset
kafé


puls

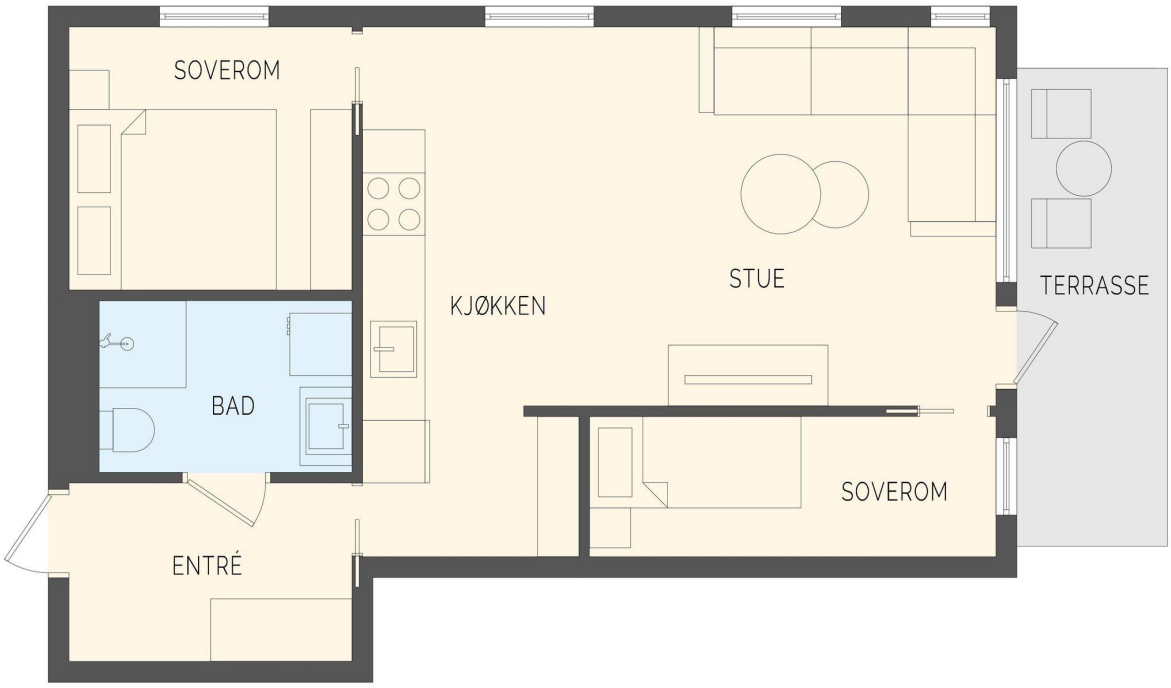




Kort vei til Langhus stasjon, med hyppige avganger for både buss og tog.







Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Om boligen

Denne moderne leiligheten ligger i 1. etasje, like ved Langhus stasjon. Boligen er kompakt og funksjonell, med utrolig god planløsning. Leiligheten har en hyggelig balkong/terrasse, bredbåndstilknytning, sentral beliggenhet og tilgang til heis. Den generelle standarden er tiltalende, med effektiv utnyttelse av plass og godt lysinnslipp. En ideell bolig for én til to voksne eller en liten familie, som ønsker å kunne flytte rett inn.

Beliggenhet

Nabolaget i Parkveien, er preget av en rolig og familievennlig atmosfære. Parkveien ligger i et etablert boligområde med umiddelbar nærhet til dagligvare, apotek, treningssenter, restaurant og kollektiv transport (tog/buss).

I nærheten finner du også barnehager, skoler, lekeplasser, svømmehall og idrettsanlegg, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier. Det er gode muligheter for å gå turer, sommer som vinter, i nærliggende skogsområder eller langs gang- og sykkelstier.

Alt i alt er Parkveien på Langhus en trygg og trivelig plass å bo, med alt du trenger i nær beliggenhet.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
96 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

108 840 kr (Omkostninger totalt)

---

3 958 840 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:

6 725 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.

Egenerklæring

Parkveien 4K, 1405 LANGHUS

29 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Parkveien 4K	Parkveien 4K	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

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.

Jeg har bodd i boligen fra kjøpsdato til dagens dato.

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

Klo, Ronny Andre

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har blitt observert skjeggkre i naboblokk 4 J, som ble fulgt opp av IF/Anticimex. Ingen observasjoner av skjeggkre i vår blokk 4 K.

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
Ronny Andre Klo	**2026-09-29**

Identification

Ronny Andre Klo

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Parkveien 4K, 1405 LANGHUS har hentet 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.

VEDTEKTER
FOR
PARKEVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr. 122 bnr. 155 i Nordre Follo kommune

Fastsatt av Utbygger

1. SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

2. FORMÅL

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

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

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

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

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

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

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod

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

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

3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass

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

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

3.5. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstraparkeringsplass til bil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. Tiltak for Sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

rammen av disse vedtektene.

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

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

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

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

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

5.3. Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) Saker som kun angår kjellerrom til boder mv. under det enkelte sameiet som Sameier type andel Parkveien Langhus og Hus A/B har eksklusiv rett til å bruke, avgjøres av den respektive Sameier alene (Ved tilfeller som involverer Ekstraboder har Sameier av Ekstrabod rett til å stemme for sin andel på møtet)
(ii) Saker som ikke angår Sameiere med type andel P-plass, avgjøres av de øvrige Sameierne alene
(iii) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet (herunder vedlikehold og felleskostnader som samtlige Sameiere er ansvarlig for i fellesskap, inkludert vedlikehold av konstruksjonen), avgjøres av alle Sameierne i fellesskap.

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

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

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

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

(i) Endring av vedtektene
(ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
(iv) Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
(v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder
(vi) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 11, foruten porttelefon med kamera

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

(i) At bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
(ii) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 9

(iii) Endring av denne bestemmelsen

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

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

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

6. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. TRIVSELSREGLER

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Eiendommen

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

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

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

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

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

9.2. Fordeling av øvrige Felleskostnader i Eiendommen

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

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

9.3. Betaling av Felleskostnader

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

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

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

10. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

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

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

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

11. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

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

12. MISLIGHOLD

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

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

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

13. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

14. ANSVAR UTAD

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

15. FORSIKRING

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

16. SAMEIELOVEN

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

17. BILAG

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

18. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING

18.1. Generelt

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

18.2. Rettigheter for Utbygger

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

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

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

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

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

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

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

18.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

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

18.5. Fullmakt for Styret

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

18.6. Bortfall

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

*****

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET PARKVEIEN 4 J og K

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Parkveien 4 J og K, og har gårdsnummer 122 og bruksnummer 152 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonering tinglyst 14.10.2022.

1.1 1.1 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 33 boligseksjoner, fordelt på 2 blokker med adresse Parkveien 4 J og K.

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

Anleggseiendommen er tingsrettslig sameie hvor Sameiet Parkveien Langhus, naboeiendommen (gnr/bnr 122/32), samt eiere av garasjeplasser og ekstra boder i kjelleren er sameiere. Det er utarbeidet egne vedtekter for anleggseiendommen som regulerer forholdet mellom sameierne.

Balkonger og markterrasser er del av boligseksjonene. Seksjon 1 (A101) har enerett til bruk av hageareal i tilknytning til boenheten slik dette fremgår av vedlagte kartgrunnlag. Øvrige uteareal er fellesareal.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

Sameiet Parkveien Langhus og naboeiendommen med gårds-/bruksnr. 122/32 har gjensidig bruksrett til felles utearealer.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.
Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

2.4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.6 Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse).

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart

grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

a) behandle styrets årsrapport

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

8 7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SPESIELLE BESEMMELSER

12.1 Anleggseiendommen (felles kjeller under blokkene og naboeiendommen gnr/bnr 122/32), har egne vedtekter som regulerer bruken av anleggseiendommen og forholdet mellom sameierne i anleggseiendommen.

12.2 Sameiet Parkveien Langhus og naboeiendommen med gårds-/bruksnr. 122/32 har gjensidig bruksrett til felles utearealer.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Parkveien 4 J og K
Tid: 12. mai 2026 kl. 18.00 – 14. mai 2026 kl. 18.00
Sted: Digital avstemning i Microsoft Forms

Konstituering

- 3 seksjoner avga stemme i skjemaet.
- Tobias Berg ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Marius Solstad Flood ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 136 434,- og en egenkapital på kr 401 776,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet viser et overskudd på kr 51 952,- og forutsetter ingen økning av felleskostnadene i 2026. Budsjettet ble tatt til orientering.

4. **Garanti mot utbygger**
   Bakgrunn for saken presenteres i sakslisten i innkallingen.

   Vedtak:
   Seksjonseierne oppfordres til å gjennomgå sin seksjon grundig og melde eventuelle mangler og reklamasjoner til utbygger.

5. **Valg**
   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Helge Rognerud	Valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem:	Jens Borge-Andersen	Valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem:	Marius Solstad Flood	Valgt i 2026 for 2 år

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
4. juni 2025

Tobias Berg
møteleder

Marius Solstad Flood
Protokollvitne

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Parkveien 4 J og K

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

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.

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 seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Parkveien 4 J og K

Ordinært årsmøte i **Sameiet Parkveien 4 J og K** avholdes:

Tid: 12.mai 2026 kl. 18.00 – 14.mai 2026 kl.18.00
Sted: Digital avstemming i Microsoft Forms, lenke er vedlagt i e-post

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1 Styrets årsrapport for 2025
2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
3 Budsjett 2026
4 Sak 4: Garanti mot utbygger
5 Valg

Oslo, 04.05.2026
Styret i Sameiet Parkveien 4 J og K

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Helge Rognerud
Styremedlem:	Jens Borge-Andersen
Styremedlem:	Erlend Vatne

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Parkveien 4 J og K
Antall boligseksjoner:	33
Kommune:	Nordre Follo kommune
Sameiets org.nr.:	931382209
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Tobias Berg
Revisor:	Insignis AS
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Forsikringsnummer:	SP5166272

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

10 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styrets arbeid har bestått av forefallende arbeid gjennom året.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Oslo, den 04.05.2026
Styret i Sameiet Parkveien 4 J og K

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 136 434, mot et budsjettert overskudd på kr 172 119.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 0 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 4 841.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Parkveien 4 J Og K

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		525 312	525 092	500 088
Bredbånd		3 960	4 427	3 960
Sum driftsinntekter		**529 272**	**529 519**	**504 048**
Vedlikehold	2	130 656	111 000	139 763
Kollektiv avtale TV/bredbånd		4 427	4 500	2 213
Driftskostnader	3	73 675	85 000	127 577
Honorarer	4	110 901	79 000	74 250
Forsikring		71 124	64 000	50 801
Andre kostnader	5	2 873	14 000	2 539
Sum driftskostnader		**393 657**	**357 500**	**397 143**
Driftsresultat		**135 615**	**172 019**	**106 905**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		819	100	555
Netto finansresultat		**819**	**100**	**555**
Årets resultat		**136 434**	**172 119**	**107 460**
Overføringer				

Balanse

Sameiet Parkveien 4 J Og K

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd mv.	6	873 011	707 477
Sum omløpsmidler		**873 011**	**707 477**
Sum eiendeler		**873 011**	**707 477**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		401 776	265 342
Sum egenkapital	**7**	**401 776**	**265 342**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		4 841	14 500
Fyringsoppgjør		166 860	50 278
Leverandørgjeld		46 092	8 623
Påløpte kostnader		253 441	368 733
Sum kortsiktig gjeld		**471 234**	**442 134**
Sum gjeld		**471 234**	**442 134**
Sum egenkapital og gjeld		**873 011**	**707 477**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Sameiet Parkveien 4 J Og K

Helge Rognerud	Erlend Vatne	Jens Borge-Andersen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet er et eierseksjonssameie organisert i henhold til eierseksjonsloven.
Virksomheten består i å forvalte, drifte og vedlikeholde felles eiendom og fellesarealer tilknyttet sameiet, herunder tekniske installasjoner, bygningsmasse og utomhusarealer.
Sameiet driver ikke næringsvirksomhet.
Virksomheten drives i Nordre Follo kommune, og eiendommen er lokalisert på Parkveien 4 J 1405 Langhus, Nordre Follo

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2025	**Budsjett 2025**	**Regnskap 2024**
Vedlikehold og drift heis	126 166	56 000	63 813
Vedlikehold VVS*	-15 095	0	21 353
Vedlikehold garasjeanlegg	1 200	30 000	43 548
Vedl.hold ventilasjon	26 144	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.**	-9 452	25 000	11 048
Diverse vedlikehold	1 693	0	0
Sum	**130 656**	**111 000**	**139 762**

*Tilbakeført avsetning service vvs
**Tilbakeført avsetning brannvesen

Note 3 Driftskostnader

	Regnskap 2025	**Budsjett 2025**	**Regnskap 2024**
Renhold	57 615	60 000	54 200
Renhold søppelkasser	6 312	0	0
Serviceavtale brannvern*	-8 045	0	17 344
Vakthold og sikkerhet**	-20 638	0	33 120
Vaktmestertjenester	38 431	25 000	22 913
Sum	**73 675**	**85 000**	**127 577**

*Tilbakeført avsetning Schneider serviceavtale
**Tilbakeført avsetning Avarn Security

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	16 500	16 000	15 500
Forretningsførsel	60 361	60 000	58 000
Andel systemkostnader	3 000	3 000	750
Konsulenttjenester*	31 040	0	0
Sum	**110 901**	**79 000**	**74 250**

*Årlig ettersyn vedrørende fallsikkerhet

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bankomkostninger	2 873	4 000	2 459
EHF-fakturagebyr	0	0	45
Diverse kostnader	0	10 000	35
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**2 873**	**14 000**	**2 539**

Note 6 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Boligbanken driftskonto	873 011	707 477
Sum	**873 011**	**707 477**

Note 7 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	265 342	157 883
Årets resultat	136 434	107 460
Egenkapital 31.12.	**401 776**	**265 342**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**265 342**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	136 434
C. Disponible midler 31.12	**401 776**
Årets endring i disponible midler	136 434
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	873 011
- Kortsiktig gjeld	471 234
= Disponible midler 31.12	**401 776**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i Sameiet Parkveien 4 J og K

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Parkveien 4 J og K sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 136 434. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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.

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

Oslo, 29.04.2026
Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

Sak 3 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 51 952.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Parkveien 4 J Og K for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	367 704	367 704
3602	Felleskostnader lik fordeling	157 608	157 608
Felleskostnader		**525 312**	**525 312**
3764	Bredbånd	3 960	3 960
Andre inntekter		**3 960**	**3 960**
Sum driftsinntekter		**529 272**	**529 272**
6612	Vedlikehold og drift heis	80 000	126 166
6620	Vedlikehold VVS	7 500	-15 095
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	43 548	1 200
6640	Vedl.hold ventilasjon	27 000	26 144
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	25 000	-9 452
6690	Diverse vedlikehold	0	1 693
Vedlikehold		**183 048**	**130 656**
6360	Renhold	60 000	57 615
6363	Renhold søppelkasser	6 312	6 312
6542	Serviceavtale brannvern	10 000	-8 045
6780	Vakthold og sikkerhet	13 000	-20 638
6785	Vaktmestertjenester	25 000	38 431
7691	Internet/ Bredbånd	3 960	4 427
Driftskostnader		**118 272**	**78 102**
6700	Revisjon	18 000	16 500
6710	Forretningsførsel	63 000	60 361
6714	Andel systemkostnader	3 000	3 000
6750	Konsulenttjenester	0	31 040
Honorarer		**84 000**	**110 901**
7500	Forsikringspremie	78 000	71 124
Forsikring		**78 000**	**71 124**
7770	Bankomkostninger	4 000	2 873
7790	Diverse kostnader	10 000	0
Andre kostnader		**14 000**	**2 873**
Sum driftskostnader		**477 320**	**393 657**
Driftsresultat		**51 952**	**135 615**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	819
Finansinntekter		**0**	**819**
Netto finansresultat		**0**	**819**

Budsjett Sameiet Parkveien 4 J Og K for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Årets resultat	**51 952**	**136 434**

Sak 4 Garanti mot utbygger

Forslagsstiller: Koorosh Rashidpour
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Leilighetene i Sameiet parkveien 4 J og K vil gå ut av garantien mot utbygger i september 2026.

Forslag til vedtak:
Seksjonseierne oppfordres til å gjennomgå sin seksjon grundig og melde eventuelle mangler og reklamasjoner til utbygger.

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Styret har fungert som valgkomité og har følgende forslag til nytt styre.

Forslag til nytt styre:

Styreleder	Helge Rognerud	På valg i 2026 for 2 år
Styremedlem	Jens Borge-Andersen	På valg i 2026 for 2 år
Styremedlem	Marius Solstad Flood	På valg i 2026 for 2 år

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Parkveien 4 J og K** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Parkveien 4 J og K
Tid: 12. mai 2026 kl. 18.00 – 14. mai 2026 kl. 18.00
Sted: Digital avstemning i Microsoft Forms

Konstituering

- 3 seksjoner avga stemme i skjemaet.
- Tobias Berg ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Marius Solstad Flood ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 136 434,- og en egenkapital på kr 401 776,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet viser et overskudd på kr 51 952,- og forutsetter ingen økning av felleskostnadene i 2026. Budsjettet ble tatt til orientering.

4. **Garanti mot utbygger**
   Bakgrunn for saken presenteres i sakslisten i innkallingen.

   Vedtak:
   Seksjonseierne oppfordres til å gjennomgå sin seksjon grundig og melde eventuelle mangler og reklamasjoner til utbygger.

5. **Valg**
   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Helge Rognerud	Valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem:	Jens Borge-Andersen	Valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem:	Marius Solstad Flood	Valgt i 2026 for 2 år

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
4. juni 2025

Tobias Berg
møteleder

Marius Solstad Flood
Protokollvitne

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.

Selger av Parkveien 4K, 1405 LANGHUS har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 122, Bruksnummer 152, Seksjonsnummer 17 i 3207 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	29.09.2026 kl. 10.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	29.09.2026 kl. 10.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/803443-1/200 10.07.2025 05:59 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
STAIRWAYS TO HEAVEN AS
ORG.NR: 917 873 844
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1956/2405-1/6 20.11.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
ENDRING AV EIENDOMMENS BRUKSNAVN TIL "LANGHUS FORRETNINGS-
GÅRD".
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

1977/620-1/6 01.02.1977 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2017/124623-1/200 09.02.2017 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 35
Rettsbok saksnr. 16-081267TVI-FOLL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2017/209925-1/200 09.03.2017 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2017/209925-2/200 09.03.2017 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 7
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2020/3248475-1/200 29.10.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 918 779 655
Bestemmelse om vannledning, spillvannsledning, overvannsledning i kulvert med tilhørende kummer og stikkledninger
Adkomst for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2021/852923-1/200 09.07.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
Gjensidig adkomstrett
Gjelder også fradelte parseller
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org.nr. 922 092 648
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2021/852923-2/200 09.07.2021 21:00 **BRUKSRETT**
Gjensidig bruksrett til felles uteareal og torg
Gjelder også fradelte parseller
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2021/852923-3/200 09.07.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
Gjensidig rett til å legge og ha liggende anlegg for overvannshåndtering
Gjensidig rett til å legge og ha liggende anlegg for vann- og avløpsledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2021/852923-4/200 09.07.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
Gjensidig rett til å legge og ha liggende anlegg internettledninger eller øvrige ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2021/852923-5/200 09.07.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Gjensidig rett til å legge og ha liggende anlegg for teknisk infrastruktur
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2021/852923-6/200 09.07.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Gjensidig rett til bruk av renovasjonspunkter
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2021/852923-10/200 09.07.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 155
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2022/453081-1/200 28.04.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 38
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjelder også overvann
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2022/453081-2/200 28.04.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 7
Rett til tilkobling til stikkledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 152

2025/803444-1/200 10.07.2025 05:59 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 700 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2022/1161951-1/200 14.10.2022 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2053

2024/21401-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 152 FNR: 0 SNR: 17

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

Selger av Parkveien 4K, 1405 LANGHUS har hentet 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. 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

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01531-15		Geir Widar Langård	05.01.2022

Ferdigattest for boligblokk - hus B - Parkveien 4K, Langhus

Saksopplysninger

Byggested:	Parkveien 4K – gnr./bnr. 122/32
Tiltakshaver:	LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	EINAR JARMUND & CO AS
Rammetillatelse:	27.04.2019
Igangsettingstillatelse:	04.10.2019
Midlertidig brukstillatelse:	05.11.2021

Vedtak

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

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.12.2021, komplett 30.12.2021. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/01531-14. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 6, datert 20.12.2021, til grunn for ferdigattesten.

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

Har du spørsmål?

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

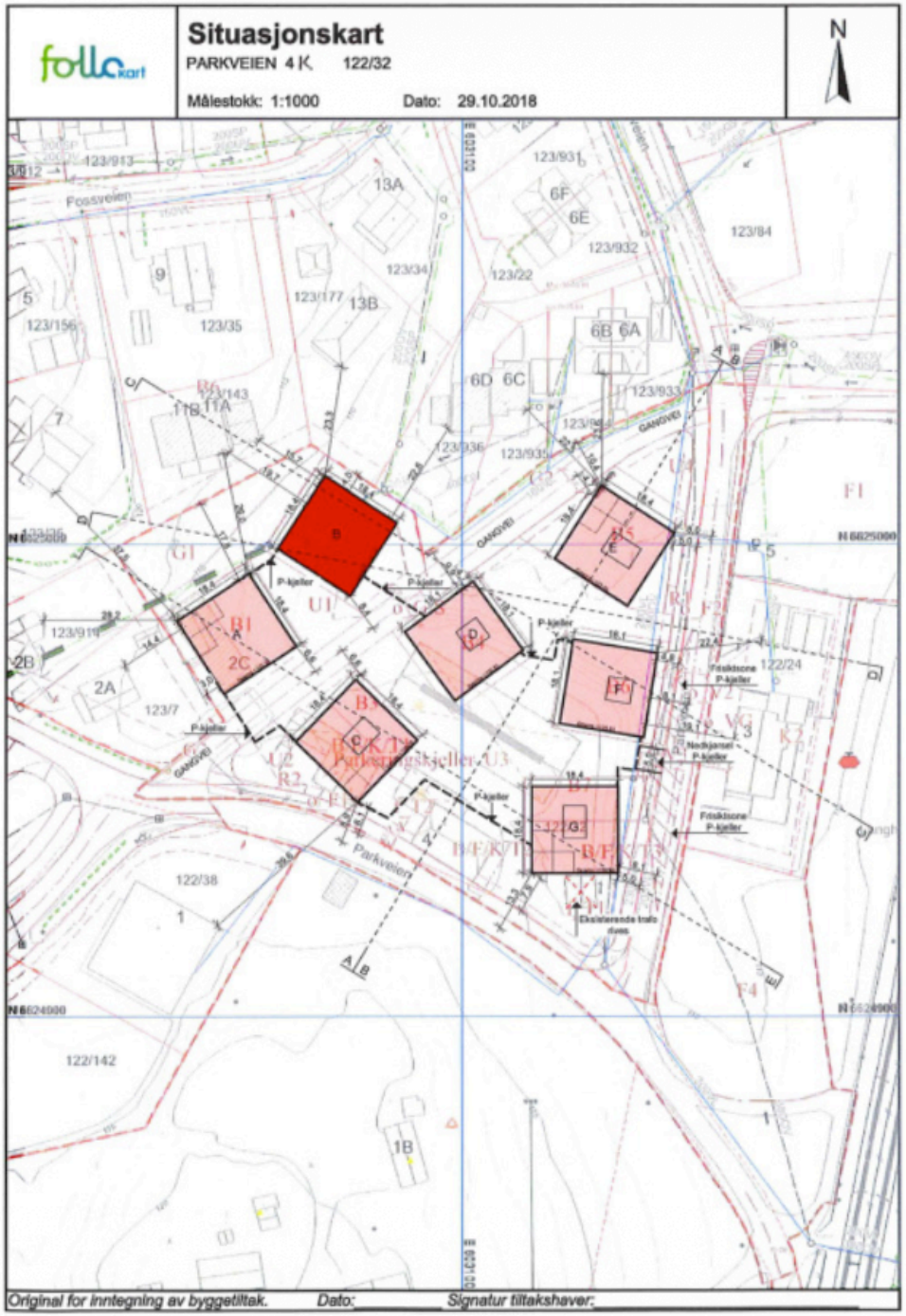
Med hilsen

Geir Widar Langård
Ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
EINAR JARMUND & CO AS

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



Parkveien 4K

Vedlegg D-01

A10-12	Situasjonsplan Bygg B	C-01

SOLON EIENDOM AS

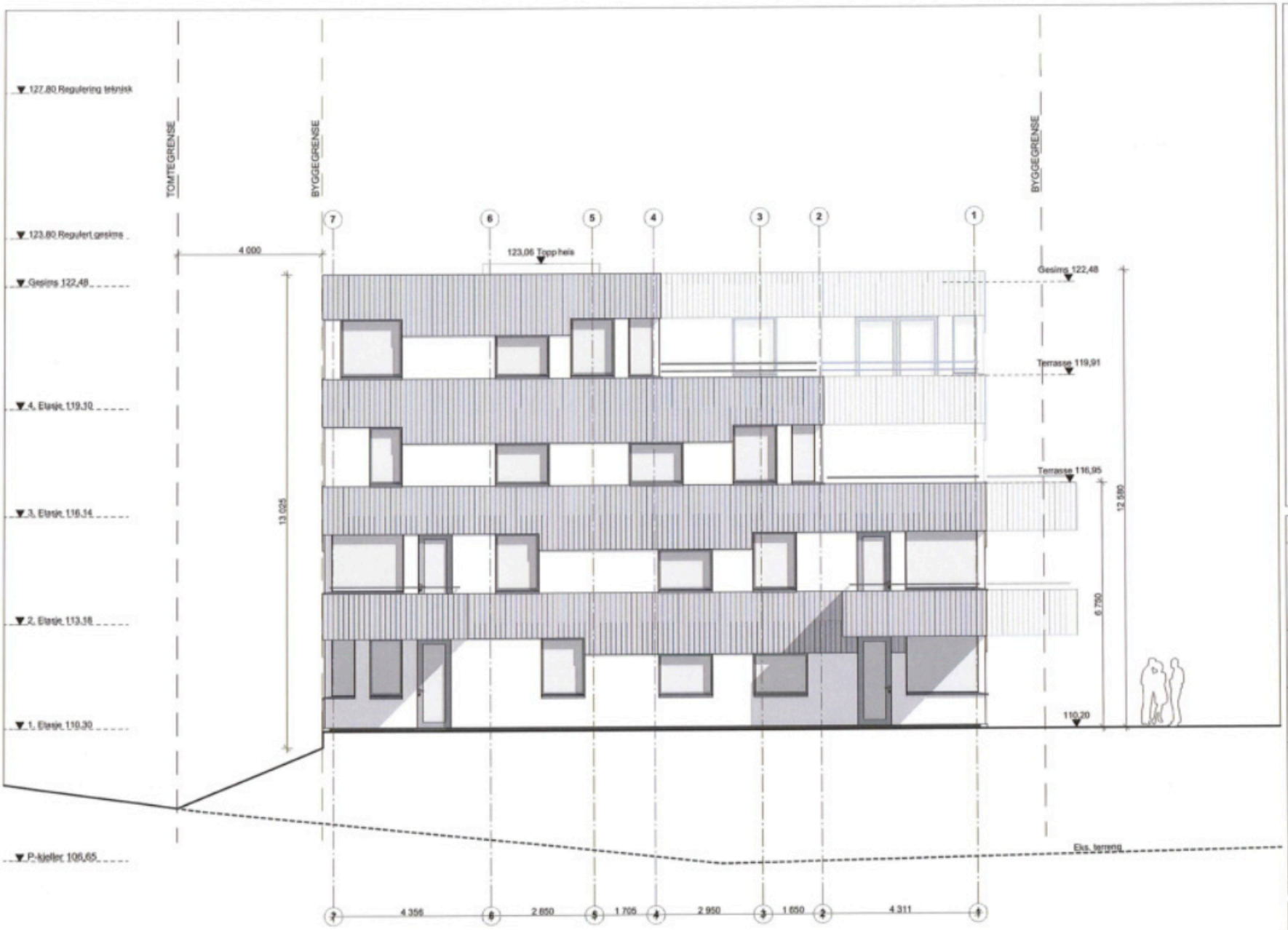
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

591_17	PARKVEIEN LANGHUS
	Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
	RAMMESØKNAD

15.01.2019	1:1000 (A3)

A10-12	Situasjonsplan Bygg B	C-01

Vedlegg E-09



Tegn. nr A40-42	Tittel Fasade nordvest - bygg B	Rev. C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK / JDA
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign / Kontr.

Prosjektnr. 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR 13/30	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	

Tegningsdato 15.01.2019	Tegningsmålestokk 1:100 (A3)
Tegn. nr A40-42	Tittel Fasade nordvest - bygg B / Rev. C-01

Vedlegg E-08



Tegn. nr A40-32	Tittel Fasade sørvest - bygg B	Rev C-01

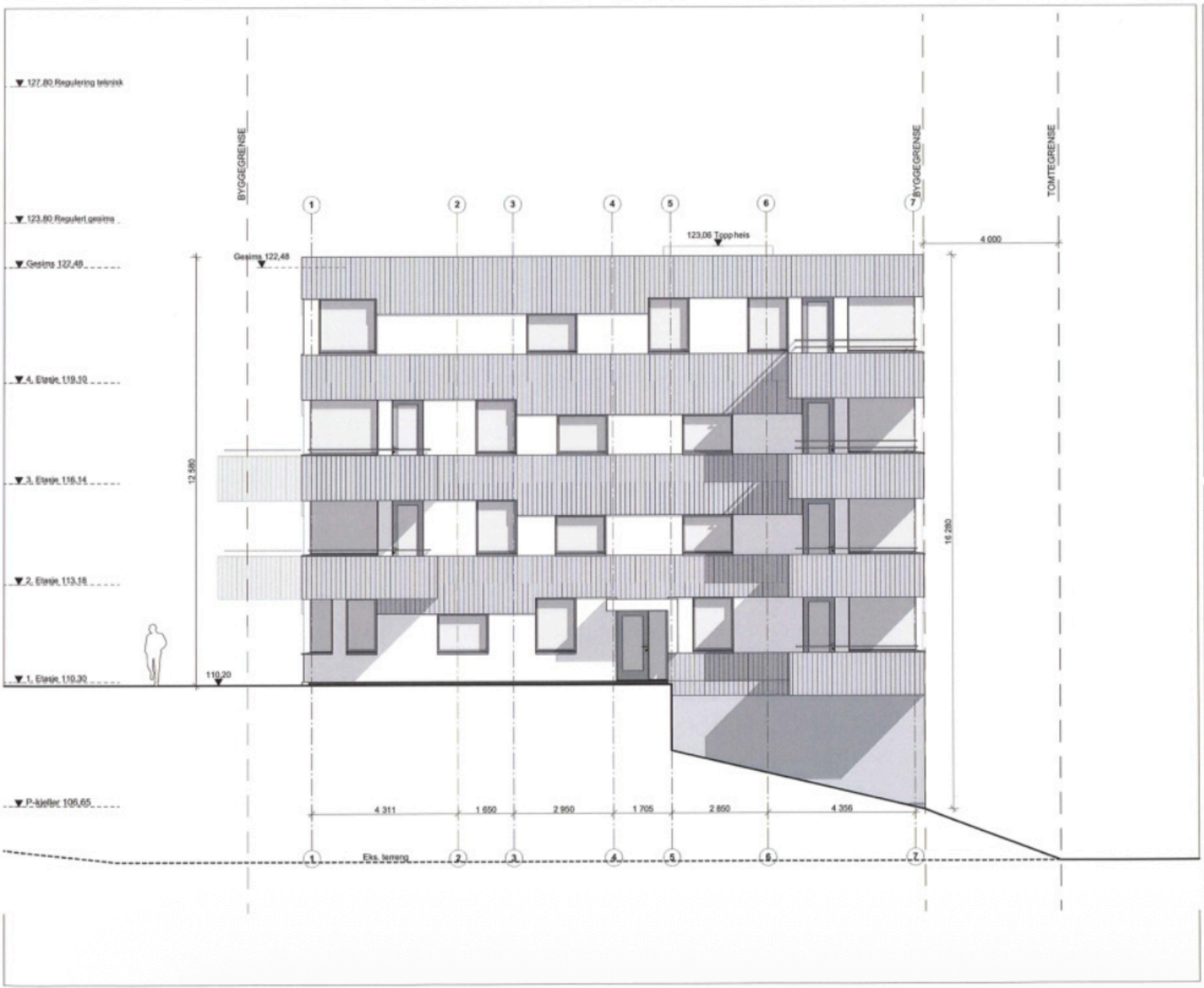
Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

Prosjektnr 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR 100/332	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	

Tegningsdato 15.01.2019	Tegningsmålestokk 1:100 (A3)
Tegn. nr A40-32	Tittel Fasade sørvest - bygg B
	Rev. C-01



Vedlegg E-07

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-22	Fasade sørøst - bygg B	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Byggh.	Kontr.
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

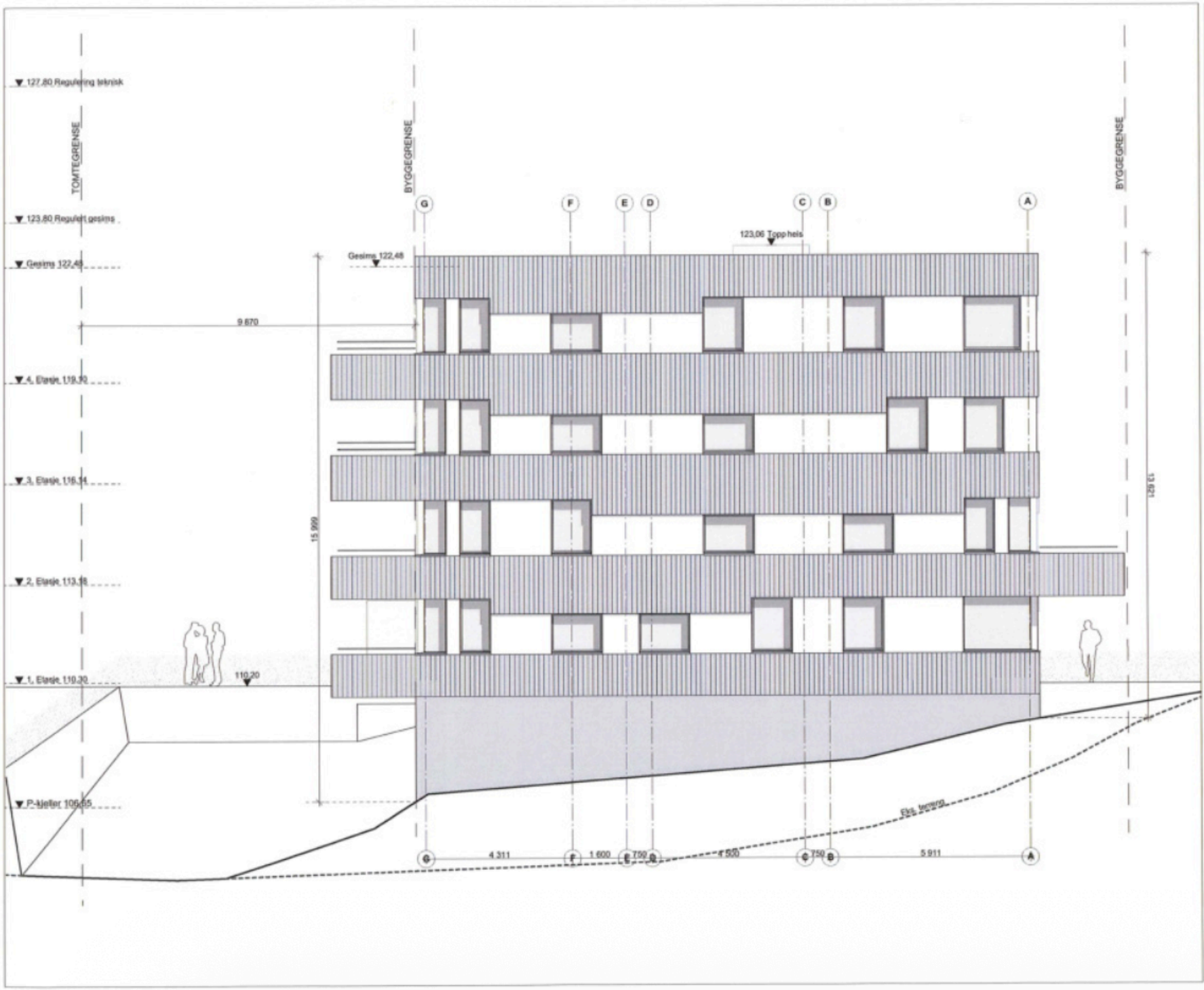
Prosjektnr.	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR/FNR/SNR	Adresse
	Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-22	Fasade sørøst - bygg B	C-01

Vedlegg E-06



Tegn. nr A40-12	Tittel Fasade nordøst - bygg B	Rev. C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

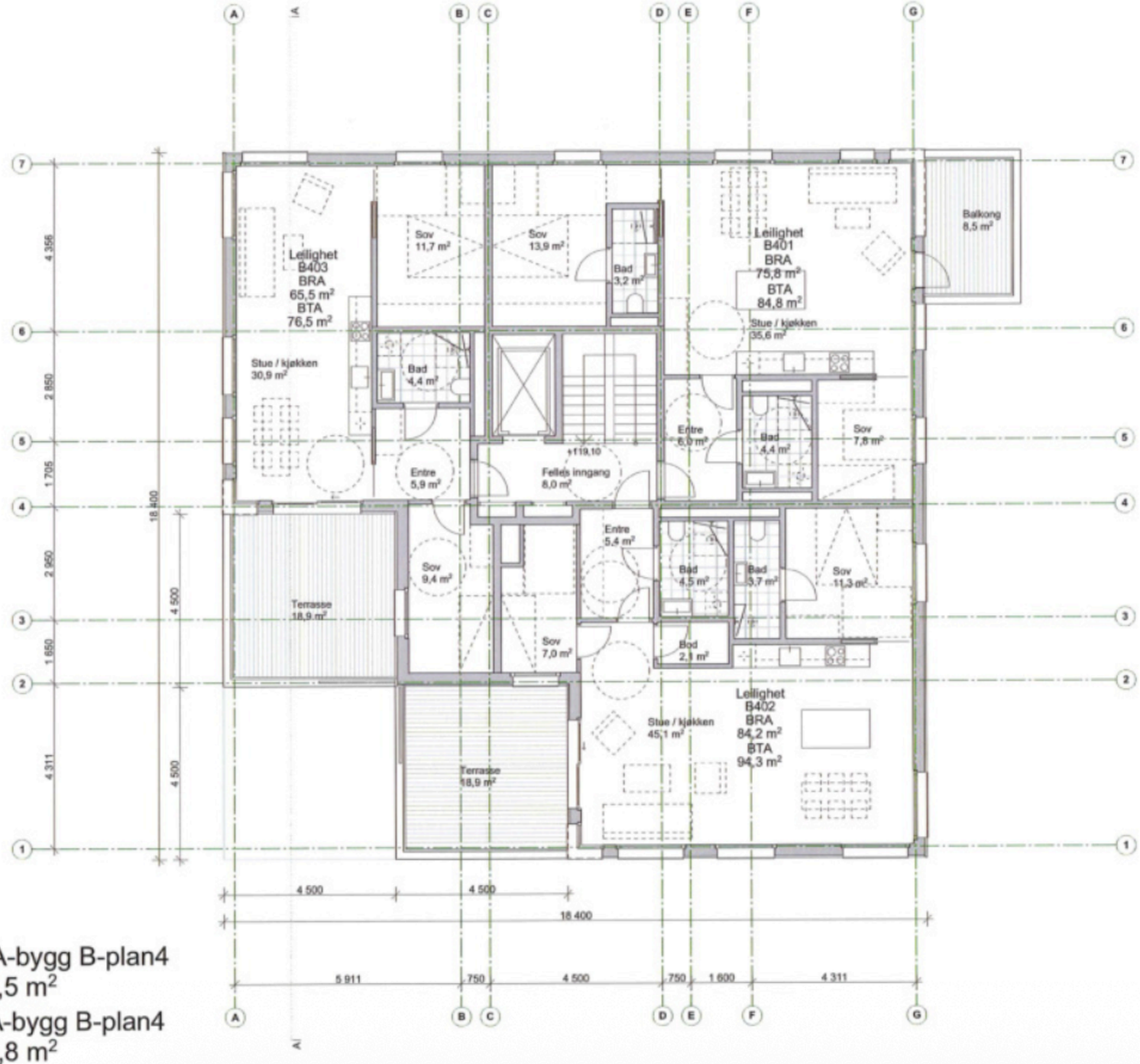
Adresse
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JEH

Prosjektnr 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR 102/30	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	

Tegningsdato 15.01.2019	Tegningsmålestokk 1:100 (A3)
Tegn. nr A40-12	Tittel Fasade nordøst - bygg B
	Rev. C-01

Vedlegg E-04



BRA-bygg B-plan4
252,5 m²

BTA-bygg B-plan4
277,8 m²

Tegn. nr A20-42	Tittel Plan 4. Etasje - bygg B	Rev. C-01

SOLON EIENDOM AS

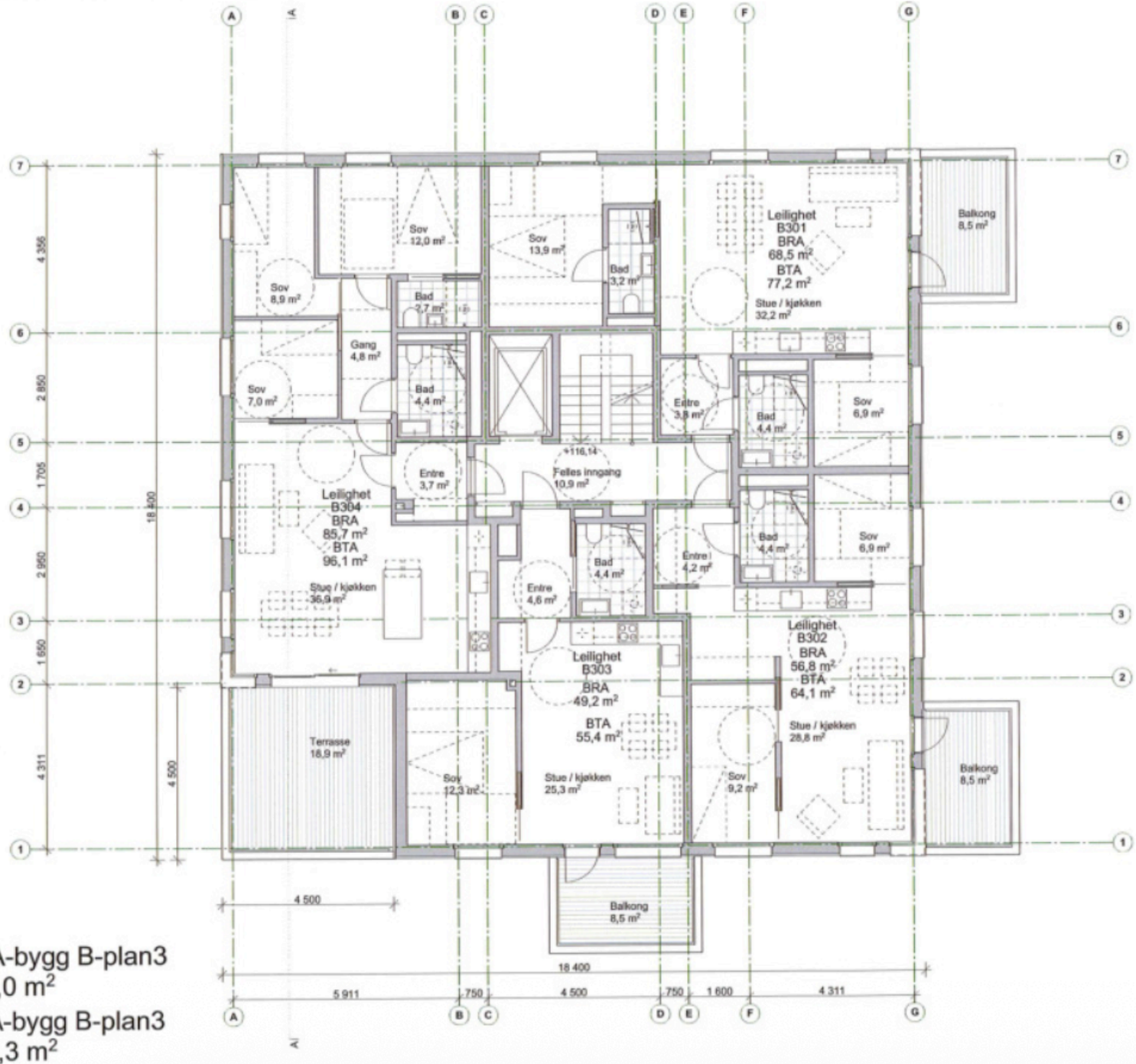
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.

Prosjektnr 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
Gnr/bnr/fnr 12/232	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	

Tegningsdato 15.01.2019	Tegningsskala 1:100 (A3)
Tegn. nr A20-42	Tittel Plan 4. Etasje - bygg B
	Rev. C-01

Vedlegg E-03



BRA-bygg B-plan3
293,0 m²

BTA-bygg B-plan3
318,3 m²

Tegn. nr A20-32	Tittel Plan 3. Etasje - bygg B	Rev. C-01

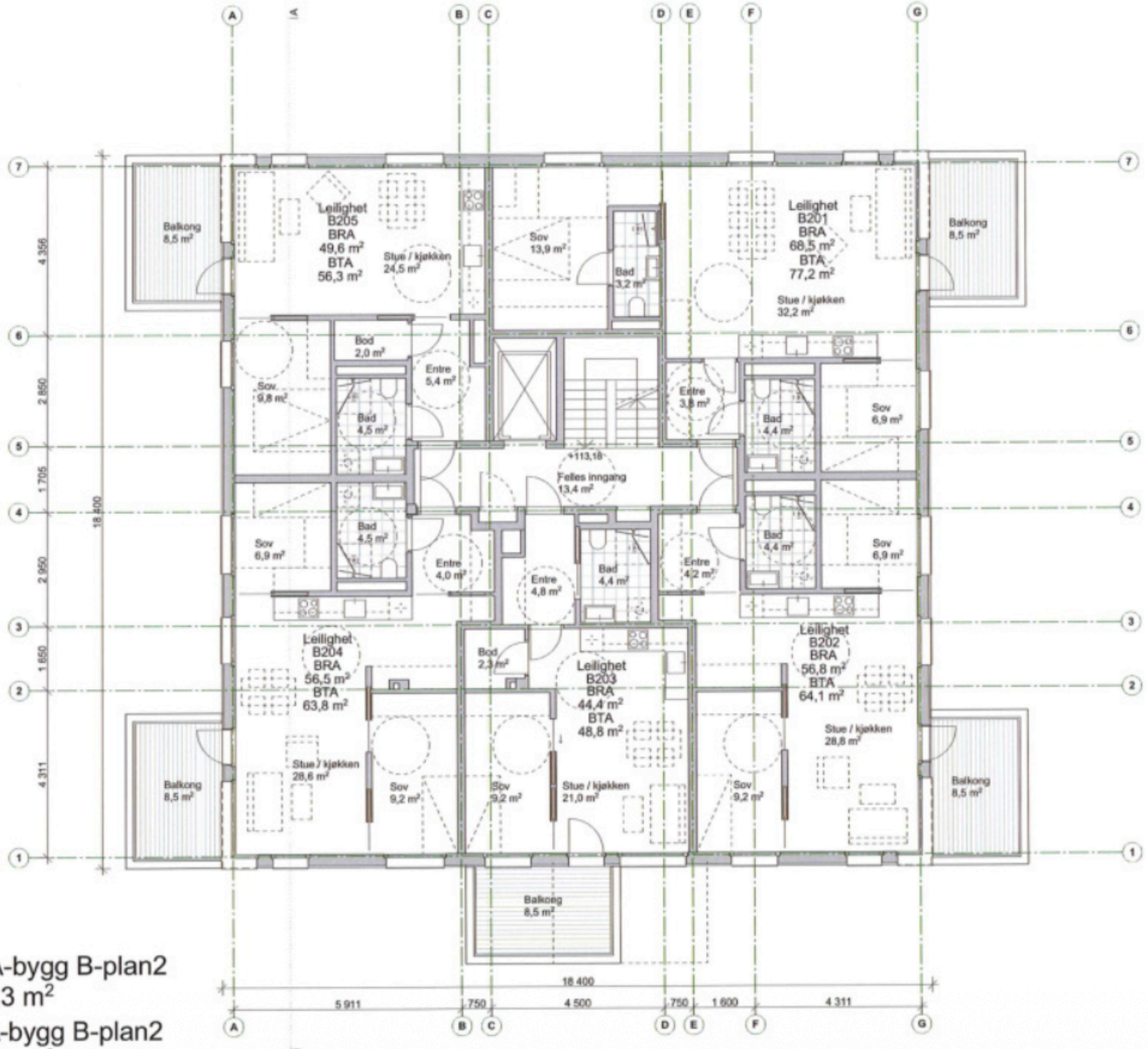
SOLON EIENDOM AS

JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev/Date	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
C01 21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

Prosjektnr 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	
Tegningsdato 15.01.2019	Tegningsmålestokk 1:100 (A3)
Tegn. nr A20-32	Tittel Plan 3. Etasje - bygg B — Rev. C-01

Vedlegg E-02



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

Tegn. nr A20-22	Tittel Plan 2. Etasje - bygg B	Rev. C-01

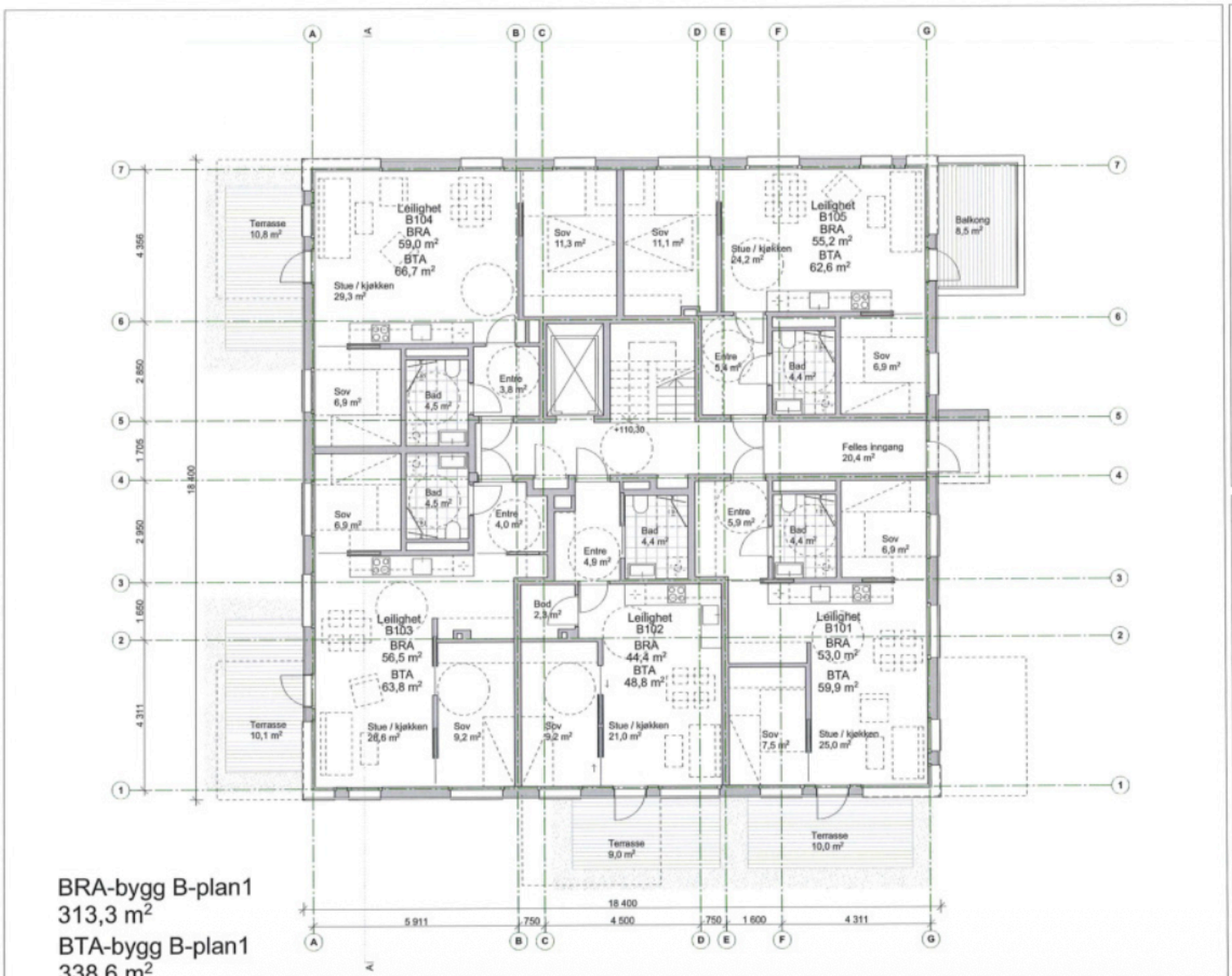
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Arkitekt: JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

C-01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TH / JDA
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign / Kont

Prosjektnr 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
Gnr/bnr/fnr 12/232	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	

Tegningsdato 15.01.2019	Tegningsmålestokk 1:100 (A3)
Tegn. nr A20-22	Tittel Plan 2. Etasje - bygg B / Rev. C-01



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

Vedlegg E-01

Tegn. nr A20-12	Tittel Plan 1. Etasje - bygg B	Rev. C-01

SOLON EIENDOM AS

JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK / JDA
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign. / Kont.

Prosjektnr. 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR. 10/232	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	
Tegningsdato 15.01.2019	Tegningsmålestokk 1:100 (A3)
Tegn. nr A20-12	Tittel Plan 1. Etasje - bygg B / Rev. C-01

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**