

Åsenveien 12A

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ski stasjon Jernbaneveien	3 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.3 km	
Ski stasjon	5 min
Linje L2, RE20, R21, R22, R23	
0.4 km	
Oslo S	30 min
Totalt 24 ulike linjer	
26.2 km	
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Ski skole (1-7 kl.)	7 min
513 elever, 23 klasser	
0.6 km	
Hebekk skole (1-7 kl.)	14 min
379 elever, 17 klasser	
1.2 km	
Finstad skole (1-7 kl.)	19 min
452 elever, 22 klasser	
1.4 km	
Ski ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
624 elever, 35 klasser	
0.3 km	
Ski videregående skole	9 min
640 elever, 25 klasser	
0.8 km	
Drømtorp videregående skole	21 min
440 elever, 36 klasser	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Circle K Ski	5 min
Vestråt ladepark - Nordre Follo ...	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

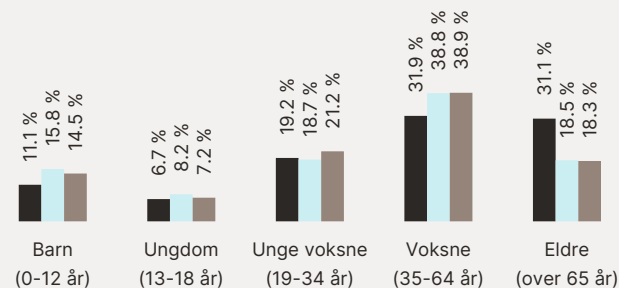


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ski sentrum/Vardåsen	1 086	579
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestråt barnehage (1-5 år)	7 min
80 barn	
0.5 km	
Eikeliveien barnehage (1-5 år)	17 min
95 barn	
1.4 km	
Vestveien barnehage (1-5 år)	18 min
36 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Ski	6 min
PostNord	
0.4 km	
Kiwi Ski Stasjon	7 min
PostNord	
0.6 km	



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

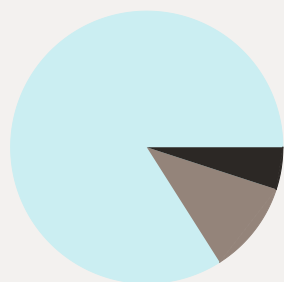
Kjeller'n fritidsklubb - Basketballb... 4 min
Ballspill 0.3 km

Ski skole 5 min
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

Family Sports Club Ski 5 min

Fresh Fitness Ski 6 min

Boligmasse



5% enebolig
84% blokk
11% annet

«Veldig godt sted å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

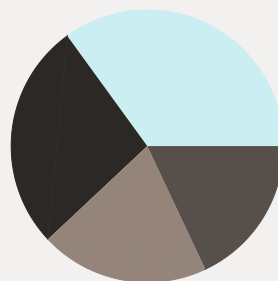


Varer/Tjenester

Ski Storsenter 8 min

Apotek 1 Ski Amfi 3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
20% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

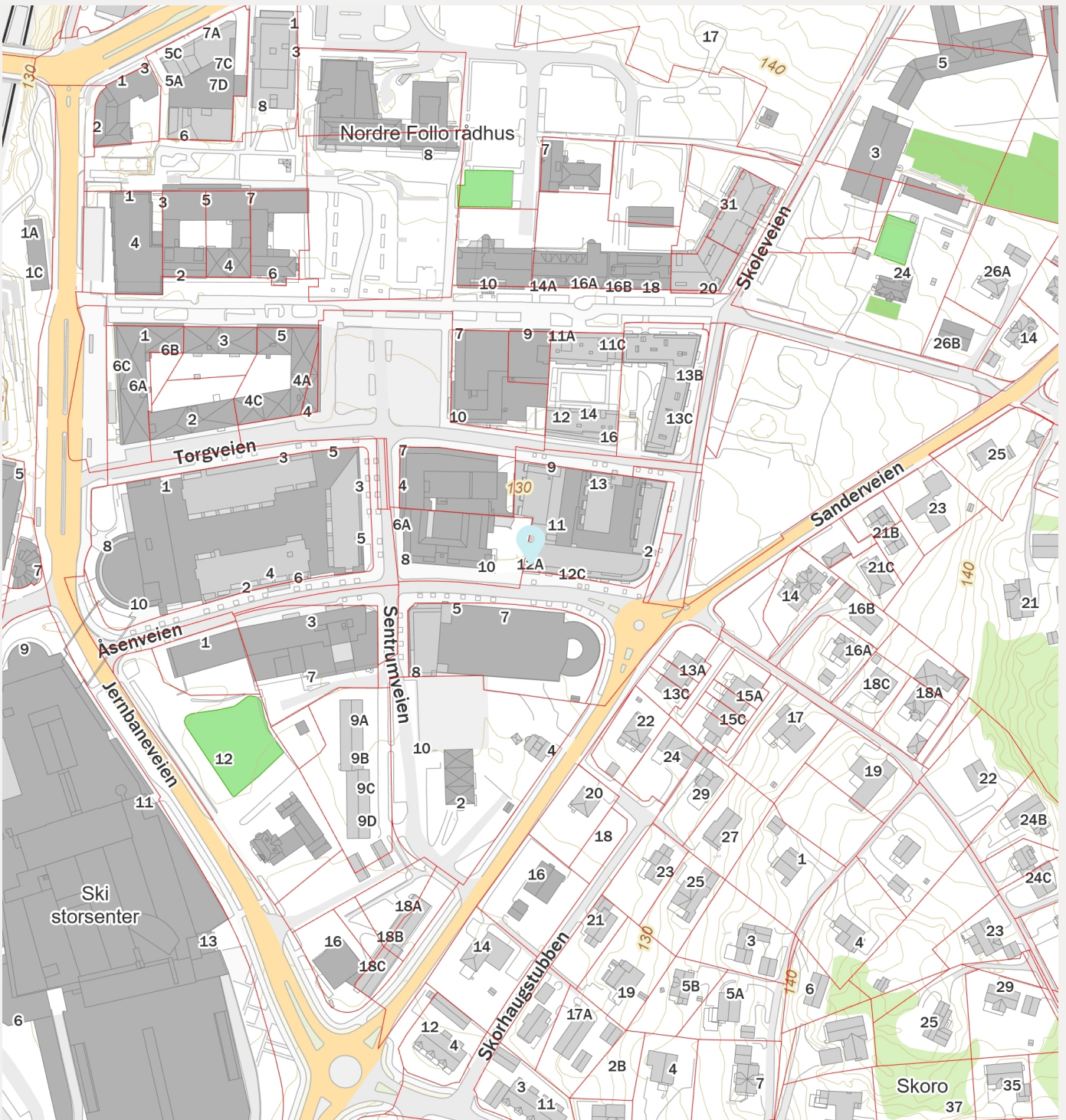


0% 54%

Ski sentrum/Vardåsen
Ski
Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åsenveien 12 A, 1400 SKI

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 134, bnr. 157, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 10929-2045

Referansenummer: CV1012

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Haugen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av stål og betong. Garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning og ftegelstein. Energiglassvinduer i vedlikeholdsfrie karmen. Flat takkonstruksjon teknet med papp/ folie.

Leiligheten har overflater og løsninger fra byggeår. Solrik balkong og parkeringsplass i tempert garasje. Leiligheten fremstår med normal brukslitasje. Kjøkken og bad fra bygger, har naturlig noe slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Flislagt balkong med stål/ glassrekkeverk. Markise, belysning og utestikkontakt. Størrelse ca 6 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv. Malte slette tak og vegger. Gulv har normal brukslitasje fra byggeår. Vegger er nymalt. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er kun registrert mindre avvik i planhet. Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Flislagt bad fra byggeår, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser og belysning over benken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern interne rør av plast. Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra badet og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Det er sentralvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann. Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er driftet av sameiet, og ikke inspisert.

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrom. Varmekabel på badet. Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Anlegg stort sett fra byggeår. Eier har ikke bebodd leiligheten å har begrenset kjennskap til anlegget.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert avvik med tanke på hms.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

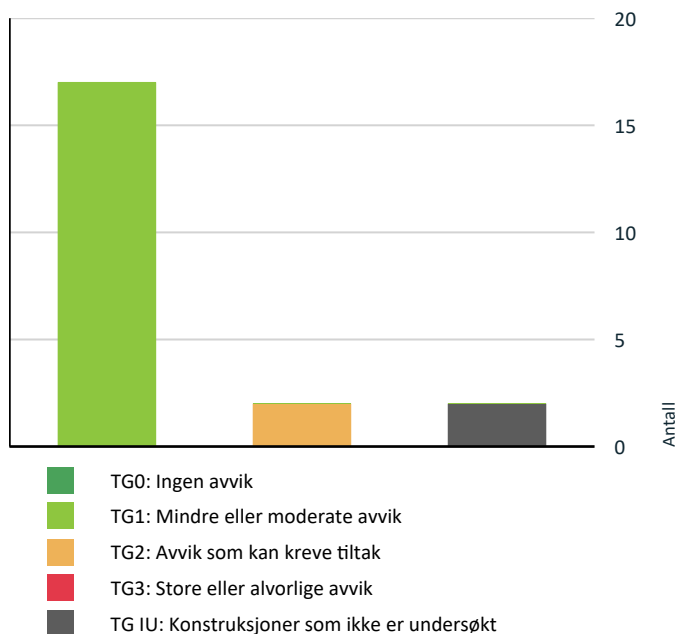
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav. Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Bod**

[Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har stort sett funksjon. Mekanisme og tettelst har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at dører er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre eller slitte ytterdører har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne, noe som kan gi varmetap og trekk i boligen. Slitasje på låsebeslag og hengsler kan føre til svekket funksjon, dårligere lukking og redusert sikkerhet mot innbrudd. Over tid kan dette også gi økt belastning på dørblad og karm, som igjen kan forsterke skjevheter og redusere dørens levetid. Utskifting eller utbedring av ytterdør og beslag vil normalt gi bedre energieffektivitet, økt sikkerhet og mer stabil funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt balkong med stål/ glassrekkverk. Markise, belysning og utestikkontakt. Størrelse ca 6 kvm.

TG IU Bod

Leilighetetn har en bod lokalisert i garasjeanlegget. Størrelse ca 5 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv. Malte slette tak og vegger. Gulv har normal bruksslitasje fra byggeår. Vegger er nymalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er kun registrert mindre avvik i planhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra byggeår, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser og belysning over benken.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern interne rør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.

TG 1 Varmesentral

Det er sentralvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann.

Tilstandsrapport

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er driftet av sameiet, og ikke inspisert.

! TG I Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrom. Varmekabel på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Anlegg stort sett fra byggeår. Eier har ikke bebodd leiligheten å har begrenset kjennskap til anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Det er ikke opplyst om tilleggsarbeider i leiligheten.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke registrert avvik med tanke på hms.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	53			53	6
Kjeller		5		5	
SUM	53	5			6
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Overflater er malt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Stein Haugen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	157		48	3725 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Åsenveien 12 A

Hjemmelshaver

Pedersen Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leieligheten har en meget sentral beliggenhet i Ski sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.

Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.01.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.01.2026	Opplysninger om andel/ seksjon er ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er ikke mottatt eller fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV1012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Åsenveien 12A, 1400 SKI

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Åsenveien 12A

Postadresse

Åsenveien 12A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.11.2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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 eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80415024

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Hilde

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av vannmåler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Langhus Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av vindu i stue.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent, I regi av boligsameiet.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har tidligere vært noe vanninntrenging i en del av garasjeanlegget. Dette skal være ordnet opp i fra boligsameiet.

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

Ja Nei

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I forbindelse med vanninntrenging i en del av garasjen, ble det oppdaget noe svertesopp i og ved leilighetens bod. Vanninntrenging ble reparert, boden ble revet og det ble satt opp helt ny bod et annet sted i garasjen.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34529077

Egenerklærings skjema

Name

Pedersen, Hilde

Date

2026-01-20

Identification

 **bankID** Pedersen, Hilde



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Pedersen, Hilde

20/01-2026
11:48:00

BANKID



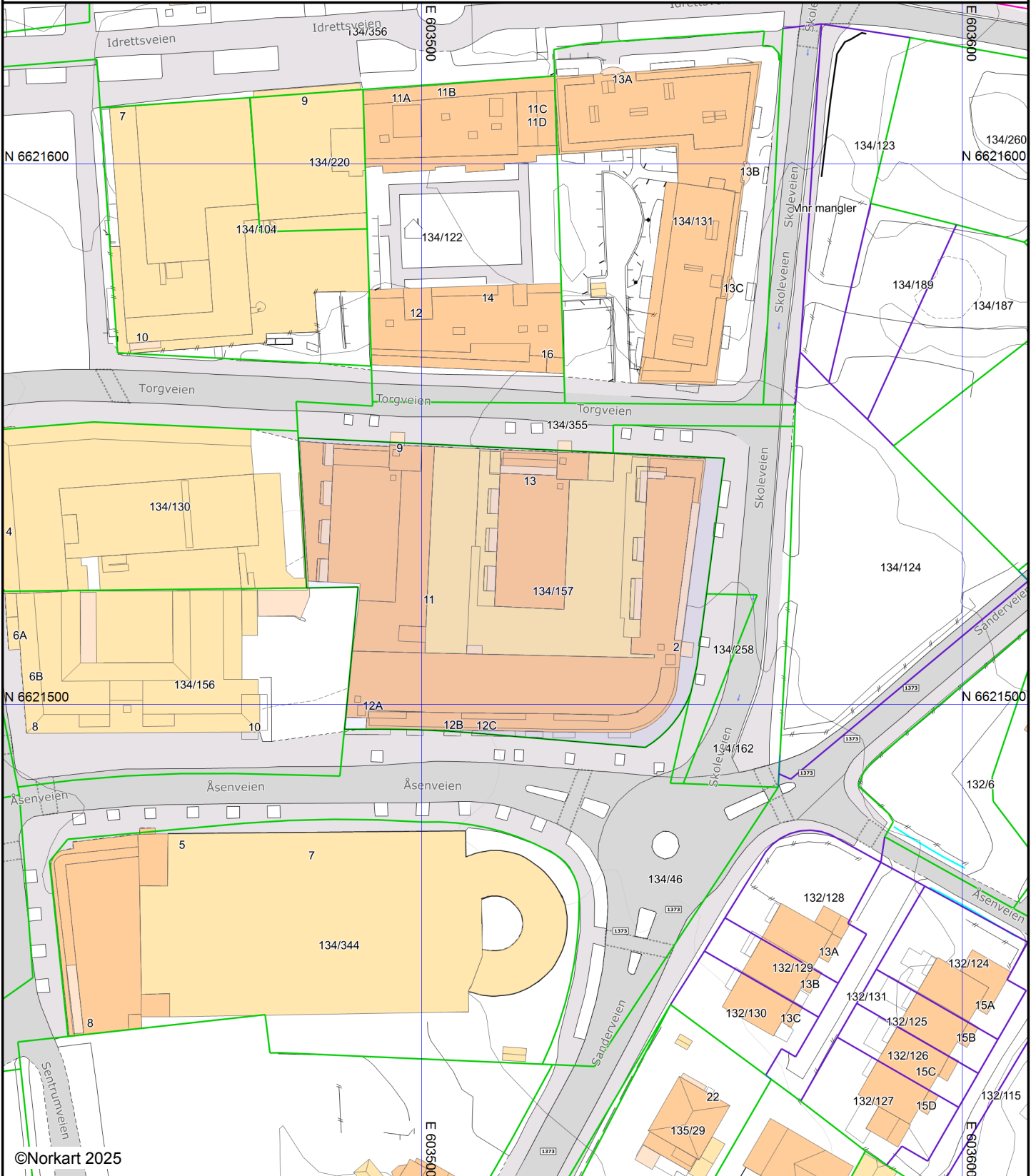
Grunnkart



Eiendom: 134/157/
 Adresse: Romakvartalet
 Dato: 25.06.2025
 Målestokk: 1:1000

UTM-32

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



©Norkart 2025

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



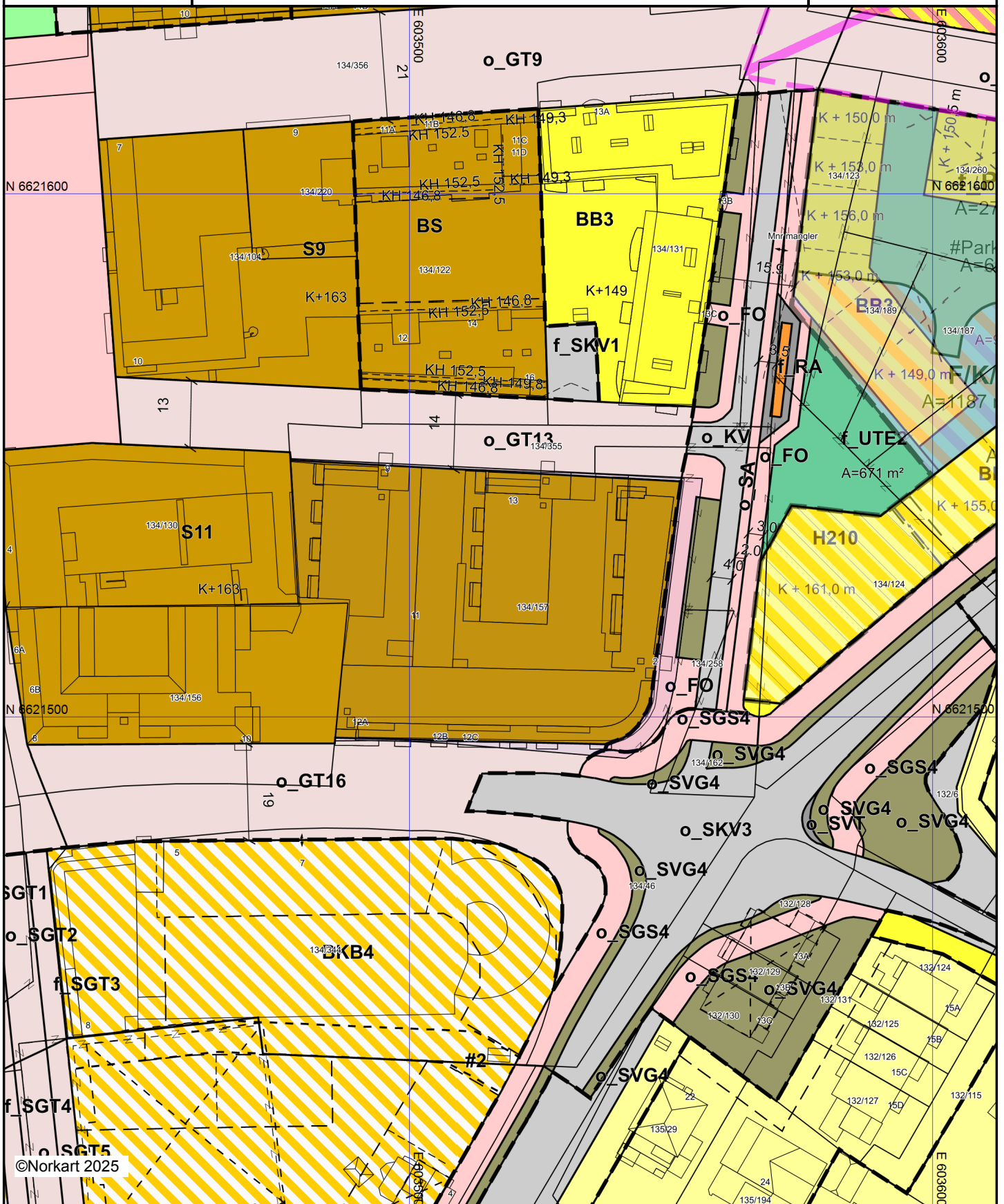
Reguleringsplankart

Eiendom: 134/157/
Adresse: Romakvartalet
Dato: 25.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Nordre Follo kommune



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

Tegnforklaring









Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Kjøpesenter
-  Tjenesteyting
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/tjenesteyting
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kombinerte tekniske infrastrukturbaser
-  Park
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Gjennomføringszone - Krav om felles planelegging
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner
-  Bestemmelseområde






Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Forretning/kontor/tjenesteyting
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Plan under arbeid
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense



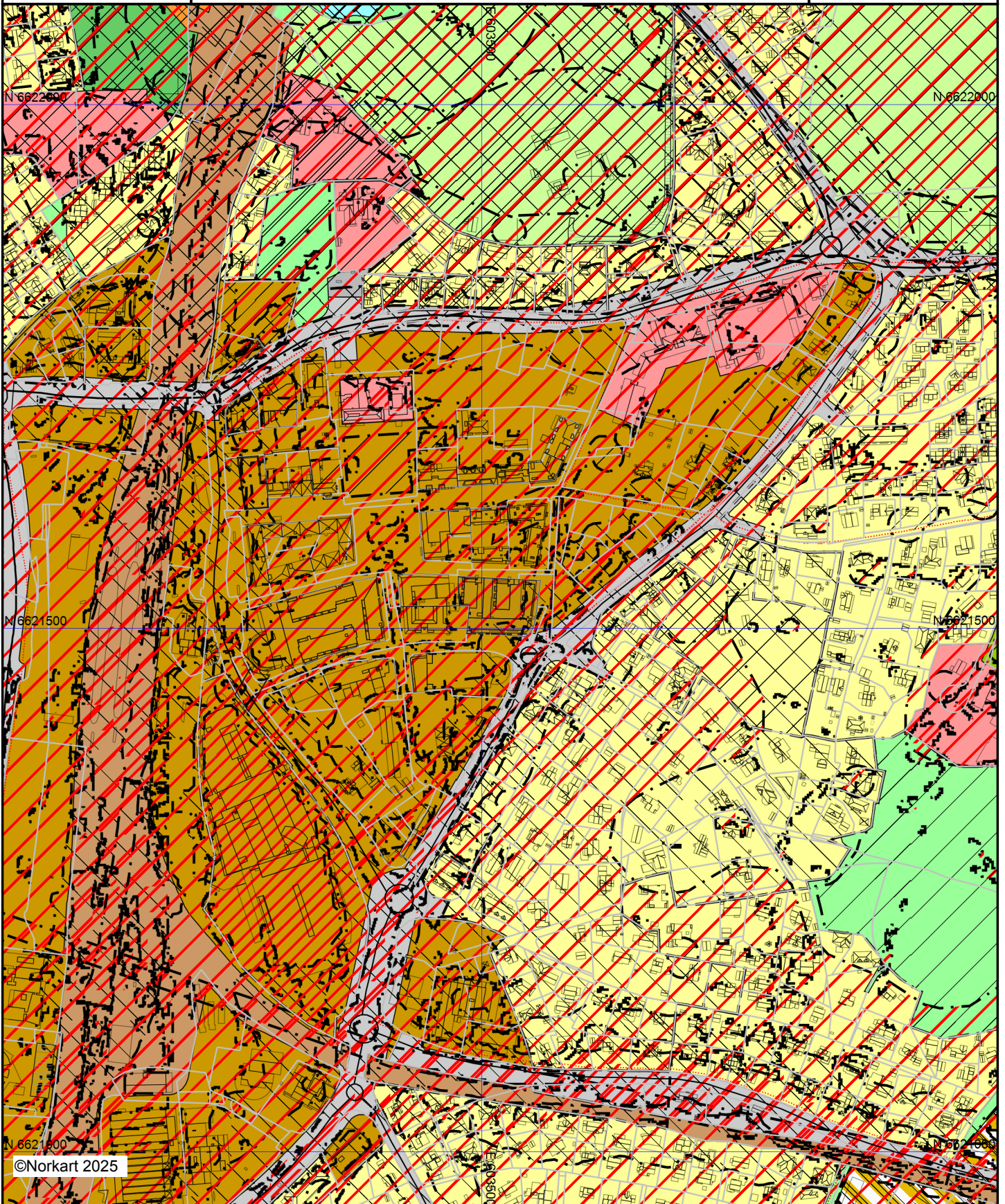
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/157/
Adresse: Romakvartalet
Dato: 25.06.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025


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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring natumiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Sykkelveg - framtidig

Reguleringsbestemmelser for Trekantkvartalet Ski

Plan-ID: 201803
Plantype: Detaljregulering
Datert: 27.06.2024
Arkivsak: 20/02082-38
Lovverk: Pbl. 2008

Vedtatt av kommunestyret: 09.10.2024
Sak: 96/24

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig utvikling av Ski sentrum, med høy kvalitet både på bygninger og uterom.

Planen skal:

- Åpne for utbygging av konsentrert boligbebyggelse med god bokvalitet mot Sanderveien, Idrettsveien og Skoleveien
- Etablering av Torg med utadrettet virksomhet mot Skoleveien/Torgveien.
- Utvikle trygge og inkluderende utearealer med et frodig preg, tilrettelagt for opphold og lek.
- Forsterke offentlige gangforbindelser gjennom området.

§ 2 Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 12.03.2024:

Vertikalnivå 2 på grunnen/vannoverflate

Vertikalnivå 1 under grunnen

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1

Bebyggelse og anlegg		
1800	Kombinert - Bolig/Forretning/Tjenesteyting	Felt KBA
1813	Kombinert - Forretning/Kontor/Tjenesteyting	Felt F/K/T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2083	Parkeringshus/-anlegg	Felt f_PH

Vertikalnivå 2

Bebyggelse og anlegg		
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BB1
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BB 2
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BB 3

1550	Renovasjonsanlegg	Felt f_RA
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_UTE1
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_UTE2
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_UTE3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjøreveg	Felt o_KV
2012	Fortau	Felt o_FO
2017	Sykkelanlegg	Felt o_SA
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	Felt o_AVT
2019	Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_AVG

2.3. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	Område #210
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	Område #Park/tekn/bod

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygget areal, areal over lokk og takareal, hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt:

- Terrenglinjer med nye og eksisterende koter. Eksisterende koter skal vises med heltrukken strek, og prosjekterte koter vises med stiplet strek.
- Gangareal med trapper og ramper. Rampe skal påføres stigningsforhold.
- Overgang til naboeiendommer
- Offentlige og interne veger med påførte veibredder, stigningsforhold, svingradier og frisiktlinjer.
- Utforming og plassering av lekeområder med lekeapparat skal beskrives og vises. Utforming av taklandskap med takhager og takterrasser
- Beplantning, inkl. arter
- Belysning
- Støttemurer, kantstein og evt. andre kantelementer skal vises.
- Overvannshåndtering og flomveier

- Materialvalg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Plassering av avfallsløsninger
- Plassering av nettstasjon
- Varelevering
- Snøopplag
- Sykkelparkering
- Oppstillingsplasser for brannbil
- Oppstillingsplass for barnevogn og rullator

3.2. Fellesareal

Minimum 50 m² skal avsettes til fellesareal for beboere i anlegget. Arealet skal ligge i tilknytning til felles uteareal.

3.3. Avkjørsel

Avkjørsel er vist med avkjørsels-pil på plankartet.

3.4. Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og tiltak på veianlegg skal godkjennes av veieier.

3.5. Vann og avløp

Detaljplaner for legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen.

3.6. Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutformingen av tiltak innenfor planområdet. Overvann skal håndteres og renses i ett felles overvannssystem, basert på tretrinnsprinsippet fordrøye-infiltrere-lede til sikker flomvei. Overvannet skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Det er ikke tillatt å lede taknedløp direkte til overvannsledning eller spillvannsledning. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Ved beregning av overvannsmengder innenfor hvert utbyggingsfelt skal 20-årsregn med klimafaktor 1,5 legges til grunn. Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

Innenfor planområdet skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier, skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødflomveier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

Overvannsanlegget skal utformes på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget.

3.7. Universell utforming og tilgjengelighet

Leiligheter som ligger på terrengnivå, skal ha utgang til private uteplasser på bakkeplan som igjen har trinnfri tilknytning til felles uteoppholdsareal. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan kravet til universell utforming skal oppfylles i prosjektet.

3.8. Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring

3.8.1. Terrengbehandling

Nivåforskjeller i gårdsrommet skal utformes slik at de gir grunnlag for etablering av gress/urtevekster, mindre busker og trær slik at gårdsrommet fremstår som en naturlig del av parklandskapet.

3.8.2. Beplantning

Ved ny utforming og beplantning skal det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold. Det skal benyttes allergivennlige planter og i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Ved planting skal det ikke benyttes arter som på Artsdatabankens fremmedartsliste er vurdert med potensielt høy risiko eller høyere risiko.

3.8.3. Lokkprosjekter

Dekke over parkeringskjelleren skal ha en jorddybde som legger til rette for vegetasjon.

Der hvor det planlegges planting av større trær, skal konstruksjonen dimensjoneres for minimum jorddybde på 0,8 meter.

3.9. Parkering

Parkeringsplasser for bil, inkludert gjesteparkering, anlegges i henhold til tabellen under. For bolig skal min. 10 % av plassene være gjesteparkering.

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som handicaplasser. Plassene skal lokaliseres i nærhet av heis eller utgang til torget.

Formål	Enhet	Bil	Andel HC-plasser	Andel ladepunkt for el-bil	Sykkel, minimumskrav	Motorsykkel
Bolig	Pr. Boenhet	Maks. 1	10%	100%	2,5 pr 100 m ² av boligens BRA	0,2
Kontor/ administrasjon	100 m ² BRA	Maks 0,7			2,5 pr. 100 m ²	0,2
Forretning	100 m ² BRA	Maks 1			1 pr 100 m ² BRA. Minst 5 plasser.	0,2
Tjenesteyting/ Bevertning	100 m ² BRA	Maks 1			Vurderes ift. formål	0,2
Offentlig tilgjengelige plasser		Min. 55 p-plasser	10%			

Parkering skal lokaliseres i kjeller / under terreng. HC-parkering kan tillates på bakkeplan. Parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 4,2 meter i innkjøring og vareleveringsområdet, minst 2,4 meter i offentlig parkeringsanlegg og minst 2,4 meter i parkeringsanlegg for beboere. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at maks 40 % av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1meter.

- I felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene for bil ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkter for el-biler.
- Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens vegvesens håndbok N100, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,6 m x 5,0 m. jf. SINTEF Byggforsk gjeldende veileder «Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg». HC plasser skal være minst 4,5 x 6,0m. Brukbarhet av p-plassene dokumenteres særskilt ved søknad om rammetillatelse.
- Det kan legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.
- Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier eller heis i parkeringskjeller i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket.
- Sykkelparkering kan være felles for flere eiendommer. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk. Sykkelparkering i konstruksjon skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier og utformes med tanke på tyverisikring.
- 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å plassere laste-sykler og familiesykler.

3.10. Energi og nettstasjoner

Boligbebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet. Det skal benyttes energieffektive installasjoner og løsninger. Det gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger er klima- eller miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. Pbl § 27-5.

Nettstasjoner skal integreres i bygninger eller terreng og tillates utenfor byggegrensen.

Nettstasjonerinngår ikke i beregning av grad av utnyttelse.

3.11. Krav til materialer

Materialer som benytter helse- eller miljøskadelige stoffer under produksjon, eller som inneholder stoff som finnes på Miljødirektoratets prioriteringsliste, skal ikke benyttes der brukbare alternativer finnes.

3.12. Blågrønn faktor

Overvannshåndtering beregnes samlet for følgende felt med følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF):

- BB1, BB2, BB3, f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3: 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

Blågrønn faktor beregnes iht. mal utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og CF Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014. Revisjon september 2020.

3.13. Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021. Følgende presiseringer skal gjelde:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.
- Alle leiligheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum et soverom, skal vende mot stille side.
- Det tillates inntil 14 % av leilighetene med dempet fasade, begrenset til maks 4 leiligheter i hver etasje innenfor bestemmelsesområde # 210.
- 75 % av areal som inngår i MUA, skal ha støynivå under støygrensen i tabell 2. Øvrig 25 % skal ha støynivå lavere enn 60 dB. Areal avsatt til lekeplass skal tilfredsstillende krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen.

3.14. Støy i anleggsperioden

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, sammen med veileder M-128. Følgende støygrenser skal gjelde:

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23)	Støykrav på søndag/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger	65 dB	60 dB	Bygge og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Skole, Barnehage	60 dB i brukstid			

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet. Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 md. skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl. 07 til kl. 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeid lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

For arbeider med varighet over 6 uker eller 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 T-1442-2021.

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

3.15. Fremmede arter

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Fremmede arter med risikokategori «PH – Potensielt høy risiko», «HI – Høy risiko» og «SE – Svært høy risiko» i Fremmedartslisten skal kartlegges før anleggsstart.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1. Fellesbestemmelser (felt, F/K/T, KBA, BB1, BB2, BB3, f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3)

4.1.1. Grad av utnyttning

Felt	Maks. tillatt BRA Næring	Maks. tillatt BRA Bolig	Minste felles uteoppholdsareal
BB1		3 150 m ²	600 m ²
BB3	110 m ²	3 900 m ²	740 m ²
KBA BB2	2 940 m ²	11 150 m ²	2 150 m ²
F/K/T			

Parkeringsarealer, tekniske rom, og boder under terreng og lokk inngår ikke i beregning av grad av utnyttelse.

Sykkelskur inngår ikke i beregning av grad av utnyttelse.

Felles uteareal tilsvarer 20 % av BRA bolig *uten* balkong/privat uteareal.

4.1.2. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder angitt som kotehøyder i plankartet. For områder hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge formålsgrense mot offentlig gate eller offentlig byrom.

Nettstasjon tillates utenfor byggegrense. Plassering skal godkjennes av netteier og kommunen.

Over angitt maksimal kotehøyde tillates pergola (maks høyde 3 meter) eller annen overdekning av utemøbler i utearealene, oppbygging på tak i forbindelse med takterrasser (plantekasser etc.).

Transparent rekkverk for takterrasser, tekniske oppbygg på inntil 15 % av underliggende takflate med tilbaketreking fra gesims på minst 1 m.

Oppbygget trapp/heishus tillates ut mot gesims. Gesimslinje skal være gjennomgående.

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Transparent rekkverk for takterrasser tillates over maks gesimshøyde. Gesimslinjen skal være gjennomgående.

Bebyggelsen kan ha takterrasser. Bygg eller installasjoner utenfor byggegrenser og i felles uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet.

Sykkelskur på inntil 50 m² og andre nødvendige serviceinstallasjoner kan plasseres innenfor f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3.

I sokkeletasje innenfor felt F/K/T og KBA skal det etableres utadrettet virksomhetsom forretning, bevertning eller kontor. Samlet næringsareal skal ikke overstige 3.050 m² BRA.

4.1.3. Estetikk og utforming

- Det skal sikres variasjon i bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og materialbruk, ved variasjon i høyde, ulik detaljering/farge/materialbruk. Lange fasader skal brytes opp.
- Søndre bygg mot Sanderveien/Skoleveien, og nordre bygg mot Sanderveien/Idrettsveien skal ha trekledning eller lignende kontrasterende material i god kvalitet.
- Innenfor planområdet kan inntil 35 % av boenhetene være på mellom 35 m² og 50 m² BRA.
- Minimum 30 % av leiligheter i 1. etasje skal være på minst 80 m² BRA og ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.
- Svalgang tillates ikke.
- Balkonger kan krage ut inntil 1,0 meter ut over formålsgrenser og byggegrenser.
- Mot offentlig fortau og torg f_UTE2 skal det minimum være 4,5 meter fri høyde under balkong.
- Balkonger tillates ikke krage ut over formålsgrense/plangrense mot fylkesvei 1373, Sanderveien.
- Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 50 % av fasadelengden.
- I bebyggelse hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens inngang plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng.
- Der første etasje benyttes til bolig, skal gulvkoten ligge minimum 0,2 m over omkringliggende terreng langs Skoleveien.
- Mot Idrettsveien og Sanderveien tillates to-plans leiligheter med egen inngang/forhage mot fortau.
- Takflater som ikke benyttes til uteoppholdsarealer, skal benyttes til tiltak for håndtering av overvann.

4.1.4. Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Utrekning av minste felles uteoppholdsareal skal ta utgangspunkt i følgende:

- Minste felles uteoppholdsareal skal være minimum 20 % av boligens bruksareal (BRA). Balkonger/privat uteareal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for MFUA.
- Brannoppstillingsplass og interne gangveier medregnes i MFUA.
- For felt BB1, BB2, BB3 og KBA skal MFUA beregnes samlet.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke / lokk på / over gateplan. Øvrig felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser.
- 40 % av felles uteareal på terreng skal være solbelyst i minst 5 timer 1. mai, hvor av 3 timer etter kl. 15.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og/eller

annen vegetasjon.

- Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing.
- Felles uteoppholdsareal på terreng mot Skoleveien skal være tilgjengelig for allmenn bruk. Felles uteareal skal være universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides i samsvar med gjeldende kommuneplan.
- Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
 - private balkonger og verandaer
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - kjøreareal
 - kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
 - areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy.

4.1.5. Lekeplass

- I boligfeltene skal minimum 25 % av minste tillatte MFUA innenfor felt f_UTE1 opparbeides som lekeareal.
- Lekeplass for små barn (2–6 år) skal etableres nær inngang/oppgang.
- Lekeplasser skal ha giftfrie og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.
- Lekeareal beregnes samlet for felt BB1, BB2, BB3 og KBA.

4.1.6. Utforming av uteareal

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealet skal bidra til å gi boligområdet og de offentlige plassene særpreg, og bidra til å klargjøre grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer ved bruk av terrengvariasjoner, hekk, materialbruk etc.

4.1.7. Renovasjonsanlegg (felt f_RA)

System for avfallshåndtering skal anlegges i tråd med kommunestyrets vedtak for avfallshåndtering i Ski sentrum. Det kan stilles krav til komprimerende beholdere for å redusere antall. Renovasjon skal ikke komme i konflikt med trafikk eller myke trafikanter i Skoleveien. Løsning skal godkjennes av renovasjonsselskapet før rammetillatelse kan gis.

Innenfor felt f_RA skal det etableres felles nedgravd løsning for avfall.

Det kan tillates midlertidige løsninger på overflaten. Areal som eventuelt benyttes til midlertidig avfallshåndtering skal kunne inngå i felles uteareal.

Utforming av standplass og kjørbær vei skal være i samsvar med Follo Rens tekniske avfallsveileder.

Renovasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i gate og byrom, og ikke vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.

Renovasjonsanlegg skal i materialbruk og utforming ha et samspill med øvrig byromsareal og bebyggelse.

4.2. Torg (f_UTE2)

Torget skal benyttes til gangtrafikk, sykling, opphold og aktivitet. Torget skal opparbeides med hardt dekke av høy kvalitet.

Møblering, beplantning og permeable dekker i felt tillates.

Delen med hardt dekke skal være i kantene og med trær og vegetasjon i midten.

- Torget skal være åpent og allment tilgjengelig.
- Det skal tilrettelegges for håndtering av overvann og flomveier.
- Det tillates ikke motorisert ferdsel på Torg inkl. varelevering (f_UTE2).
- Det skal sikres sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langsmed torget fra Skoleveien til Sanderveien.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og f_UTE2 (pbl § 12-5 nr. 2 og 1)

5.1. Fellesbestemmelser

Detaljplaner for samferdselsanlegg innenfor planområdet skal godkjennes av Nordre Follo kommune før det gis rammetillatelse for samferdselsanlegg. Veiarealene skal ha en bymessig gateutforming med tanke på form og materialbruk iht. Design og funksjonsprogram for Ski sentrum.

5.1.1. Arealbruk

Transformator, kabel og strømtilførsel skal plasseres utenfor grøfteareal.

5.1.2. Vertikalnivå 1 – Parkeringshus/-anlegg f_PH

Felt skal benyttes til offentlig tilgjengelige parkeringsplasser og for kjøreareal for varelevering.

§ 6 Bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelsesområde #H210

Dersom ensidige leiligheter i bestemmelsesområde # H210 ikke kan oppfylle krav til støy på fasade, tillates det støyskjermingstiltak på eller i fasaden for å sikre støynivå ved vindu undergrenseverdien i tabell 3 i T-1442. Krav om nærmere undersøkelser (pbl. § 12-7 nr. 12)

6.2. Bestemmelsesområde #Park/tekn/bod

Område #Park/tekn/bod skal benyttes til boder, sykkelboder, tekniske rom, parkeringsplasser for boliger og næring.

Miljø

§ 7 Miljø

7.1. Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan iht. kommuneplan for Nordre Follo § 18.22.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan kravene i kommuneplanen kan løses på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

7.2. Støy

Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone, eller søknad om etablering av støyende virksomhet i sentrum, skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal beskrives.

7.3. Fremmede arter

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Fremmede arter med risikokategori «PH - Potensielt høy risiko», «HI - Høy risiko» og «SE - Svært høy risiko» i Fremmedartslisten skal kartlegges før anleggsstart. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste».

7.4. Universell utforming

Reguleringsplan som inneholder byggverk og utearealer som utløser krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas. Dokumentasjonen skal også vise hvordan det skal tas hensyn til bevegelses- og orienteringshemmede i anleggsperioden, og hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

7.5. Plan for overvannshåndtering

Søknad om rammetillatelse skal inneholde en godkjent plan for overvannshåndtering som sees i sammenheng med VA- rammeplan.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

8.1. Før rammetillatelse

8.1.1. Dokumentasjon

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1, skal følgende foreligge:

- Godkjent utomhusplan for alle felles ute oppholdsareal
- Støyfaglig utredning som redegjør for nødvendige støyskjermingstiltak, jf. § 7.1
- Godkjent plan for hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, jf. § 7.4
- Miljøoppfølgingsplan, jf. § 7
- Godkjent VA-rammeplan inkl. overvannsplan.

8.1.2. Skolekapasitet og barnehagekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet, skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen. Denne bestemmelsen er ikke til hinder for gjennomføring av teknisk infrastruktur eller eiendomsdannelse.

8.2. Før igangsettingstillatelse

8.2.1. Plan for anleggsgjennomføring

Plan for anleggsgjennomføring skal være godkjent, etter samråd med andre utbyggere og tilgrensende planer. Planen skal dokumentere hvordan barns sikkerhet blir ivaretatt.

8.2.2. Eiendomsdannelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1, skal all eiendomsdannelse være gjennomført.

8.2.3. Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet, skal godkjent utomhusplan for det aktuelle felt foreligge.

8.2.4. Tekniske planer

Tekniske planer for vei, vann, avløp, renovasjon, anlegg for energiforsyning og annen teknisk infrastruktur være godkjent i henhold til kommunens normer og retningslinjer. Teknisk plan (byggeplan) for alle veier skal være godkjent av hhv. Nordre Follo kommune og Akershus fylkeskommune.

8.2.5. Rekkefølgetiltak fra områdeplan for Ski sentrum

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet, må tiltakene nedenfor fra områdeplan for Ski sentrum vedtatt 11.05.16, rev. 22.02.22 være sikret opparbeidet.

(Da flere områder innenfor Ski sentrum er blitt detaljregulert, viser enkelte av benevnelsene til detaljreguleringsplaner. Dette fremgår av teksten.)

Veier og gang-sykkelveier og gatetun

- o_V7 (Jernbaneveien): Gang- og sykkel fasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkel fasiliteter på begge sider av veien
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkel fasiliteter på østsiden av veien.
- o_V5 (Sanderveien) i områdeplanen, med følgende benevnelser fra detaljreguleringsplan for Sanderveien: o_SGS1- 5, o_SVG1-7 og o_SKV3 (ny kryssløsning).
- o_GS5 (ved Ski skole), o_GT10 (Skoleveien), o_GT11 (Idrettsveien), o_GT13 (Torgveien), o_GT14 (Sentrumsveien) og o_GT17 (Sentrumsveien).

Parker:

o_Park5 (Vestråtparken syd) og o_Park6 (ved Skolekvartalet).

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

- Gangbro over jernbanen sør for Nordbyveien bro samt utbedring av forholdene for syklende over Nordbyveien bro, (jf. formannskapsvedtak 22/24 datert 16.04.2022.)
- Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst o_GS12_2 samt gang og sykkelvei o_GS12_1.

Overvannsbasseng:

Overvannsbasseng (o_V13) med permanent vannspeil som forhindrer flomskade og forurensning nedstrøms, i tråd med «Funksjons- og designplan Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum del II».

Tiltakene over ansees sikret når det er inngått utbyggingsavtale med Nordre Follo kommune.

8.3. Før bebyggelse tas i bruk

- Dokumentasjon på at alle offentlige tekniske anlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn er etablert iht. kommunens normer, godkjent og overtakelse gjennomført for anlegg der kommunen skal overta.

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet ihht godkjente byggeplaner:

- VA -anlegg
- Boligenes andel av uteoppholdsareal.
- o_KV, oFO, o_SA (Skoleveien)

- o_GT11 (fortau langs Idrettsveien) langs planområdet

- Tilgrensende sykkelvei med fortau langs Sanderveien og krysset fylkesvei 1373, Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien

- Før brukstillatelse for det enkelte byggetrinn innenfor delfelt KBA, BB2, BB3 skal offentligferdselsrett til felt f_UTE2 være sikret gjennom tinglyst erklæring.

8.4. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan for Trekantkvartalet datert 18.03.2024, skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelser for Områderegulering Ski sentrum

Plan-ID: 201310
Plantype: Områderegulering
Datert: 11.04.2016
Arkivsak: L12/201310
Lovverk: Pbl 2008
Reguleringsendring: nr. 3
Datert: 22.02.2022
Arkivsak: 20/19187
Vedtatt av kommunestyret: 11.05.2022
Sak: 50/22

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7

Det regulerte området er vist på plankart datert 14.01.2015.

§ 1. FORMÅL

Hensikten med områdereguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvikling i Ski sentrum som er i tråd med mål og strategier i kommuneplanen.

Kommuneplanen har følgende mål for overordnet byutvikling:

- Ski skal være en attraktiv og levende by i et vakkert kulturlandskap.
- Ski skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for framtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem.

Områderegulering Ski sentrum skal bidra til langsiktighet og forutsigbarhet i sentrumsutviklingen, og være et godt grunnlag for offentlige og private initiativer og gjennomføring.

§ 2. PLANKRAV

2.1 Definisjoner

Arealplaner	
Områdereguleringsplan	Iht. Plan- og bygningsloven § 12-2 og plankrav i kommuneplanen for Ski 2011 – 2022.
Detaljreguleringsplan	Iht. Plan- og bygningsloven § 12-3. Kan fremmes av private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer. Planene har 5 års varighet.
Gater, torg og parker	
Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB 139) og kommunens formingsveileder, «Utforming av gater og plasser i Ski sentrum».
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen).

Vann og avløp og overvannshåndtering	
Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde, dersom det har avgrenset nedslagsfelt. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdiskonering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før detaljreguleringsplan for området er vedtatt. Kravet gjelder ikke tiltak på jernbane.

Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljreguleringsplan for mindre anlegg og konstruksjoner, samt nybygg, tilbygg eller påbygg mindre enn 700 m² BRA, og som ikke er i strid med denne planens mål, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.

2.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Reguleringsplaner listet opp i tabellen under skal fortsatt gjelde. Reguleringsplanene gjelder kun for angitte delfelt i tabellen. Unntaket er byggegrenser, hvor byggegrenser i områdereguleringsplan for Ski sentrum gjelder foran byggegrenser i reguleringsplanene.

Delfelt	PlanID	Navn	Vedtatt
JB1-2	201202	Ski stasjon	05.12.2012
Fri1, V26	237	Et område ved Waldemarhøy	11.05.2005
F/K/I1, V34	164	Et område ved krysset Jernbaneveien/Sanderveien, Ski sentrum	09.11.1988
BB4	199	Åsvegen 4 og 6	10.11.1998
BF19-20, B/F/K6-7, V16, V20	98	Området rundt Kråkstadvegen	24.10.1979
Fri6-7, V14-15, GS9	177	Søndre Finstad, Vestre del	11.03.1992
B/K1	252	Gårdstunet Nordre Finstad gård	28.11.2007

2.4 Utbyggingsavtaler

For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 29.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 12.06.2019.

Kostnader til felles infrastrukturtiltak skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder innenfor planområdet.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Forhold som skal redegjøres for i detaljreguleringsplan

Ved innsending av forslag til detaljreguleringsplan skal det være utarbeidet illustrasjonsplan som minimum viser bebyggelsens plassering og fotavtrykk, felles uteoppholdsarealer, plassering av adkomst, renovasjon og parkering. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

Foruten illustrasjonsplan skal det utarbeides kartillustrasjoner, snitt, fotomontasjer eller 3D-perspektiver som redegjør for tiltakets omfang og påvirkning.

Ved byggetiltak som overskrider 5000 m² BRA skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som redegjør for:

- muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
- muligheter for publikumsrettede funksjoner mot gater og byrom
- muligheter for å styrke grønnsstruktur, landskap, gate- og bebyggelsesstruktur
- muligheter for bilparkering i eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet, og fjerning av eventuell overflateparkering i planområdet og tilstøtende gater.

Hvilke forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid følger av kommuneplanens arealdel for Nordre Follo § 18, vedtatt 12.06.2019.

3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er definert ved prosent bebygd areal (% BYA), kombinert med tillatt byggehøyde angitt som maksimal kotehøyde. Ved beregning av % BYA skal parkeringsplasser på terreng medtas som bebygget areal med 15 m² pr. parkeringsplass.

3.3 Byggehøyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder i plankartet. Kvartaler med ulike byggehøyder er inndelt i soner avgrenset av høydelinjer i plankartet. Høydelinjenes plassering er retningsgivende og skal endelig fastsettes i detaljreguleringsplan.

3.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder som ikke omfattes av byggegrenser mot jernbanen, eller hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom (torg, parker, etc.).

For arealer langs jernbanen skal følgene byggegrenser legges til grunn ved utbygging:

- 15 meter til konstruksjoner og bygninger
- 20 meter til boliger
- 5 meter til gang- og sykkelveier
- 9 meter til kjørevei og parkering

Avstand skal regnes fra midt nærmeste spor.

3.5 Boligstørrelser

I hvert delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA. Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke.

3.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligenes BRA. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk på/over gateplan. Øvrig del av felles

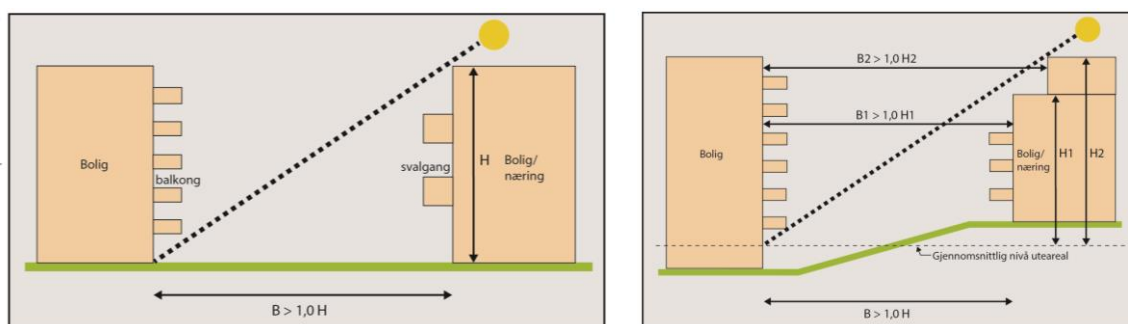
uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser. Minste felles uteoppholdsareal skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting-beregnings- og måleregler, H2300-B. Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være minimum $B > 1,0 H$. Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstandsnormen gjelder også for hver etasje som er tilbaketrukket fra hovedfasade. Avstandsnormen gjelder for eiendommer $> 600 \text{ m}^2$.

For den del av MFUA med størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, skal lengde/breddeforholdet ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 12 meter.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Lekeplasser skal ha areal og utforming som beskrevet i kommuneplanen for Nordre Follo kommune.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.



Illustrasjon: Tilliggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være minst 1:1.

På eiendommer der bebyggelsen kompletterer eksisterende bebyggelsesstruktur skal rammer for nybygg bestemmes ut fra eksisterende rammer som fasadeliv mot gate og gårdsrom, gesimshøyder og volumoppbygging.

I parker, torg og gater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplasser skal ha areal og utforming som beskrevet i kommuneplanen for Nordre Follo kommune.

3.7 Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan som minimum viser terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger), bebyggelsens plassering og fotavtrykk, plassering av adkomst for beboere, varelevering, renovasjonskjøretøy, renovasjonsanlegg og parkering for bil og sykkel, samt bruken av utearealer. Det skal redegjøres for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

3.8 Utforming av byrom og bygninger

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger mot offentlig gate eller byrom. Balkonger kan krage inntil 1 meter ut over formålsgrenser mot offentlig gate eller byrom, fra og med 3. etasje og høyere.

I bebyggelse, hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens gulv plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng. Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal gulvkoten ligge minimum 0,8 meter over offentlig gate eller byrom. Kravene kan fravikes i bebyggelse med blandet formål bolig/næring i førsteetasje.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 3,5 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter.

Gjenbygging av gateløp er ikke tillatt. Arkader og overbygde fortau er ikke tillatt mot Kirkeveien og Sanderveien. Overbygning som spenner over hele gatens tverrsnitt, og med bredde på mer enn 6 meter, er ikke tillatt.

3.9 Parkeringskrav

Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringsanlegg skal unngås i sentrale gater og byrom. Parkering i førsteetasje er ikke tillatt mot offentlig gate eller byrom.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 meter. Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil, og maks 10 plasser, skal utformes for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Biloppstillingsplassene skal dimensjoneres med 4,5 meter x 6,0 meter. Plassene skal plasseres i enden av parkeringsrekker og i nærheten av inngangspartier. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.

I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading. For offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg og næringsbygg skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for el-biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Bolig	Bil, maksimumskrav
2-roms leilighet eller større	Maks 1 plass pr. boenhet.
1-roms leilighet/hybel	Maks 0,5 plass pr. boenhet.

Næring/tjenesteyting	Bil, maksimumskrav
Kontor/administrasjon	Maks 0,7 parkeringsplass pr. 100 m ²
Forretning	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Kjøpesenter	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Tjenesteyting	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Bolig/næring/ tjenesteyting	Sykkelparkering, minimumskrav
Bolig	Minimum 2,5 plasser pr 100 m ²
Kontor	Minimum 2,5 plasser pr 100 m ²
Handel	Minimum 1 plasser pr 100 m ²
Skole*	Minimum 3 plasser pr årsverk
Barnehage	Minimum 1 plass pr årsverk
Treningsentre	Minimum 1 plass pr 100 m ²
Øvrig tjenesteyting	Antall plasser vurderes i den enkelte sak.

**ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, minimum 0,3 plasser per elev*

Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. Sykkelparkering kan være felles for flere eiendommer. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk. Sykkelparkering i konstruksjon skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier og utformes med tanke på tyverisikring.

3.10 Innfartsparkering for bil og sykkel ved Ski stasjon

Ved Ski stasjon skal minimum 475 biloppstillingsplasser være reservert for togreisende. Av disse skal minimum 2/3 av biloppstillingsplassene lokaliseres på vestsiden av jernbanestasjon.

Ved Ski stasjon skal det etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser, hvorav halvparten skal være overdekket. Antall plasser skal fordeles omtrent likt mellom øst- og vestsiden av stasjonen. Det skal i forbindelse med sykkelparkeringen etableres minimum ett serviceanlegg for reparasjon og vedlikehold av sykler.

3.11 Krav til publikumsrettet virksomhet

I sentrumskjernen skal det legges til rette for aktivt fasadeliv med publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Som minimum skal publikumsrettet virksomhet etableres mot følgende gater og byrom:



Kategori 1 innebærer virksomhet med høy besøksintensitet, i den angitte fasadelengden. Virksomhet med høy besøksintensitet kan være forretning, bevertning, offentlig eller privat tjeneste- og kulturtilbud.

Kategori 2 innebærer publikumsrettet virksomhet i den angitte fasadelengden. Mindre besøksintensiv virksomhet, for eksempel meglerkontorer, resepsjonsarealer og liknende, skal som hovedprinsipp lokaliseres øst for Sentrumsveien og Øvre torg.

3.12 Fjernvarme

I konsesjonsområde for fjernvarme skal byggetiltak tilknyttes fjernvarmeanlegget. Krav om tilknytning skal skje i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av kommunestyret. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

3.13 Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra

bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til tette overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Det er ikke tillatt å føre overvann til kommunale ledninger. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulempes ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5 legges til grunn.

- Løsning for overvannshåndtering skal vises i detaljreguleringer for de enkelte felt/kvartal.
- Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

Utbygging/prosjekter. 0,8

Allment tilgjengelige gater og plasser. 0,4

3.14 Flom og flomveier

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødfloemveier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

3.15 Støy

Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone, eller søknad om etablering av støyende virksomhet i sentrum, skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Unntak gis for fasader som vender mot jernbanen, Vestveien, Kirkeveien og Sanderveien, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra vei- og jernbanetraffikk. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal som hovedregel være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles. Ensidige leiligheter mot nord er ikke tillatt. For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 2.

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak. For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i retningslinje T-1442/2021.

3.16 Grunnforurensning

Ved planlegging av bebyggelse, uteareal og anlegg i områder hvor det kan være mistanke om grunnforurensning, skal det utføres grunnundersøkelser. Ved en evt. påvisning av grunnforurensning skal dette behandles i henhold til forurensningslovens kapittel 2.

3.17 Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet. Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige -og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Reguleringsplan som inneholder byggverk og utearealer som utløser krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.

3.18 Biologisk mangfold

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og søvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal, så langt som mulig, bevares.

3.19 Svartelistearter

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

3.20 Automatisk fredete kulturminner

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

3.21 Kvalitetsprogram

Det skal lages et kvalitetsprogram ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner som omfatter nybygg over 5000 m² BRA. Kvalitetsprogrammet skal med utgangspunkt i «*Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig sentrumsutvikling i Ski kommune*» redegjøre for transport, energibruk, bebyggelse og bokvalitet, by- og gaterom og blågrønn struktur.

3.22 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) som sikrer at området utbygges med hensyn til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivende boligområder.

Et forslag til MOP skal foreligge sammen med forslag til detaljreguleringsplan, og legges samlet ut til offentlig ettersyn. Søknad om rammetillatelse kan ikke behandles før det foreligger et miljøoppfølgingsprogram godkjent av kommunen.

3.23 Grunnforhold

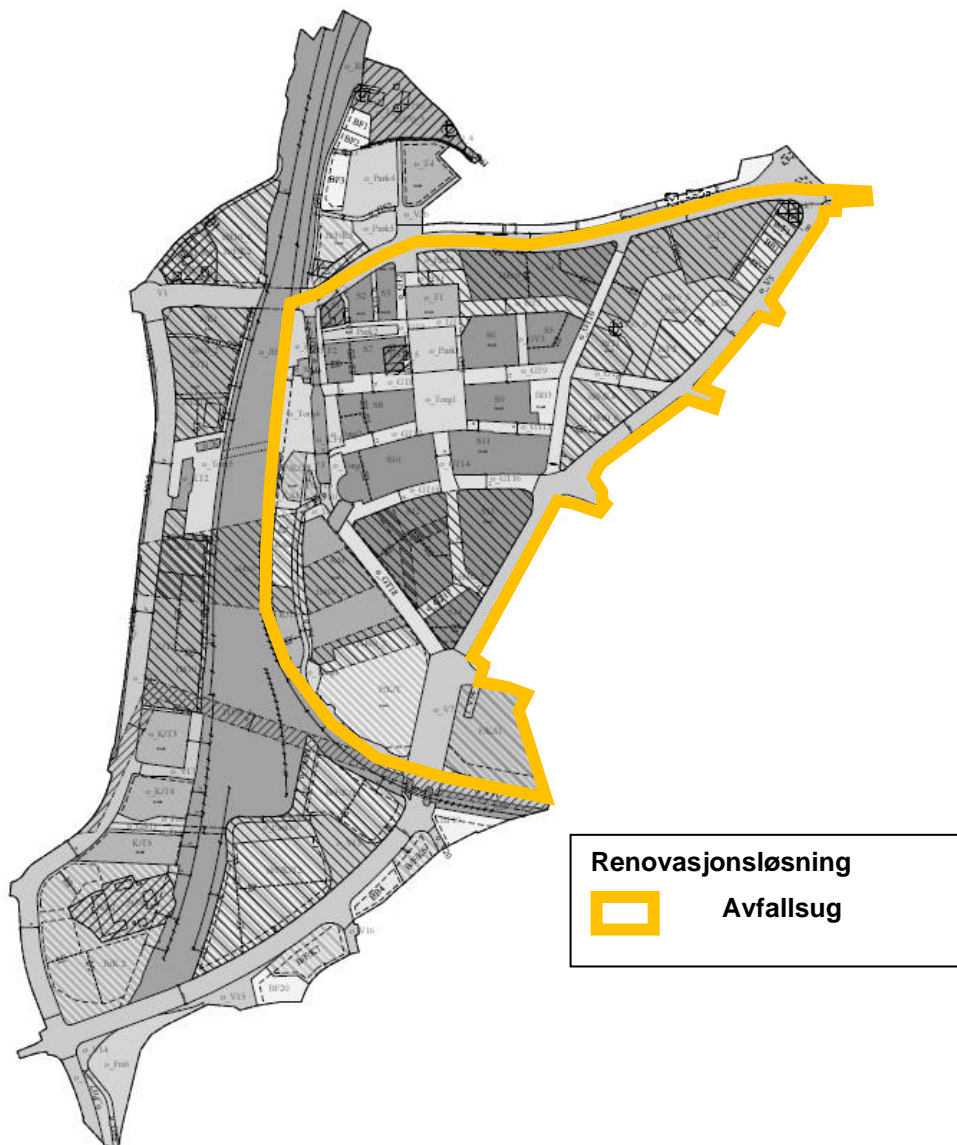
Før detaljreguleringsplan kan vedtas skal det foreligge oppdatert dokumentasjon på eksisterende grunnforhold for det aktuelle planområdet, og det skal være hentet inn uttalelse/merknad på grunnforholdene fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

3.24 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsningen i bykjernen skal være stasjonært avfallsug. Bykjernen kommer frem av illustrasjonen på side 10. For områder innenfor område B (vedlegg 1) vest for jernbanen skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan. Muligheten for felles renovasjonsløsning med felt innenfor områderegulering Ski vest skal utredes.

Avfallssuget skal plasseres slik at det ikke eksponeres mot eller gir ulemper for offentlige gater eller byrom. Privat nedkast til avfallssug tillates ikke i offentlige arealer.

Der løsning for renovasjon skal være nedgravde containere skal det tilrettelegges for henting med lastebil. Slik adkomstvei for renovasjonskjøretøy skal fremkomme av utomhusplan jf punkt 3.7. Felles avfallsløsning skal etableres for flere kvartaler/felt der forholdene ligger til rette for det. Renovasjonsanlegg plasseres under bakken eller innenfor bebyggelsen, eller med annen trafikksikker løsning der renovasjonsanlegget ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater eller byrom.



3.25 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet med separat gangvei med fast dekke, belysning og ledelinjer. Gangvei skal ha min. bredde 3 m inkludert skuldre. Omvei skal skiltes på steder hvor trafikanten gjør veivalg. Når anleggstrafikk krysser gangvei ut av anleggsområdet, skal det være manuell dirigering av anleggstrafikken. Tiltaket skal begrenses i tid.

AREALFORMÅL PBL § 12-5, 1.-6. LEDD

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL PBL § 12-5 NR.1

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF-områder)

I områdene BF 19-20 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3. I øvrige områder kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, definert som eneboliger, kjedete eneboliger og tomannsboliger.

Minste netto tomteareal er 650 m². For kjedete eneboliger og tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veigrunn, fellesområde m.v.

Kvartal	% BYA	Maksimal Gesimshøyde	Maksimal mønehøyde
BF1-3	27 %	6 meter	8,5 meter

For garasje og frittliggende bod er maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 meter. BF 3 kan bebygges med 3 etasjer og tilbaketrukket 4. etasje og BYA kan justeres under detaljplanlegging.

4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB-områder)

Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
BB1	60 %	Kote +161 Kote +163 (4 etasjer)
BB2	50 %	Kote +158 Kote +160 (5 etasjer)
BB3	70 %	Kote +149 (5 etasjer)

I område BB4 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3.

4.3 Sentrumsformål (S-områder)

Sentrumsformålet er et åpent formål innenfor kategoriene bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Et areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene.

For sentrumskvartaler er det angitt maksimal andel boliger. Andelen skal beregnes samlet for hele kvartalet og inkludere eksisterende bebyggelse. Areal til garasje kommer i tillegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel bolig av totalt bruksareal
S1	85 %	Kote +147 (4 etasjer)	50 %
S2	85 %	Kote +152 (5 etasjer)	50 %

S3	100 %	Kote +152 (5-6 etasjer)	75 %
S4	70 %	Kote +162 Kote +155 Kote +152 (5-6 etasjer)	75 %
S5	70 %	Kote +155 Kote +149 (4-6 etasjer)	75 %
S6	75 %	Kote +152 (5-6 etasjer)	50 %
S7	85 %	Kote +144 Kote +149 Kote +152 Kote +162 (5-9 etasjer)	25 %
S8	85 %	Kote +149 Kote +152 Kote +166 (5-10 etasjer)	25 %
S9	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	50 %
S10	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	25 %
S11	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	50 %
S12	80 %	Kote +143 Kote +147 (4-5 etasjer)	50 %
S13	85 %	Kote +147 Kote +161 (5 - 9 etasjer)	50 %
S14	100 %	Kote +142 Kote +156 (4-8 etasjer)	25 %

Første etasjer skal benyttes til andre formål enn bolig der fasade vender ut mot vei/offentlig rom. Maksimal andel bolig av totalt bruksareal kan justeres på bakgrunn av en handelsanalyse for Ski sentrum og ut fra endelig fastsatt byggehøyde ved detaljregulering.

For kvartalene S9, S10, 11 og 13 i plankartet legges det opp til byggehøyde 5-9 etasjer. Endelige etasjeangivelser skal baseres på vurdering av sol/skygge/vindforhold slik at endelig fastsettelse av høyder vedtas ved detaljregulering. I S6-9 er det ikke tillatt med balkonger direkte beliggende mot Øvre og Nedre torg.

Det skal settes av areal til et torg innenfor S12 i detaljregulering. Innenfor torget skal det legges til rette for aktiv bruk av byrommet, herunder aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.

Arealet skal utformes i sammenheng med omkringliggende gater, med høy materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet.

4.4 Kjøpesenter (KS-områder)

Området skal nyttes til forretning med tilhørende kontorfunksjoner. I området tillates også virksomheter tilknyttet allmennyttige formål.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
KS1	100 %	Kote +143
KS2	100 %	Kote +140

I KS1 kan trapp-, heistårn og tekniske installasjoner tillates inntil kote +149 under forutsetning av at tilbaketrekning fra gesims er minst 15 meter.

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T-områder)

Formål avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan benyttes til tjenesteyting, undervisning, kontor og/eller kultur- og idrettsaktivitet.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
T1	100 %	Kote +158
T2	50 %	Kote +155 Kote +162
T3	60 %	Kote +164
T4	30 %	Kote +149

T5 Waldermarhøy

T5 kan ikke ytterligere bebygges. Unntaket er mindre nybygg eller tilbygg som oppfyller kravene gitt for hensynssone H570_3-4, bevaring kulturmiljø.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Likeledes skal det foreligge slik uttalelse før det i T5 gjennomføres andre tiltak som graving, fylling eller andre terrenginngrep.

T7, Ski vest

Utnyttelser og arealbruk skal samsvare med reguleringsplan for Ski vest og skal tilpasses arealbehov for Vestveien.

4.6 Bolig/Forretning (B/F-områder)

Formål avsatt til bolig/forretning skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsvirksomhet i form av forretning (herunder bevertning) tillates i bygningens førsteetasje.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/F1	60 %	Kote +166 (4 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje

B/F2	50 %	Kote +158 (6 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
-------------	------	--------------------------	--

4.7 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K-områder)

Formål avsatt til bolig/forretning/kontor skal primært benyttes til boligbebyggelse og/eller kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/F/K1	90 %	Kote +148 (4 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
B/F/K2	40 %	Kote +156 (4-5 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m ² BRA
B/F/K3	40 %	Maks gesims = 9 m Maks møne =12 m	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m ² BRA
B/F/K4	70 %	Kote +153 Kote +161 (5-9 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
B/F/K5	27 %	Kote +145 (4 - 6 etasjer)	Ingen begrensning

Grad av utnyttelse for B/F/K 5 fastsettes ved detaljregulering. I områdene B/F/K6-7 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3

4.8 Bolig/Forretning/Kontor/Tjenesteyting (B/F/K/T-områder)

B/F/K/T 1	75 %	Kote +142 Kote +156 (6-10 etasjer)	Plasskrevende handel* inntil 6000 m ² BRA tillatt i byggets førsteetasje.
B/F/K/T 2	70 %	Kote +142 Kote +149 Kote +156 (6-10 etasjer)	Plasskrevende handel* inntil 10.000 m ² BRA tillatt i byggets førsteetasje.

4.9 Bolig/Tjenesteyting (B/T-områder)

Formål avsatt til bolig/tjenesteyting skal primært benyttes til boligbebyggelse og/eller offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates i bygningens førsteetasje.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/T1	50 %	Kote +155 (5-6 etasjer)	Forretning tillatt i byggets førsteetasje

4.10 Bolig/Kontor (B/K-områder)

Formål avsatt til bolig /kontor skal primært benyttes til kontorvirksomhet og/eller boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

B/K1, Nordre Finstad gård

I området gjelder detaljreguleringsplan for gårdstunet Nordre Finstad gård, som listet opp under punkt 2.3.

B/K2, Nordre Finstad gård

Området skal benyttes til boligformål og/eller kontor. Ved detaljregulering av nye byggeområder ved Finstad gård skal gårdstunets struktur, form og skala legges til grunn. Det skal sikres regelmessige åpninger mellom ny bebyggelse, slik at gårdstunet er synlig fra omkringliggende gatenett. Bebyggelsen skal henvende seg mot Vestveien og Åsveien. Parkering på terreng skal som hovedprinsipp legges i bakkant.

Kvartal	% BYA	Maksimal byggehøyde
B/K2	40 %	Kote +147 Kote +151 Kote +154 Kote +162 (4-7 etasjer)

4.11 Forretning/Kontor (F/K-områder)

Formål avsatt til forretning/kontor skal primært benyttes til kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Forretning tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
F/K1	75 %	Kote +152 (4 etasjer)	Forretning inntil 6000 m ² BRA er tillatt.

4.12 Forretning/Kontor/Tjenesteyting (F/K/T-områder)

Formål avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting skal primært benyttes til kontorvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
F/K/T2	80 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)	Forretning inntil 1500 m ² BRA er tillatt.
F/K/T3	80 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)	Forretning inntil 1500 m ² BRA er tillatt.
F/K/T4	100 %	Kote +147 (5 etasjer)	Ingen begrensning.
F/K/T5	100 %	Kote +141 (3 etasjer)	Ingen begrensning

**Plasskrevende varegrupper er definert som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesenter og større forretninger knyttet til salg av el.varer og møbler. Salg av andre vareslag eller annen type forretningsvirksomhet er ikke tillatt.*

4.13 Kontor/Tjenesteyting (K/T-områder)

Formål avsatt til kontor/tjenesteyting skal primært benyttes til kontorvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
K/T1	60 %	Kote +157 (6-7 etasjer)
K/T2	60 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)
K/T3-5	75 %	Kote +149 (4-5 etasjer)
K/T6	80 %	Kote +150 Kote +157 (6-8 etasjer)

Innenfor felt K/T2 tillates bolig i tillegg til hovedformålene. Boligandelen kan maksimalt utgjøre 30 % av totalt bruksareal (BRA).

Innenfor felt K/T6 skal det etableres en offentlig gate, med bredde på minst 6 meter, mellom Jernbanesvingen og gang- og sykkelvei langs jernbanen. Det skal i tillegg sikres gode forhold for gående langs Jernbanesvingens vestsida. Innfartsparkering til Ski stasjon, som følger av bestemmelsenes punkt 3.10, skal ivaretas både under og etter utbygging av kvartalet. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_1 skal ivaretas ved detaljregulering.

4.14 Forretning/Kontor/Industri (F/K/I-områder)

Formål avsatt til forretning/kontor/industri, F/K/I1 omfattes av reguleringsplan listet opp under bestemmelsenes punkt 2.3.

4.15 Kombinerte hovedformål (P/K/T- og K/K/T-områder)

P/K/T, Ski storsenter

Innenfor kvartal P/K/T tillates parkeringshus og varelevering med tilhørende anlegg, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende parkeringshus kan ikke utvides. Forretning (herunder bevertning) tillates i bygningers førsteetasje mot gater og plasser. Forretning skal ikke utgjøre kvartalets hovedfunksjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele eller deler av P/K/T skal det utredes en bymessig utvikling av kvartalet, herunder etablering av tverrgående gater, plasser og grønnstruktur, og hvor transformasjon eller flytting av eksisterende parkeringshus vurderes. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_3 skal inngå som del av utredningen. Ny bebyggelse skal ikke være til hinder for en framtidig transformasjon av parkeringsanlegget.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
P/K/T	75 %	Kote +148 (6 etasjer)

K/K/T, Kollektivterminal/kontor/tjenesteyting

Innenfor kvartal K/K/T tillates kollektivterminal, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Innfartsparkering for Ski stasjon skal ivaretas ved en eventuell utbygging på parkeringsarealet, iht. bestemmelsenes punkt 3.10. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_1 skal ivaretas ved detaljregulering.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
K/K/T	90 %	Kote +149 Kote +156 (4-6 etasjer over kollektivterm.)

4.16 Sykkel- og serviceanlegg, SS1

Innenfor areal avsatt til sykkel- og serviceanlegg, SS1, kan det oppføres servicebygg for jernbanen og de kollektivreisende, herunder informasjons- og servicesenter, forretning, bevertning og tjenestetilbud, anlegg for sykkelparkering og sykkelvedlikehold.

Ved utforming av anlegget skal servicefunksjoner rettet mot kollektivreisende prioriteres. Det skal etableres minimum 100 takoverdekte plasser for sykkelparkering.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
SS1	100 %	Kote +142 (2-3 etasjer)

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUTUR PBL § 12-5 NR. 2

5.1 Fylkeskommunale veier, V1-11, KO1, KT1 og GT18

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for fylkesveinettet, V1-11, KO1, KT1 og GT18. Planen skal prioritere kollektivtransport, gående og syklende. Det skal vektlegges gatemessig utforming for Kirkeveien, Sanderveien og Jernbaneveien, med beplantning, tosidig fortau og sykkelfelt.

I Jernbaneveiens søndre del, GT18 og V10, skal kollektivtransport, gående og syklende prioriteres. Bilkjøring tillates i den grad det ikke er til hinder for kollektivtransportens framkommelighet.

I Jernbaneveiens nordre del, KO1, skal kollektivtransport, gående og syklende prioriteres. Bilkjøring tillates kun til eiendommene. Gjennomkjøring i kollektivterminalen, KT1, er kun tillatt for buss, taxi og varelevering til Torgveien.

Det skal etableres fortau og sykkelfelt i begge retninger i Sanderveien.

I områdene B/F/K/T1-2, BF20, BB4, B/F/K6-7,-og BF19 skal byggegrense kunne tas ut ved detaljplanlegging slik at det kan bygges helt ut til detaljprosjektert veiformål.

Det tillates ikke bygging/konstruksjon innenfor formåls grensen/ byggegrensen mot fylkesgatenettet over eller under bakken.

5.2 Kommunale gater og torg i sentrumskjernen, GT1-17 og Torg1

Innenfor sentrumskjernen, betegnet som gatetun GT1-17 og Torg1 i plankartet, skal prinsippet om sambruk (shared space) legges til grunn. Som grunnlag for detaljprosjektering av gater og plasser skal det utarbeides en samlet design- og funksjonsplan for sentrumskjernen. Planen skal avklare

gatebruken i sentrum, herunder arealer for gående og syklende, overvannshåndtering, vegetasjon, belysning, oppholds- og møbleringssoner, varelevering, korttidsparkering og sykkelparkering. Design- og funksjonsplanen skal bygge på følgende:

- Planen skal prioritere gående, syklende og varelevering ved arealvurdering mot øvrige trafikantergrupper.
- Korttidsparkering kan etableres i GT1, GT5, GT11 Idrettsveien, GT12-13 Torgveien, GT14 Sentrumsveien og GT15-16 Åsenveien.
- Gatene skal som hovedprinsipp etableres i ett nivå, hvor beplantning, møblering og variasjon i gatedekket benyttes for å tydeliggjøre skillet mellom ulike trafikantergrupper.
- Planen skal inkludere parkene Park1-3 iht. krav gitt under bestemmelsenes punkt 6.1
- Torg og gater merket Torg1, GT2-4 og GT6-9 i plankartet, skal utformes som gågater med mulighet for sykling, opphold og rekreasjon. Det skal legges vekt på gode overganger mellom gater, plasser og parker, med høy materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.
- Idrettsveiens østre del, GT11, skal sikre adkomst til/fra Sanderveien for kjørende til sentrum. Foruten tosidig fortau skal det etableres separate sykkelfelt langs gatens nordside.
- GT1 skal gi adkomst til/fra Kirkeveien for kjørende til rådhuset og sentrum. Foruten tosidig fortau skal det etableres separate sykkelfelt langs gatens nordside.
- I GT10 (Skoleveien) skal det sikres gode forhold for gående og syklende.
- GT14 Sentrumsveien, skal gi adkomst til/fra Sanderveien for kjørende til sentrum. Ved utforming av gaten skal det tilstrebes åpne vannsystemer. Gående og syklende skal sikres gode forhold.
- I Åsenveien, GT15-16 skal gående og syklende gis særlig prioritet. Gateutformingen skal legge vekt på oppholdssoner og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement i gaterommet. Adkomst til eksisterende parkeringshus i S13 skal ivaretas.
- GT13 Torgveien, skal gi adkomst til/fra Skoleveien/Sentrumsveien for kjørende til sentrum. GT12 Torgveien skal ivareta varelevering til Ski storsenter og adkomst til Ski hotell. Gående og syklende skal sikres gode forhold i hele gateløpet.
- GT5 og GT17 er nye gateløp hvor gående, syklende og opphold skal prioriteres. Kjøring til eiendommene er tillatt, og det skal gjøres en vurdering av behov og muligheter for å tillate gjennomkjøring.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering i gater og plasser. Tiltakene er søknadspliktige.

5.3 Øvrige torg og plasser

Torg og plasser markert Torg 2-3 og Torg 6-10 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides som del av omkringliggende byrom.

Innenfor Torg 2 skal forholdene for de kollektivreisende prioriteres.

Innenfor Torg 3 er det tillatt med korttidsparkering for besøkende til Ski hotell. Parkeringen skal ikke være til hinder for kollektivtransport, gående og syklende.

Innenfor Torg 6 skal gående og syklende prioriteres. Det skal etableres sykkelparkering og oppholdssoner.

Torg 8-9 kan ikke bebygges og skal utformes som et offentlig tilgjengelig byrom i forbindelse med utbygging og transformasjon av tiliggende områder. Inntil slik utvikling finner sted, kan dagens arealbruk opprettholdes.

Torg 10 skal utformes som et offentlig tilgjengelig byrom. Korttidsparkering er tillatt såfremt dette ikke er i strid med avkjørselsplan for Kirkeveien.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktige.

5.4 Vestveien, V12

Det skal utarbeides samlet detaljreguleringsplan for Vestveien, V12. Planen skal sikre følgende forhold:

- Gatemessig utforming med trerekker, tosidig fortau og sykkelfelt. Rundkjøringer skal unngås.
- Utrede behov, og eventuelt sikre arealer, for utvidelse fra to til fire kjørefelt.
- Vurdere behov for arealer/holdeplasser for rutegående buss.
- Vurdere heving og forskyvning av veien vestover, på strekningen Birkelunden - Monsrudveien.
- Kantsteinsparkering for 3-6 bussoppstillingsplasser reservert togreisende i situasjoner med buss-for-tog. Antall plasser skal ses i sammenheng med bussoppstilling på østsiden av jernbanen.
- Ivareta hensyn gitt i bestemmelser for hensynssone H410_1.

5.5 Trekanttomta, V13

Innenfor areal betegnet V13 i plankartet, skal det opparbeides kjøreadkomst til B/F/K/T1 - 2. Arealet skal i tillegg inneholde gang- og sykkelvei, samt et parkmessig opparbeidet anlegg for fordrøyning av overvann. Anleggene skal ses i sammenheng med overordnet gang- og sykkelveisystem og system for håndtering av overvann.

5.6 Øvrige kommunale gater og veier

I veier og gater, betegnet V17-19 og V27 i plankartet, skal prinsippet om trafikkseparering legges til grunn. Der hvor gang- og sykkelvei eller fortau ikke er regulert i eget formål, inngår dette som del av veiformålet. I boligkater med lav trafikk kan blanding av trafikantgrupper vurderes.

For V14-16 og V20, 24, 26 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.7 Felles veier

Veier betegnet V35 i plankartet skal være felles for tilliggende eiendommer. For V 34 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.8 Kollektivknutepunktet Ski stasjon, Torg 4-5, KT1-2, H1-3 og KA1-3

Arealer som inngår i feltene Torg 4-5, KT1-2, H1-3 og KA1-3 skal primært betjene kollektivreisende, buss, taxi, gående og syklende. Arealene skal opparbeides iht. plan for Follobanen.

Anlegg for sykkelparkering skal plasseres innenfor arealer avsatt til kollektivanlegg, KA1-3. Mindre anlegg for sykkelparkering kan tillates på Torg 4-5, etter godkjenning av Nordre follo kommune og Bane NOR.

5.9 Gangveier og fortau, GV1-6 og F1-4

Gangveier og fortau, markert GV1-4 og F1-4 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides som del av det omkringliggende gatenettet. GV 3 kan overbygges, men skal til enhver tid være åpen for allmennheten. For GV 5-6 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3. Innenfor fortau F2-4 kan kommunen tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktige.

5.10 Kjørbar gang- og sykkelvei, GS1-2

Gang- og sykkelveiene skal være offentlig tilgjengelige. Det er tillatt med kjøring til eiendommene. GS2 skal utformes som del av parkanlegget.

5.11 Gang- og sykkelvei, GS3-9

Gang- og sykkelveiene, betegnet GS3-8 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides med bredde på minimum 3 meter fast dekke. For GS9 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.12 Sykkelekspress, GS10-12 og 14

Arealer avsatt til sykkelekspress skal være offentlig tilgjengelig og utformes med sikte på hurtig og trygg framføring av syklist. Sykkelveiene skal ha fast dekke, oppmerket kjørefelt i hver retning og være adskilt fra gangarealet.

5.13 Jernbaneformål, JB1-3

I områdene JB1-2 gjelder detaljreguleringsplan for Ski stasjon, som listet opp under punkt 2.3. JB3 skal benyttes til jernbaneanlegg med tilhørende spor og tekniske anlegg. I området kan det oppføres teknisk infrastruktur, skilting, sikringsgjerd, støyskjermer og andre støysikringstiltak.

5.14 Annen veigrunn – grøntareal, AVG1-3

Arealer avsatt til annen veigrunn – grøntareal, AVG1-3 skal sikre arealer for eventuell utvidelse eller flytting av Vestveien. Beplantning, teknisk infrastruktur og støyskjerming som ikke er til hinder for senere veiutvidelse/flytting, er tillatt. Endelig arealbruk skal avklares i detaljreguleringsplan for Vestveien.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5 NR. 3

6.1 Parker i sentrumskjernen, Park1-3

- Parkene skal ha et stort innslag av grønt gjennom bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.
- Parkene skal være utgangspunkt for et helhetlig overvannsystem i sentrum. Overvannsystemet skal ses i sammenheng med områder utenfor sentrumskjernen, herunder Vestraatparken, Park4-5, og fordrøyningsanlegg i V13.
- Parkene skal tilby arealer for opphold, lek og ulike former for aktiviteter rettet mot et bredt spekter av befolkningen.
- For Park1, Øvre torg skal utforming og dekke vurderes opp mot eksisterende vannskulptur, og behov for arealer til større kulturelle og seremonielle arrangementer.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

6.2 Vestraatparken, Park 4-5

Vestraatparken skal utformes som en offentlig, urban bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Det skal tilrettelegges for kulturelle arrangementer. Parken skal beplantes med større trær, og ha en tydelig grønn profil. Hagabua skal bevares, men kan flyttes på. Et helhetlig overvannsystem skal ses i sammenheng med overvannsystemet for sentrumskjernen og inngå som et opplevelseselement i parken.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

6.3 Skoleparken, Park 6

Skoleparken skal utformes som en offentlig, urban bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Parken skal beplantes med større trær, og ha en tydelig grønn profil. Skolens utearealer skal integreres i parken og være tilgjengelig for allmennheten. Utearealer for barnehage kan inngå i parken så lenge arealene er tilgjengelig for allmennheten etter stengetid.

Vann og skålgropfeltet skal inngå som opplevelseselementer i parken. Det skal vurderes mulighet for å etablere et helhetlig overvannsystem i sammenheng med overvannsystemet for sentrumskjernen.

Adkomst til byggeområder er tillatt fra Skoleveien, Sanderveien og Idrettsveien. Adkomst til parkområdet skal fortrinnsvis skje i forbindelse med gang- og sykkelvei.

6.4 Lommeparker, Park 7-8

Lommeparkene skal være offentlig tilgjengelige og tilby arealer for opphold. Parkene skal opparbeides og beplantes. Større trær skal bevares. Enkelttrær som inngår i reguleringsplan for Ski stasjon kan fjernes som ledd i utbyggingen.

6.5 Park med særskilt infrastruktur, Park 9-10

Parkene skal utformes som grøntanlegg i kombinasjon med teknisk infrastruktur, herunder anlegg for sykkelveibro over jernbanen (Park 10) og anlegg for høyspenttrasé og eventuell gang- og sykkelvei (Park 9-10). Infrastruktur skal inngå som et arkitektonisk og opplevelsesmessig element i parkene. Parkene skal være offentlig tilgjengelige og tilby grøntarealer for opphold og aktivitet. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.

6.6 Friområder, Fri 1-7

I områdene Fri 1 og Fri 6-7 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3. Øvrige friområder skal være offentlig tilgjengelige grøntanlegg i kombinasjon med eventuell teknisk infrastruktur.

I forbindelse med detaljplanlegging av Kirkeveien skal bygningen i Kirkeveien 26 vurderes gjenoppført innenfor dagens friområde Fri 2 for å beholde bygningen innenfor dens historiske miljø.

§ 7. HENSYNSSONE PBL § 12-6

7.1 Faresone, høyspentlinje H 370_1

Byggegrense langs hovednett for el. forsyning er innarbeidet som hensynsone i arealplanen. Byggegrensen skal måles 10,5 meter fra masterekkenes senterlinje.

7.2 Krav til infrastruktur, H 410_1-4

I områder som omfattes av hensynsone H410_1-4 skal det gjennomføres infrastrukturtiltak i forbindelse med ombygning/nybygg. Tiltak som ikke faller inn under kravet om detaljreguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør senere gjennomføring av infrastrukturtiltaket. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.

Gang- og sykkelveibro over jernbanen, H410_1

Innenfor hensynsone H410_1 skal det etableres ny gang- og sykkelveibro over jernbanen. Ved planlegging av broen skal følgende forhold sikres:

- Separat gangveiareal og sykkelveiareal, til sammen minimum 6 meter bredde.
- Minimum 7,5 meter frihøyde over sporene.

- Tilkobling mot kollektivtorget og Ski storsenter i øst, og mot Vestveien i vest.
- Mulighet for å integrere ramper som del av den arkitektoniske utformingen av ny bebyggelse ved broen.
- Mulighet for å videreføre gang- og sykkelveibroen over Vestveien med kobling til Bjerkelundveien.

Tverrforbindelser gjennom Ski storsenter, H410_2-3

Ved større ombygginger skal det innenfor H410_2 etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom Ski storsenter. Gangforbindelsen kan utformes som en integrert del av storsenteret og tilpasses senterets åpningstider. Forbindelsen skal ses i sammenheng med ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, og utvikling av ny gatestruktur i kvartal S12.

Ved transformasjon og/eller vesentlig ombygging av Ski storsenter og tilhørende parkeringshus, skal det etableres en offentlig tilgjengelig gate fra Jernbaneveien til Torg 8 (H410_3). Gaten skal ha bredde på minimum 17 meter og prioritere gående og syklende.

Gangforbindelser gjennom S12, H410_4

Ved detaljregulering av kvartal S12 skal det planlegges en offentlig tilgjengelig gate fra Jernbaneveien til Åsenveien og Sentrumsveien. Gaten(e) skal ha bredde på minimum 6 meter. Det skal tilstrebis et variert romforløp med publikumsrettet virksomhet på gateplan. Gaten(e) skal ha høy materialkvalitet og tilby oppholdsmuligheter. Overbygning er ikke tillatt.

7.3 Bevaring av kulturmiljø, H570

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Alle planforslag og søknader om tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges antikvarisk myndighet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.

Bevaring av enkeltobjekter innenfor formål vei

Verneverdige bygninger som ligger innenfor grensen for veiformål forutsettes flyttet før Kirkeveien bygges ut. Dette kravet gjelder Kirkeveien 26 – Bolighus.

For Kirkeveien 13 – Bolighus og uthus skal det utarbeides tilstandsrapport, og bygningene skal vurderes flyttet.

Bygningsmiljøet i Holtegrenda/Nordbyveien, H570_1

Eksisterende bygningsmiljø skal ivaretas, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet. Eksisterende gangvei fra Holtegrenda til Nordbyveien skal opprettholdes.

Bygninger markert med heltrukket, tykk linje i plankartet tillates ikke flyttet eller revet. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes. Ved en eventuell tilbakeføring av bygningenes fasader skal dette gjøres etter dokumentert opprinnelig utseende. Bestemmelsen gjelder:

- Nordbyveien 5 – «Fagerholt», bolighus med uthus
- Holtegrenda 3 – «Sandermoen», tidligere treskofabrikk og snekkerverksted

- Holtegrenda 3A – Bolighus og uthus
- Holtegrenda 3B
- Holtegrenda 5B – «Almas» hus

Nybygg innenfor hensynssonen tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge, og at kulturmiljøet opprettholdes.

Det skal utarbeides en plan for vedlikehold. Det skal sikres åpninger som gir mulighet for innsyn til kulturmiljøet fra Holtegrenda.

Næssgården og Rutheimgården, H570_2

Bygninger markert med heltrukket linje i plankartet tillates ikke revet eller flyttet. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Ved nye byggetiltak eller terrenginngrep skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Waldemarhøy H570_3

Bygninger markert med heltrukket linje i plankartet, skal bevares. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse. Ved nye byggetiltak eller terrenginngrep skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Ski hotell, H570_5

Ski hotell, markert med heltrukket linje i plankartet, skal bevares. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Ski stasjon

Det skal søkes løsninger for å bevare, evt. relokalisere nærliggende dreieskive i sammenheng med stasjonsmiljøet så langt det er mulig.

Nordre Finstad Gård, H570_7

Innenfor hensynssone H570_7 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3.

7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 - 10

Det finnes mange automatisk fredete kulturminner i planområdet som er underlagt hensynsone for båndlegging etter lov om kulturminner.

7.5 Krav om felles planlegging, H810

I kvartalene markert med hensynsone H810_1-8 skal det foreligge samlet detaljreguleringsplan før gjennomføring av tiltak. Mindre byggetiltak som ikke faller inn under kravet om detaljreguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling av området.

Holtekvartalet, H810_1

Innenfor hensynsone H810_1 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Utvikling av identitet og særpreg med utgangspunkt i områdets historie
- Et flerfunksjonelt område med boliger og arbeidsplasser.
- En bymessig fasade langs Nordbyveiens østre del.

- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Holteveien til Nordbyveien
- Trafikksikre forhold for gående og syklende langs Holteveien
- Et offentlig tilgjengelig grøntområde på minimum 1 dekar utenfor bevaringsområdet, som er parkmessig opparbeidet.
- Det skal utarbeides forvaltningsplan for de bevaringsverdige bygningene.

Skeidarkvartalet og Ski stasjon nord, H810_2

Innenfor hensynssone H810_2 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Ivaretagelse av jernbanens tekniske infrastruktur iht. detaljreguleringsplan for Ski stasjon.
- Et kompakt byområde med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- Avklaring av omfang og plassering av pendlerparkering til Ski stasjon, iht. kravene i bestemmelsenes punkt 3.10. Det skal vurderes mulighet for felles parkeringsløsning med nye virksomheter i området.
- En bymessig fasade langs Nordbyveien og kollektivtorget, med publikumsrettet virksomhet på gateplan.
- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig forbindelse langs jernbanen, fra Nordbyveien til kollektivtorget.
- Et offentlig tilgjengelig byrom på minimum 1 dekar, med oppholdssoner, gode solforhold, høy materialkvalitet og aktiviteter rettet mot ulike segmenter av befolkningen.
- Ivaretagelse av siktlinjen fra kirken til Idrettsveien.

Ski stasjon sør, H810_3

Innenfor hensynssone H810_3 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Et kompakt byområde med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- Avklare omfang og plassering av pendlerparkering til Ski stasjon, iht. kravene i bestemmelsenes punkt 3.10. Det skal vurderes mulighet for felles parkeringsløsning med nye virksomheter i området. Parkeringsløsninger skal ses i sammenheng med ombygging av Vestveien, herunder avkjørsler og eventuell terrengheving og flytting av veibanen.
- Utrede og avklare lokalisering og omfang av ny videregående skole ved Ski stasjon. Utredningen skal inkludere arealer som omfattes av tilsvarende krav på nordsiden av kollektivtorget.
- Avklare plassering og gjennomføring av ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, iht. til kravene satt for hensynssone H410_1.
- En bymessig fasade langs Vestveien og mot kollektivtorget. Publikumsrettet virksomhet på gateplan rundt kollektivtorget.
- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig forbindelse langs jernbanen, fra kollektivtorget til K/T3.
- En offentlig tilgjengelig bypark på minimum 1,5 dekar, med oppholdssoner, gode solforhold, høy materialkvalitet og aktiviteter rettet mot ulike segmenter av befolkningen. Fortrinnsvis som del av utearealer for ny videregående skole.
- Minimum én offentlig, øst-vestgående gate fra Vestveien til gang- og sykkelvei langs jernbanen.
- En indre, offentlig tilgjengelig passasje i nord-sørgående retning, fra kollektivtorget til K/T3. Passasjen skal ha variert romforløp, oppholdssoner, og høy materialkvalitet med bruk av beplantning og vann. Passasjen kan overbygges.

Ski sentrum nordøst, H810_4

Innenfor hensynssone H810_4 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 300 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Etablere en gjennomgående gate fra rådhuset til Skoleveien med prioritering av gående og syklende.
- Minimum to offentlig tilgjengelige gangforbindelser fra Kirkeveien til ny gate. I tillegg sikre en offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Idrettsveien til ny gate.
- Etablere et nytt offentlig byrom ved rådhuset som sikrer gode forhold for gående og syklende.
- Sikre en bymessig fasade langs Kirkeveien, Øvre torg, nytt torg ved rådhuset, samt ny gjennomgående gate. Publikumsrettet virksomhet på gateplan ved torgene.
- Avklare ny lokalisering av bygningene i kirkeveien 13

Nordøstkvartalene, H810_5

Innenfor hensynssone H810_5 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Innpassing av en offentlig park.
- Innpassing av barnehage. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal.
- Tydelig rominndeling mellom offentlige arealer og private utearealer.
- Gjennomgående gang- og sykkelveier fra Idrettsveien og Sanderveien/Sandertunet til Skoleveien.
- Et gjennomgående system for overflatevann og som utformes som et opplevelseselement i parken.
- Etablere minimum én offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Sanderveien gjennom BB2 til parken (Park6).
- Etablere et offentlig, grønt areal ved Ski skole og Kirkeveien/Sanderveien som sikrer gravhaugen (Park7) og gode forhold for gående og syklende.
- Sikre en bymessig fasade langs Sanderveien og publikumsrettet virksomhet mot krysset Sanderveien/Kirkeveien, Sanderveien/Idrettsveien og Idrettsveien/Skoleveien.
- Sikre skålgropfeltet og innpasse dette som opplevelseselement i byparken.

Kvartalet Skoleveien – Idrettsveien – Sanderveien, H810_6

Innenfor hensynssone H810_6 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Vurdere muligheten for ny tverrforbindelse fra Skoleveien til Sanderveien, som forlengelse av Torgveien. Veien skal være offentlig tilgjengelig og gi gode forhold for gående og syklende.
- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 100 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Vurdere tilkobling til et gjennomgående system for overflatevann og som kan utformes som et opplevelseselement i uterommene.
- Sikre en bymessig fasade langs omkringliggende gater og veier, samt vurdere muligheten for publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer.
- Vurdere muligheten for et bygg i sørenden av arealet, som markerer veiaksen i Sanderveien.

Ski sentrum sør, H810_7

Innenfor hensynssone H810_7 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Transformasjon av eksisterende områder til et kompakt byområde med blanding av handel, kultur, boliger og arbeidsplassintensive virksomheter.
- Utforme området som del av det sentrale handelsstrøket i Ski, og med gode forbindelser til Ski storsenter.
- Behov og mulighet for innpassing av barnehage.
- Etablere et indre nettverk av gangveier og byrom iht. kravene for hensynssone H410_4.
- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 100 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Opparbeide Sentrumsveien som en høykvalitets bygate og etablere ny tverrgående gate fra Sentrumsveien til Jernbaneveien. Gaten skal være offentlig tilgjengelig og gi gode forhold for gående og syklende. Det skal i tillegg vurderes behov og muligheter for gjennomkjøring for motorkjøretøy som adkomst til Ski sentrum.
- Sikre et gjennomgående system for overflatevann og som kan utformes som et offentlig opplevelseselement i byrom og gater.
- Opparbeide et offentlig byrom.
- Tydelig rominndeling mellom offentlige arealer og private utearealer.
- Sikre en bymessig fasade langs omkringliggende gater og veier, og publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer.

Trekanttomta, H810_8 Møller – XXL området (se også i planbeskrivelsen)

Innenfor hensynssone H810_8 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Vurdere transformasjon av eksisterende områder til et kompakt byområde med blanding av storhandel og arbeidsplassintensive virksomheter.
- Etablere et indre nettverk av offentlig tilgjengelige gangveier og byrom, herunder sikre en gjennomgående sykkelekspressvei fra Ski sør til Ski stasjon med forbindelse/kulvert til o_GS11 (Jernbanesvingen).
- Sikre adkomst fra Åsveien.
- Etablere et system for overflatevann fra Ski sentrum som ledes til et anlegg for oppsamling og fordrøyning. Anlegget skal utformes som et offentlig opplevelseselement i byrom og gater.
- Opparbeide en offentlig park i tilknytning til sykkelekspressveien og gang- og sykkelveibro over jernbanen.
- Sikre en bymessig fasade langs Åsveien, og vurdere muligheten for publikumsrettet virksomhet i førsteetasje.
- Sikre inngang/åpning til lokalstallen.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før detaljregulering kan vedtas

8.1.1 Fylkesveger

Fylkesgatene Åsveien (o_V8), Jernbaneveien (o_V7 og GT18), Kirkeveien (o_V3) og sykkelveg med fortau langs vestsiden av Sanderveien (o_V5), skal være detaljregulert før det kan vedtas detaljreguleringsplan for tilgrensende kvartal.

8.1.2 Tiltak langs jernbanen

Detaljregulering og andre tiltak inntil jernbanen skal prosjekteres etter Jernbaneverkets tekniske regelverk. Alle tiltak inntil jernbanen skal gjerdes inn.

8.1.3 Oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur

I nye detaljreguleringsplaner skal nødvendig oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur innenfor planområdet avklares. Ny infrastruktur innenfor planområdet skal vurderes etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

8.1.4 Rammeplan VA og overvann

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides en felles rammeplan der VA og overvann sees i sammenheng. Før førstegangsbehandling av en detaljreguleringsplan skal rammeplan for VA være godkjent av kommunen, og rammeplanen for overvann skal være forelagt kommunen til uttalelse.

8.1.5 Vestveien – o_V12

Vestveien skal være detaljregulert før det kan vedtas nye detaljreguleringsplaner for felt K/T1-2, F/K/T2-3, og B/K2. Hvis Vestveien reguleres i to deler, anses Vestveien som detaljregulert etter første punktum når detaljreguleringsplan for Vestveiens nordre halvdel er vedtatt.

Vestveien kan detaljreguleres i to deler under forutsetning at:

- Det må ligge en omforent og helhetlig plan for Vestveien til grunn
- Det må avklares hvor plangrensen mellom nordre og søndre del av planen skal settes
- Den første detaljreguleringen som vedtas må vise hele det omforente veiløpet på detaljplannivå

8.2 Før rammetillatelse

8.2.1 Skole og barnehagekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen.

8.2.2 Detaljplan VA og overvann

Det skal utarbeides en felles detaljplan der VA og overvann sees i sammenheng. Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal detaljplan for VA være godkjent av kommunen, og detaljplanen for overvann skal være forelagt kommunen til uttalelse.

8.3 Før igangsettingstillatelse

8.3.1 Teknisk plan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal teknisk plan (byggeplan) for tilgrensende og aktuelle fylkesveger innenfor planområdet være godkjent av Viken fylkeskommune.

8.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A og B)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet Ski sentrum må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Veger:

- o_V7 (Jernbaneveien): Gang- og sykkel fasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkel fasiliteter på begge sider av veien
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkel fasiliteter på østsiden av veien.

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

- Gang- og sykkelvei og gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst o_GS12 med tilhørende friområder o_Fri3 og o_Fri4.
- Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst innenfor infrastruktursone H410_1.

Overvannsbasseng:

Overvannsbasseng (o_V13) med permanent vannspeil som forhindrer flomskade og forurensning nedstrøms, i tråd med «Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum del II».

Detaljreguleringsplan:

For FV 152 Kirkeveien:

- o_SF (sørsiden)
- o_SS (sørsiden)

For Sanderveien:

- o_SGS1
- o_SGS2
- o_SGS3
- o_SGS4
- o_SGS5
- o_SVG1
- o_SVG2

- o_SVG3
- o_SVG4
- o_SVG5
- o_SVG6
- o_SVG7
- o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning)

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.3.3 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område A må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Da flere områder innenfor område A er blitt detaljregulert inneholder noen av rekkefølgebestemmelsene nedenfor benevnelse fra detaljreguleringsplan.

Områderegulering for Ski sentrum:

Gatetun, gangveger og gangs- og sykkelveger:

- o_GS2 (ved Vestråtparken (o_Park4))
- o_GS5 (ved Ski skole)
- o_GT6 (ved Øvre torg)
- o_GT8 (Idrettsveien)
- o_GT9 (Idrettsveien)
- o_GT10 (Skoleveien)
- o_GT11 (Idrettsveien)
- o_GT13 (Torgveien)
- o_GT14 (Sentrumsveien)
- o_GT17 (Sentrumsveien)

Parker:

- o_Park1 (Øvre torg)
- o_Park4 (Vestråtparken nord)
- o_Park5 (Vestråtparken syd)

- o_Park6 (ved Skolekvartalet)

Torg:

- o_Torg1 (Nedre torg)

Detaljreguleringsplan:

For videregående skole og boliger i Ski sentrum:

- o_SGT1
- o_SGT1_2
- o_SGT3
- o_GKG

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.3.4 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område B)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område B må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Veger:

- o_V12 (Vestveien): gang- og sykkel fasiliteter langs østsiden av veien.
- o_V27 (Holteveien): gang- og sykkel fasiliteter langs veien.

Parker:

- o_Park9
- o_Park10

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.4 Før bebyggelse tas i bruk

8.4.1 Generelle krav

Før bebyggelse kan tas i bruk skal tiltakene nedenfor være opparbeidet:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp), renovasjonsanlegg og energiforsyning.
- Alle regulerte arealer for uteopphold og lek

- Skjerming mot støy etter «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021»
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann etter 3.13 og 3.14.

8.4.2 Gang- og sykkelveibro (o_GS12)

Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde ~~K/T4-5~~ og B/F/K/T 1 - 2 skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, via GS12 og Park10, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

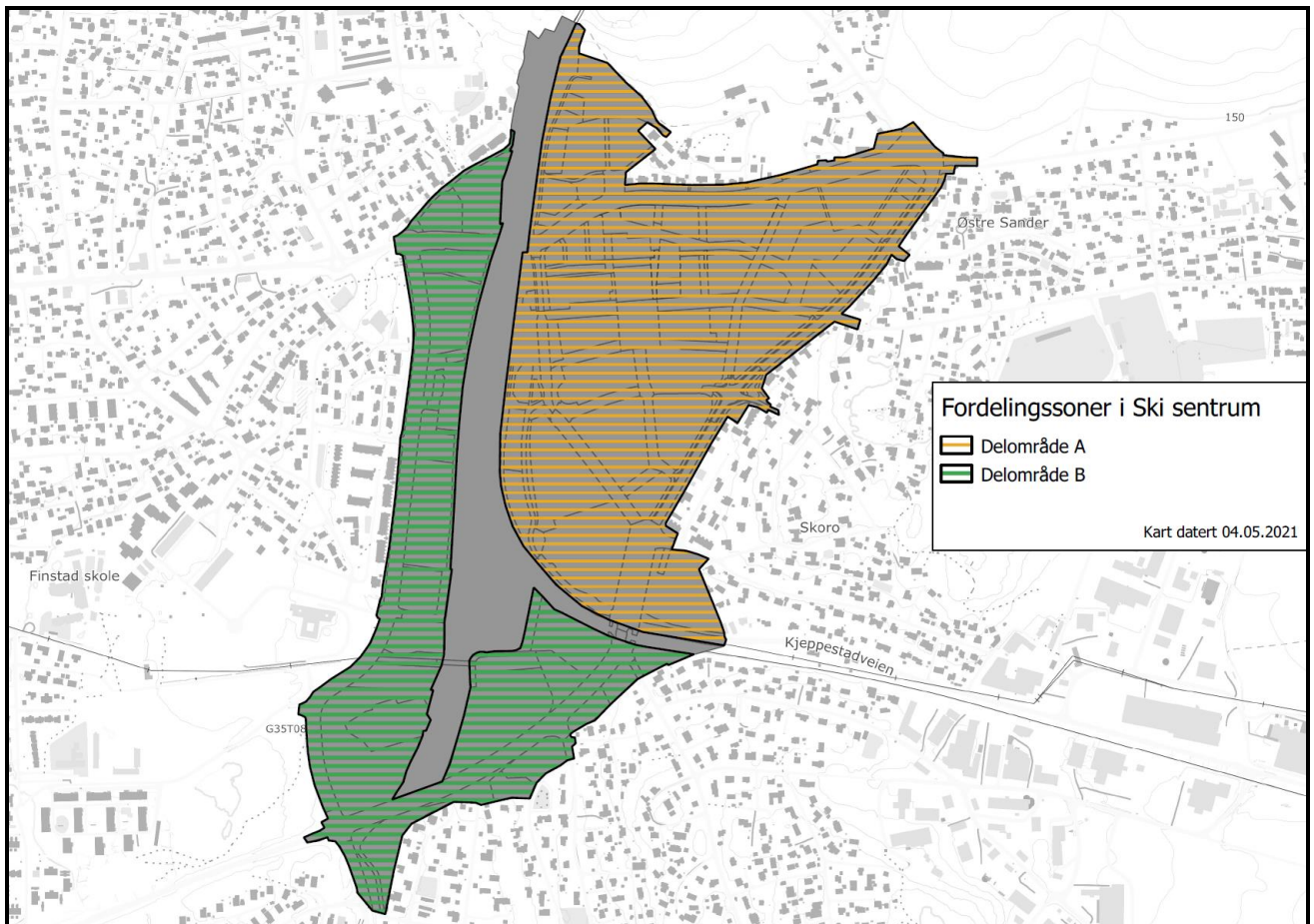
8.4.3 Gang- og sykkelveibro (H410_1)

Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde K/T2, K/T6, F/K/T3 og K/K/T skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, innenfor hensynssone H410_1, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.5 Fordelingssoner

For å sikre en rettferdig og rimelig fordeling av rekkefølgetiltakene for Ski sentrum, deles området i to soner; A og B. Rekkefølgetiltakene i punkt 8.3.2-8.3.4 skal fordeles mellom sonene, noen til en sone enkeltvis og noen felles for begge soner. Sonekartet som angir grensene for sonene legges ved planen, og er juridisk bindende grunnlag for fordeling av rekkefølgetiltakene.

VEDLEGG 1 – Fordelingssoner





Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 25.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	134	Bruksnr.	157	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Romakvartalet, 1400 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	941 m ²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delarealer	Delareal	3 725 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
Delarealer	Delareal	16 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Delareal 3 725 m²
BestemmelseOmrådenavn Prioritert utbyggingsområde Ski
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 66 m²
KPHensynsonenavn H210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 3 710 m²
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Delareal 15 m²
Arealbruk Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201803 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201803)
Navn	Trekantkvartalet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/10171/201803_Bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 206 m ² Formål Fortau Feltnavn o_FO
	Delareal 20 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_AVG
Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	Delareal 54 m ² Formål Gatetun Feltnavn GT16

Delareal 36 m²
Formål Gatetun
Feltnavn GT13

Delareal 3 401 m²
Formål Sentrumsformål
Feltnavn S11

Id 201805 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201805>)

Navn SANDERVEIEN

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.03.2021

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8486/437623_1_1.PDF

Delarealer
Delareal 9 m²
Formål Gang-/sykkelveg
Feltnavn o_SGS4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id 202201 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202201>)

Navn Ski stasjonsområde vest

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Id 201602 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201602>)

Navn SKOLEKVARTALET I SKI SENTRUM

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Detaljregulering

Id 202505 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202505>)

Navn Ski idrettspark

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Id 202508 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202508>)

Navn Kvartal S7 ved gamle Ski hotell

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Id 202202 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202202>)

Navn Ski stasjonsområde øst

Status Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering
Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtekvartalet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202503 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202503)
Navn	Ellingsrudgrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



Halvorsen & Reine AS
Postboks 9407 Landfalløya

3023 Drammen

Vår ref.: KIM/HJOHAN

Deres ref.:

Arknr.: GNR 134/139 og 157 -
Jnr.: 13/415-5 1312/16

Dato: 14.1.2016

FERDIGATTEST

etter plan og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer mottatt 22.5.2012 med tilleggsdokumentasjon av 12.11.2014. Vi beklager at anmodning om ferdigattest ikke er behandlet innen fristen.

Tiltaket: Boligblokk på 6 etasjer med kjeller og forretning i 1. etasje
Ferdigattesten gjelder: Hele tiltaket
Byggested: Åsenveien 12
Tiltakshaver: Åsenveien 12 AS, Dronningensgate 6, 0152 Oslo
Bygningsnummer: 300093523

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert ihht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll § 29.

I henhold til plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll § 34 gis herved ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Hanne Hjorth
overingeniør

Kopi:

Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Åsenveien 12 AS, Dronningensgate 6, 0152 Oslo

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien
8, Ski

Kontonr:
1602 44 88105
Org.nr:
960 507 878

Telefon:
64 87
87 00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no

**Vedtekter
for
Eierseksjonssameiet Romakvartalet
org. nr. 996 645 460**

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16.02.11.

Endret på ordinært årsmøte 30.06.2020

Endret på ordinært årsmøte 26.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Romakvartalet. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 10.12.2009.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie og består av 1 næringsseksjon og 86 boligseksjoner på eiendommen gnr. 134 bnr. 157 i Ski kommune. Sameiebrøken er fastsatt ut fra seksjonert areal, hvorav boligseksjonene omfatter 7103/10230 og næringsseksjonen 3127/10230.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 2-1 (5) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres. Vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten for næringsseksjonen krever tilslutning fra eier av næringsseksjonen.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dette gjelder ikke næringsseksjonen.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Erverver av seksjon, leietaker og annen godkjent bruker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende ordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

2-4 Regler om skilting av ringetablå, postkasse og ved bruksenhetens inngangsdør

Styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av skilt på ringetablå og postkasse. Navn og leilighetsnummer skal påføres skiltene. Styret besørger oppsetting av skilt på ringetablå, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette, samt vedlikehold av skilt,

herunder oppsetting av nytt skilt ved skilting i strid med styrets regler. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve. Ved bruksenhetens inngangsdør skal det settes opp skilt med leilighetens nummer og eventuelt navn med mindre seksjonseieren har saklig grunn til å nekte dette.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Et enkelt rom i en boligenhet kan benyttes til annen virksomhet forutsatt av at karakteren av virksomheten ikke kan volde sjenanse og ulemper for andre.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Skilt og annen informasjon kan kun settes opp på næringsseksjonens del av fasaden. Næringsseksjonen skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp.

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

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

(9) Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesareal.

Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være ro i leilighetene. Utenfor perioden 08.00 og 21.00 må det ikke drives musikkøvelser, benyttes høyttaler, utføres vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer.

Eier av næringsseksjonen har vederlagsfri tilgang til alle sine installasjoner (underetasje).

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordensreglene 10.

4. Rådighet over parkeringsplasser

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass på oppmerket felt i underetasjen som ikke skilles fra boligseksjonen. Underetasjen inneholder tilsvarende rettigheter for 3 parkeringsplasser knyttet til næringsseksjonen. Dette gjelder ikke seksjon 82 og seksjon 70 som har slik rett til to parkeringsplasser.

Styret kan fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av underetasjen, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av gjesteparkeringsplasser.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal alltid være tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen samt innvendige flater på balkongen

(3) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

(4) Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktspærre, vannlås og sluk, samt vann- og fuktspærre på vegger og tak i bruksenheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppsteking og rens av innvendig kloakkledning frem til egen vannlås.

Seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørrettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørrettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(7) Eier av seksjon 1 skal besørge og bekoste vedlikehold, herunder holde avtale om periodisk rensing og annet vedlikehold av de tre vannpumper som er plassert i garasjekjelleren.

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

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

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

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

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

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

(14) Innglassing av balkong/terrasse krever samtykke fra styret, vedtektsbestemmelse om vedlikeholdsansvar (jf. neste ledd) og tilslutning til dette vedlikeholdsansvaret av seksjonseier. Innglassing skal oppføres på en slik måte at sameiet fortsatt kan få nødvendig tilgang til fellesarealer.

Eier av seksjon som har fått samtykke fra styret til innglassing av balkong/terrasse knyttet til sin seksjon har ansvar for vedlikehold av alle bygningstekniske endringer i forhold til tilstanden før endringen, det samme gjelder senere eiere av seksjonen. Dette omfatter ansvar for vedlikehold av den del av balkongen/terrassen som omfatter innglassing. Ansvaret omfatter både forsvarlig bruksvedlikehold for å holde innglassingsløsningen funksjonsdyktig, samt reparasjon og utskifting dersom det skulle bli nødvendig. Dette vedlikeholdsansvaret omfatter også de bygningsmessige endringer i selve balkong- og terrassekonstruksjonen som etablering av innglassingsløsningen medfører. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealer og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Bestemmelsen gjelder alle nåværende eller fremtidige seksjonseiere av leiligheter som har eller får innglasset balkong.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Eierne av boligseksjonene er ansvarlig for å betale vaktmestertjenester i fellesarealene for boligdelen, drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg, andre tekniske anlegg, adkomstareal, elektrisk strøm i fellesarealene som bare betjener boligseksjonene, herunder utgifter til drift av hageanlegg på tak av næringsseksjon og håndtering av avfall fra boligdelen. Disse kostnader dekkes med likt beløp på hver boligseksjonseier.

Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for å betale vedlikehold og drift av tekniske anlegg og adkomstareal som bare betjener næringsdelen, vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen, håndtering av avfall fra næringsseksjonene og kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.

En tredjedel av kostnadene til snøbrøyting, strøing og ukentlig søppelplukk på og vårrengjøring av fortau dekkes av næringsseksjonene, resten dekkes av boligseksjonene med likt beløp på hver av disse seksjonseierne.

Alle seksjonseierne skal dekke kostnader til drift av garasjeanlegg, revisjon, honorar til tillitsvalgte, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader. Disse kostnader dekkes med likt beløp på alle seksjonseierne.

Varmtvann og oppvarming fordeles etter faktisk forbruk basert på avlesning av målere som er installert i hver enkelt seksjon.

Kostnader til forsikring av sameiets eiendom fordeles etter forsikringsselskapets fordeling etter arealstørrelsen og arealtypen. Boligseksjonenes andel av disse kostnader fordeles etter boligseksjonenes areal.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del

av kostnadene enn fordelingen i dette punkt tilsier. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Dersom en seksjonseier er uenig i den faktiske fordelingen av en felleskostnad har styret plikt til å sørge for at fordelingen blir vurdert av en fagkyndig som er uhildet i forhold til alle seksjonseierne.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Både eierne av boligseksjoner og eier av næringsseksjonen bør være representert i styret.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Årsmøtet skal i tillegg velge valgkomité med tre medlemmer. Styremedlemmer som fratrer etter endt tjenestetid skal oppfordres til å akseptere valg som medlem av valgkomiteen.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmen tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

(2) Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne. Seksjonseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Sameiet kan kreve at seksjonseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET



Vedtekter, Husordensregler, Garasjeregler og Diverse skjemaer

Innhold

VEDTEKTER for Eierseksjonssameiet Romakvartalet.....	5
1. Omfang og eiendom	Feil! Bokmerke er ikke definert.
2. Rettslig rådighet over seksjonen	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3. Rådighet over parkeringsplasser.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4. Fysisk rådighet – bruken av bruksenheter og fellesarealer.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5. Husordensregler	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6. Skilting mv. av og i tilknytning til næringsseksjonen	Feil! Bokmerke er ikke definert.
7. Vedlikehold og påkostninger	Feil! Bokmerke er ikke definert.
8. Særskilt om vedlikehold av våtrom	Feil! Bokmerke er ikke definert.
9. Vedlikeholds- og påkostningsfond.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
10. Forandringer	Feil! Bokmerke er ikke definert.
11. Regler om skilting av ringetablå, postkasse og ved bruksenhetens inngangsdør Feil! Bokmerke er ikke definert.	
12. Inspeksjon.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
13. Dyrehold	Feil! Bokmerke er ikke definert.
14. Erstatningsansvar	Feil! Bokmerke er ikke definert.
15. Meldeplikt.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
16. Forsikring	Feil! Bokmerke er ikke definert.
17. Fordeling av felleskostnader	Feil! Bokmerke er ikke definert.
18. Ansaret utad.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
19. Lovbestemt panterett.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
20. Sameiermøter	Feil! Bokmerke er ikke definert.
a. Innkalling til sameiermøter	Feil! Bokmerke er ikke definert.
b. Deltakere	Feil! Bokmerke er ikke definert.
c. Ledelse og protokollering.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
d. Myndighet, stemmeberegning og flertallskrav	Feil! Bokmerke er ikke definert.
e. Valgkomitè.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
f. Ugildhet i sameiermøter	Feil! Bokmerke er ikke definert.
g. Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
21 Styret.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
21.1. Styrets oppgaver og myndighet.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
21.2. Valg av styre.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
21.3. Styremøter	Feil! Bokmerke er ikke definert.

21.4. Ugildhet ved vedtak i styret	Feil! Bokmerke er ikke definert.
21.5. Representasjon	Feil! Bokmerke er ikke definert.
21.6. Taushetsplikt	Feil! Bokmerke er ikke definert.
22 Mindretallsvern	Feil! Bokmerke er ikke definert.
23. Forretningsfører og funksjonærer	Feil! Bokmerke er ikke definert.
24. Regnskap og revisjon	Feil! Bokmerke er ikke definert.
25. Mislighold.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Bruksreglement for garasjeanlegg.....	18
1. Brukerregister	18
2. Søknad og godkjenning av ny bruker	18
3. Vedlikehold.....	18
4. Vederlag for bruk av biloppstillingsplass	18
5. Sikkerhet.....	18
6. Tilgangskontroll.....	19
7. Forsikring	19
8. Endring av plassering.....	19
9. Bruk.....	19
10. Bruksoverlatelse av biloppstillingsplass.....	19
11. Erstatning.....	20
12. Feilparkering	20
13. Frivillig og tvangsmessig opphør av bruk	20
14. Særskilt om gjestebiloppstillingsplasser	20
15. Endring av bruksreglement	20
Husordensregler.....	21
1. Alle er ansvarlig for å følge husordensreglene	21
2. Meldinger til og fra styret	21
3. Biler og parkering	21
4. Avfall	22
5. Tiltak mot frostskaider	22
6. Indre orden i leiligheter	22
7. Indre orden i fellesareal.....	23
8. Ytre orden i fellesareal	23
9. Forandringer	23
10. Dyrehold	24
11. Skadedyr	24
12. Brannsikkerhet	24
13. Flytting.....	25
14. Plakater og skilting	25

15.	Adgangskontroll	25
16.	Postkasser og ringeklokke	25
17.	Kabel-TV.....	25
	Bestilling av navneskilt til postkassen i Romakvartalet	26
	Bestilling av navneskilt til ringetablåene i Romakvartalet	27
	Bestilling av nøkkel til leilighet i Romakvartalet	28
	Bestilling av port åpner til garasjen i Romakvartalet	29
	EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET	30
	SØKNAD OM GODKJENNING AV OVERDRAGELSE	30
	EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET	32
	SØKNAD OM GODKJENNING AV UMLEIE AV LEILIGHET	32
	Måler avlesning varmtvann,	Feil! Bokmerke er ikke definert.

**Vedtekter
for
Eierseksjonssameiet Romakvartalet
org. nr. 996 645 460**

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16.02.11.

Endret på ordinært årsmøte 30.06.2020

Endret på ordinært årsmøte 26.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Romakvartalet. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 10.12.2009.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie og består av 1 næringsseksjon og 86 boligseksjoner på eiendommen gnr. 134 bnr. 157 i Ski kommune. Sameiebrøken er fastsatt ut fra seksjonert areal, hvorav boligseksjonene omfatter 7103/10230 og næringsseksjonen 3127/10230.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 2-1 (5) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres. Vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten for næringsseksjonen krever tilslutning fra eier av næringsseksjonen.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dette gjelder ikke næringsseksjonen.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Erverver av seksjon, leietaker og annen godkjent bruker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende ordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

2-4 Regler om skilting av ringetablå, postkasse og ved bruksenhetens inngangsdør

Styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av skilt på ringetablå og postkasse. Navn og leilighetsnummer skal påføres skiltene. Styret besørger oppsetting av skilt på ringetablå, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette, samt vedlikehold av skilt, herunder oppsetting av nytt skilt ved skilting i strid med styrets regler. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve. Ved bruksenhetens inngangsdør skal det settes opp skilt med leilighetens nummer og eventuelt navn med mindre seksjonseieren har saklig grunn til å nekte dette.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Et enkelt rom i en bolig enhet kan benyttes til annen virksomhet forutsatt av at karakteren av virksomheten ikke kan volde sjenanse og ulemper for andre.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Skilt og annen informasjon kan kun settes opp på næringsseksjonens del av fasaden. Næringsseksjonen skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp.

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

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

(9) Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesareal.

Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være ro i leilighetene. Utenfor perioden 08.00 og 21.00 må det ikke drives musikkøvelser, benyttes høytaler, utføres vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer.

Eier av næringsseksjonen har vederlagsfri tilgang til alle sine installasjoner (underetasje).

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordensreglene 10.

4. Rådighet over parkeringsplasser

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass på oppmerket felt i underetasjen som ikke skiller fra boligseksjonen. Underetasjen inneholder tilsvarende rettigheter for 3 parkeringsplasser knyttet til næringsseksjonen. Dette gjelder ikke seksjon 82 og seksjon 70 som har slik rett til to parkeringsplasser.

Styret kan fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av underetasjen, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av gjesteparkeringsplasser.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal alltid være tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen samt innvendige flater på balkongen

(3) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

(4) Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppsteking og rens av innvendig kloakkledning frem til egen vannlås.

Seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnett for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(7) Eier av seksjon 1 skal besørge og bekoste vedlikehold, herunder holde avtale om periodisk rensing og annet vedlikehold av de tre vannpumper som er plassert i garasjekjelleren.

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

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

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

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

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

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

(14) Innglassing av balkong/terrasse krever samtykke fra styret, vedtektsbestemmelse om vedlikeholdsansvar (jf. neste ledd) og tilslutning til dette vedlikeholdsansvaret av seksjonseier. Innglassing skal oppføres på en slik måte at sameiet fortsatt kan få nødvendig tilgang til fellesarealer.

Eier av seksjon som har fått samtykke fra styret til innglassing av balkong/terrasse knyttet til sin seksjon har ansvar for vedlikehold av alle bygningstekniske endringer i forhold til tilstanden før endringen, det samme gjelder senere eiere av seksjonen. Dette omfatter

ansvar for vedlikehold av den del av balkongen/terrassen som omfatter innglassing. Ansvaret omfatter både forsvarlig bruksvedlikehold for å holde innglassingsløsningen funksjonsdyktig, samt reparasjon og utskifting dersom det skulle bli nødvendig. Dette vedlikeholdsansvaret omfatter også de bygningsmessige endringer i selve balkong- og terrassekonstruksjonen som etablering av innglassingsløsningen medfører. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealer og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Bestemmelsen gjelder alle nåværende eller fremtidige seksjonseiere av leiligheter som har eller får innglasset balkong.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Eierne av boligseksjonene er ansvarlig for å betale vaktmestertjenester i fellesarealene for boligdelen, drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg, andre tekniske anlegg, adkomstareal, elektrisk strøm i fellesarealene som bare betjener boligseksjonene, herunder utgifter til drift av hageanlegg på tak av næringsseksjon og håndtering av avfall fra boligdelen. Disse kostnader dekkes med likt beløp på hver boligseksjonseier.

Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for å betale vedlikehold og drift av tekniske anlegg og adkomstareal som bare betjener næringsdelen, vaktmestertjenester i fellesarealene

tilhørende næringsdelen, håndtering av avfall fra næringsseksjonene og kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.

En tredjedel av kostnadene til snøbrøyting, strøing og ukentlig søppelplukk på og vårrengjøring av fortau dekkes av næringsseksjonene, resten dekkes av boligseksjonene med likt beløp på hver av disse seksjonseierne.

Alle seksjonseierne skal dekke kostnader til drift av garasjeanlegg, revisjon, honorar til tillitsvalgte, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader. Disse kostnader dekkes med likt beløp på alle seksjonseierne.

Varmtvann og oppvarming fordeles etter faktisk forbruk basert på avlesning av målere som er installert i hver enkelt seksjon.

Kostnader til forsikring av sameiets eiendom fordeles etter forsikringselskapets fordeling etter arealstørrelsen og arealtypen. Boligseksjonenes andel av disse kostnader fordeles etter boligseksjonenes areal.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt tilsier. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Dersom en seksjonseier er uenig i den faktiske fordelingen av en felleskostnad har styret plikt til å sørge for at fordelingen blir vurdert av en fagkyndig som er uhildet i forhold til alle seksjonseierne.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Både eierne av boligseksjoner og eier av næringsseksjonen bør være representert i styret.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Årsmøtet skal i tillegg velge valgkomité med tre medlemmer. Styremedlemmer som fratrer etter endt tjenestetid skal oppfordres til å akseptere valg som medlem av valgkomiteen.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmen tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

(2) Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne. Seksjonseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Sameiet kan kreve at seksjonseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten

skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Bruksreglement for garasjeanlegg.

Fastsatt på ekstraordinært sameiermøte avholdt 16. februar 2011.

1. Brukerregister

Styret skal ha rett til å ha oversikt over hvem som har rett til å bruke de enkelte plassene som følger den enkelte seksjon.

2. Søknad og godkjenning av ny bruker

Ved ønske om bruksoverlatelse av biloppstillingsplass har først seksjonseier og deretter beboer i sameiet som ikke er seksjonseier fortrinnsrett under ellers like vilkår. Når flere seksjonseiere eller beboere ønsker å overta bruken av en biloppstillingsplass skal den som har lengst eiertid og deretter botid ha fortrinnsrett. Styret skal kunngjøre ønske om bruksoverlatelse ved oppslag i oppgangene. Fortrinnsretten må benyttes innen en uke.

3. Vedlikehold

Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold av garasjeanlegget, mens brukeren skal ha vedlikeholdsplikt for selve plassen og egen bod.

Biler skal være fjernet ved varslet vedlikehold. I motsatt fall kan disse fjernes for brukerens regning og risiko.

4. Vederlag for bruk av biloppstillingsplass

Styret kan anbefale vederlag for bruken ved bruksoverlatelse. Styret har ikke plikt til å utnytte fellesareal på maksimalt regningssvarende måte.

5. Sikkerhet

Styret skal utarbeide sikkerhetsrutiner som skal kunngjøres ved oppslag i garasjeanlegget og som deles ut ved overføring av biloppstillingsplass til ny bruker.

Styret sørger for praktisk skilting av anlegget, oppmerking av dekket og biloppstillingsplassene, samt nummerering av biloppstillingsplassene.

Mangelfull eller uforsvarlig sikring, for eksempel brann- og tyverisikring kan medføre ansvar for sameiet.

6. Tilgangskontroll

Boligseksjonenes nøkkel kan brukes for åpning av garasjeport. I tillegg kan garasjeporten åpnes ved bruk av fjernkontroll som kan kjøpes av sameiet/styret.

Seksjonseier kan bestille en fjernkontroll mer enn det som det er personer i seksjonseierens husstand og disse kan bare disponeres av medlemmer av seksjonseierens husstand eller andre familiemedlemmer.

Bruksoverlatelse gir ikke rett til å kreve utlevert flere fjernkontroller eller nøkler til inngangsport til garasjeanlegget. Styret kan likevel etter bestilling og kjøp utlevere ekstra fjernkontroll og nøkler når styret finner at dette er nødvendig fordi seksjonseier eller beboer i sameiet trenger assistanse for å få benyttet sin biloppstillingsplass, for eksempel som følge av skade eller sykdom.

Bruker kan ikke leie ut eller på annen måte overdra bruksretten, fjernkontroll eller nøkler til andre uten samtykke fra styret.

7. Forsikring

Sameiet v/styret skal forsikre anlegget. Bruker skal ha ansvarsforsikring.

8. Endring av plassering

Styret kan omfordele biloppstillingsplasser.

9. Bruk

Styret kan bestemme at bare biler med gyldig parkeringsbevis kan benytte biloppstillingsplassene.

Retten til bruk innebærer rett til å benytte plassen til parkering, det vil si oppbevaring av en bil. Det omfatter ikke rett til å oppbevare hjul, annet utstyr til bilen eller andre gjenstander på plassen. Bruker har rett til å foreta rent bagatellmessige reparasjoner av bilen på biloppstillingsplassen.

Det er ikke adgang til å koble noen form for installasjoner til sameiets strømnnett. Dette omfatter for eksempel tilkobling av motorvarmer eller batteri, eller installasjoner i boden.

Bruker kan ikke leie ut eller på annen måte overdra bruksretten til andre uten samtykke fra styret, jf punkt 10.

10. Bruksoverlatelse av biloppstillingsplass

Seksjonseier kan overlate bruken av sin biloppstillingsplass til andre seksjonseiere eller beboere forutsatt at seksjonseier har fått samtykke fra styret til dette. Seksjonseier skal inngi skriftlig søknad og søknaden skal omfatte navn på bruker og registreringsnummer på den bil bruken skal gjelde. Styret kan utarbeide hensiktsmessig søknadsskjema. Styret skal godkjenne ny bruker. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Saklig grunn er det dersom en eventuell ny bruker ikke er beboer i sameiet.

Samtykke kan bare gjelde bruksrett for den som er godkjent som bruker og bare rett til å benytte plassen til parkering av den bil søknaden gjelder.

Seksjonseier har plikt til å sørge for at bruker aksepterer at brukeren har plikt til å følge vedtatte sikkerhetsrutiner på samme måte som seksjonseier. Seksjonseier skal sørge for at bruker har akseptert at retten til bruksoverlatelse opphører uten oppsigelse eller annen erklæring når seksjonseieren fraflytter eller selger sin seksjon i sameiet.

11. Erstatning

Bruker er ansvarlig for skader som brukeren eller noen som benytter vedkommendes bil forårsaker, for eksempel på parkeringsdekket.

12. Feilparkering

Styret har rett til å sørge for at feilparkerte biler blir fjernet. Parkering av annen bil enn den som er godkjent for bruk på en plass skal anses som feilparkert bil. Den som er registrert som bruker av bil som blir fjernet er ansvarlig for å betale sameiets kostnader med fjerning.

13. Frivillig og tvangsmessig opphør av bruk

Retten til bruk opphører uten oppsigelse eller annen erklæring når brukeren fraflytter eller selger sin seksjon i sameiet. Bruksretten skal følge boligseksjonen ved salg.

Styret kan påtale brudd på dette bruksreglement og alminnelig god orden og opptreden. Ved vesentlig mislighold kan styret si opp eller heve retten til å bruke en biloppstillingsplass.

14. Særskilt om gjestebiloppstillingsplasser

Gjester kan ikke uten samtykke fra styret parkere på oppmerkede gjestebiloppstillingsplasser i mer enn 7 dager.

Seksjonseier eller beboer skal levere skilt til en gjest som skal legges godt synlig gjennom frontruten på bilen. Skiltet skal identifisere det leilighetsnummer som gjesten besøker og dato for når parkeringen startet. Hvis regelen for gjesteparkering brytes vil parkeringen behandles som feilparkering, ref. § 12. Gjester som parkerer på HC plass skal i tillegg ha identifikasjon for slik rettighet godt synlig gjennom frontruten.

15. Endring av bruksreglement

Endringer av bruksreglementet som innebærer at det innføres helt nye forpliktelser for brukerne må vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ut over dette kan styret endre enkeltbestemmelser i bruksreglementet.

Husordensregler

Fastsatt på sameiermøtet avholdt 16. februar 2011.

1. Alle er ansvarlig for å følge husordensreglene

Beboere forplikter seg til å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden, og andre som gis adgang til leilighetene.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Det er laget ytterligere regelverk som alle skal følge.

Dette gjelder:

- Bruksreglement for garasjeanlegg
- Internkontrollrutiner for helse miljø og sikkerhet
- Vedtekter
- Regler ved bruksoverlatelse av seksjoner

2. Meldinger til og fra styret

Melding fra styret til beboere er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på følgende årsmøter. Meldingene settes enten opp på oppslagstavle i hver oppgang og/eller legges i hver beboers postkasse. I tillegg sendes melding til seksjonseier som ikke er beboer.

Henvendelse til styret om husorden skjer skriftlig og legges i egen postkasse for «Post til Styret i Sameiet» som er montert i hver oppgang sammen med beboernes postkasser. Postkassen til styret blir normalt tømt en gang pr. uke. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere bør imidlertid først søkes ordnet internt.

3. Biler og parkering

Eget bruksreglement regulerer bruk av garasjeanlegg.

Håndverkere som er engasjert av seksjonseiere/beboere kan parkere på parkeringsplasser for gjester i garasjeanlegget. Parkeringen må skje i samsvar med bruksreglementet for bruk av garasjeanlegg.

Ved kortvarig parkeringsbehov ved inn- og utlasting utenfor inngangsdørene til sameiet, kan det parkeres på fortauet.

Seksjonseier/beboer plikter å passe på at Deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

Næringsseksjonen eier 3 parkeringsplasser i garasjeanlegget og må følge sameiets regler for bruk av garasjeanlegg.

4. Avfall

Alt husholdningsavfall og restavfall legges i søppelcontainere plassert i rom for søppel ved siden av inngangene i henholdsvis Skoleveien 2 og Torgveien 9. Papp skjæres i småbiter og legges også i søppelcontainerne inntil det eventuelt blir innført kildesortering. Alt avfall for øvrig må beboerne fjerne for egen regning.

All husholdningssøppel skal pakkes godt inn før det kastes.

Det er strengt forbudt å kase ting som f.eks. sigarettstumper hvor det er fare for glør tilstede.

Oljet avfall, maling, glass, avfall etter oppussing o.l. må ikke kastes i containerne. Denne type avfall må beboerne fjerne for egen regning.

Kassene må ikke fylles så fulle at lokkene ikke går igjen.

5. Tiltak mot frostskafer

I den kalde årstid må alle vinduer i fellesområder og dører inn til leilighetene være forsvarlig lukket. Beboer plikter å holde de rom hvor det er vannledning som f.eks. radiator for fjernvarme og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

6. Indre orden i leiligheter

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg.

Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og –kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk.

Fra kl. 23.00 til kl. 08.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

T.V., musikkanlegg og musikkinstrumenter skal brukes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielle selskapligheter forhåndsvarsles naboene.

Det er kun tillatt med banking, boring av hull etc. i «banketidene» som er:

Mandag, tirsdag, onsdag og torsdag:	fra kl. 08.00 – kl. 16.00 og fra kl. 18.00 – kl. 20.00
Fredag:	fra kl. 08.00 – kl. 16.00
Lørdag og dager før helligdager:	fra kl. 09.00 – kl. 15.00
Søndag og helligdager:	BANKING IKKE TILLATT

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vannklosett og lignende.

Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Vinduer må ikke benyttes til banking eller lufting av tøy, sengeklær, matter eller tepper. På balkongen kan lufting skje, dog ikke over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket.

Skal grill brukes på balkongene, må denne være av elektrisk type eller gass type.

Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Alle utvendige fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

7. Indre orden i fellesareal

Tilhold i kjellere, trapper og inngangsparti er forbudt.

Det er beboernes ansvar å holde orden i garasjeanlegg og trapperom og unngå unødvendig tilsmussing av vegger, dører, trapper, gulv og vinduer.

Alle kjellerboder skal være forsvarlig låst med hengelås.

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige gjenstander i fellesrom og kjellerboder. Umerkede sykler som står parkert i fellesrom i garasjeanlegg eller på dertil avsatt sykkeloppbevaring, vil bli kastet etter forhåndsvarsel ved oppslag uten erstatningsansvar for sameiet.

Det er forbudt å plassere private gjenstander, så som barnevogner, sykler, sko og sportgjenstander i fellesrom, forganger og oppgangspartier.

Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke containere i de anviste rom for søppel.

8. Ytre orden i fellesareal

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Ved skade som kan tilbakeføres til beboer, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig.

Plener og hekkes klippes og vannes av vaktmester. Alle har plikt til å rette seg etter vaktmesters og styrets anmodning for å holde veier og grøntareal i orden.

Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå på eiendommen.

9. Forandringer

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenne, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Det er ikke tillatt å montere vannkran i forhavene.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

10. Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd på sameiets område. Ved lufting av hund skal ekskrementer fjernes fra plener og fortau innen boligområdet. De som har hund og/eller katt plikter å sørge for at disse ikke forårsaker lukt eller ubehag for andre beboere.

Seksjonseier eller beboer som holder hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden sin gå løs i den tid det er båndtvang.
2. Seksjonseier/beboer er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i sameiet, f.eks. skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Seksjonseier/beboer forplikter seg straks til å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener ol.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter seksjonseier/beboer seg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
4. Brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig mislighold av kontrakten.

11. Skadedyr

Det er strengt forbud å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller råte.

Beboere må straks melde fra hvis det oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy. De som er ansvarlig for utøyet kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av det. Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av sameiet.

12. Brannsikkerhet

Det er røykeforbud og forbud mot bruk av fyrstikker/bart lys i garasjeanlegg, kjeller, oppgang og heis.

Det er forbud mot å oppbevare beholdere med propangass eller kanner med bensin i garasjeanlegg eller kjellerbod.

Rømningsveiene som for eksempel svalganger og trapperom skal være ryddige og fri for hindringer. Dette betyr at det ikke er tillatt å plassere gjenstander, søppel eller lignende i rømningsveiene.

Alle dører til brannceller skal holdes lukket når de ikke brukes.

Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes når de er utbrent.

Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

Seksjonseiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll gjennom en felles avtale. Kostnaden belastes den enkelte seksjonseier.

13. Flytting

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er seksjonseieren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

14. Plakater og skilting

Uten sameiets samtykke er det forbudt å sette opp plakater og skilt på andre steder enn sameiets oppslagstavler som kan brukes til dette i henhold til anviste regler. Det er heller ikke tillatt å montere antenner på balkongen.

15. Adgangskontroll

Seksjonseier/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppgangene og garasje.

Gården har låser med nummererte nøkler. Til hver leilighet hører 3 nøkler som passer til inngangsdørene til leiligheten, inngangsdører fra fortau, dører til rom for søppel og port åpner til garasjeanlegg. Disse nøkler kan ikke kopieres av låsesmed uten skriftlig tillatelse fra styret. Det komplette nøkkelsett skal overleveres ved salg.

16. Postkasser og ringeklokke

Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp skal være etter sameiets norm. Klistrelapper på ringeklokkeskilt og postkasser er IKKE TILLATT og vil bli fjernet.

17. Kabel-TV

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenne er ikke tillatt.

Bestilling av navneskilt til postkassen i Romakvartalet

Med henvisning til vedtektenes pkt. 11, ber vi om at du fyller ut informasjon om de navn og det leilighetsnummer du ønsker på postkassen i skjema nedenfor.

Det er plass til 17 tegn pr. linje inkludert tegnsett og mellomrom. Det er videre plass til maksimalt 6 linjer, hvorav 1 linje må brukes til leilighetsnummer.

Dersom man fyller ut alle radene vil skiltet lett bli litt uoversiktlig.

Leilighets nr. :

Når styret mottar signert bestilling i kassen for post til styret, vil bestillingen bli sendt til Follo Lås og Glass-Sikring AS.

Leverandøren sender skilt og faktura direkte til beboer/bestiller, som selv må montere skiltet. Når man åpner døren i postkassen, er det lett å føre skiltet på plass på baksiden av døren. Husk at teksten skal vises på utsiden av postkassen.

Skiltet koster ca. kr 300,- inkl. mva. + porto.

Ski,

Bestillernavn:

Signatur:

Leveringsadresse:

Postnr. Poststed:

Bestilling av navneskilt til utvendig ringetablå i Romakvartalet

Med henvisning til vedtektenes ber vi om at du fyller ut informasjon om de navn du ønsker på ringetablået dersom det har skjedd endring av beboernavn i forhold til det opprinnelige skiltet. Vennligst benytt etterfølgende skjema for å oppfylle vedtektenes bestemmelser.

Det er plass til 12 tegn pr. linje inkludert tegnsett og mellomrom. Det er videre plass til maksimalt 2 linjer for navn. I tillegg vil 1 linje bli brukt til leilighetsnummer.

For navn benyttes forbokstav + punktum + mellomrom + etternavn.

BRUK BLOKKBOKSTAVER:

Leilighets nr.	
Navnelinje 1 (eks: A. Kolstad)	
Navnelinje 2 (eks: B. Sund)	

Når styret mottar signert bestilling i postkassen til styret, i oppgangene, vil bestillingen bli plassert hos Ski Elektriske as som lager skilt som passer til ringetablået. De monterer også skiltet.

Ski Elektriske as sender faktura direkte til beboer etter at skiltet er montert.

Skiltet koster ca. kr 425,- inkl. mva. ferdig montert.

Dato og signatur: Tlf:

Bestillers navn:

Adresse:

E-post:

Leveringsadresse:

Fakturaadresse dersom denne
er annen enn leveringsadresse:

Bestilling av nøkkel til leilighet i Romakvartalet

SYSTEMNR.: MU 5475

Eier sender nøkkelbestilling på mail til OBOS Eiendomsforvaltning AS, e-post: oef@obos.no.

Leverandør sender nøkler og faktura til eier av seksjonen det bestilles nøkler til. Seksjonseier faktureres også for OBOS sine administrasjonskostnader for nøkkelbestillingen.

Bestilling av port åpner til garasjen i Romakvartalet

Eier av leiligheten må fylle ut punktene nedenfor hvis det er behov for å kjøpe port åpner til garasjen i Romakvartalet.

Port åpneren koster ca. kr 1500,- inkl. mva. og porto.

Leilighets nr.	
Antall port åpnerer	
Årsak	

Når styret mottar signert bestilling i kassen for post til styret, vil bestillingen bli sendt til leverandøren som programmerer port åpneren. Bestillingen vil bli levert til styret.

Styret vil besørge fakturering via OBOS når port åpneren er levert.

Ski,

Eiers navn:

Signatur av eier:.....

Leveringsadresse:

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

SØKNAD OM GODKJENNING AV OVERDRAGELSE

Ifølge Vedtektene skal styret godkjenne overdragelse av leiligheter. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret trenger følgende opplysninger på NY EIER/KJØPER for å kunne vurdere godkjenning. Hvis flere eiere, må alle oppgis i pkt. 1 og undertegne nederst på søknaden.

1. Navn, fødselsdag, telefonnummer, epostadresse og nåværende adresse på eier.

Navn: _____

Født: _____

Telefonnr.: _____

Nåværende adresse: _____

E-postadresse: _____

Navn: _____

Født: _____

Telefonnr.: _____

Nåværende adresse: _____

E-postadresse: _____

2. Hvor mange skal bo i leiligheten?:

3. Hvor mange biler disponerer ny eier/husstanden?

4. Har ny eier husdyr? JA ____ NEI ____

Hvis ja, hva slags dyr? _____

5. Skal ny eier eller husstandsmedlemmer drive næringsvirksomhet i leiligheten?

JA ____ NEI ____

Hvis ja, hva slags næringsvirksomhet? _____

6. Ny eier har lest og akseptert:
- a. Vedtektene: JA ___ NEI ___
 - b. Husordensregler: JA ___ NEI ___
 - c. Garasjeregler: JA ___ NEI ___
 - d. Regler for bruksovertagelse: JA ___ NEI ___

7. Skal ny eier leie ut leiligheten? JA ___ NEI ___

Hvis ja, må skjema for **SØKNAD OM GODKJENNING AV UMLEIE AV LEILIGHET FYLLES UT I TILLEGG TIL DETTE SKJEMA.**

UMLEIE KAN IKKE FINNE STED FØR STYRET HAR MOTTATT OG GODKJENT SKRIFTLIG SØKNAD OM OVERDRAGELSE OG UMLEIE.

8. Øvrige opplysninger som ny eier må eller burde forstå kan være av betydning for at styret skal kunne gjøre en godkjennelse:

Dato: _____

Seksjonsnr. Leilighetsnr.

Underskrift ny eier:

Underskrift ny eier:

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

SØKNAD OM GODKJENNING AV UMLEIE AV LEILIGHET

Ifølge Vedtektene skal styret godkjenne utleie av leiligheter. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret trenger følgende opplysninger for å kunne vurdere godkjenning:

1. Navn, fødselsdag, telefonnummer, epostadresse og nåværende adresse på leietager.

Navn: _____

Født: _____

Telefonnr.: _____

Nåværende adresse: _____

E-postadresse: _____

2. Hvor mange skal bo i leiligheten?:

3. Hvor mange biler disponerer leietager/husstanden?

4. Har leietager husdyr? JA ____ NEI ____

Hvis ja, hva slags dyr? _____

5. Skal leietager eller husstandsmedlemmer drive næringsvirksomhet i leiligheten?

JA ____ NEI ____

Hvis ja, hva slags næringsvirksomhet? _____

6. Leietager har lest og akseptert:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| a. Vedtektene: | JA ____ NEI ____ |
| b. Husordensregler: | JA ____ NEI ____ |
| c. Garasjeregler: | JA ____ NEI ____ |
| d. Regler for bruksovertagelse: | JA ____ NEI ____ |

7. Seksjonseier er innforstått med at eventuelle klager mot leietager er likefult seksjonseiers ansvar.

8. Øvrige opplysninger som utleier og/eller leietager må eller burde forstå kan være av betydning for at styret skal kunne gjøre en godkjennelse:

9. Som seksjonseier er jeg klar over at det er mitt ansvar å sørge for at alle nøkler, garasjeportåpner og parkeringskort blir innlevert meg fra utleier ved opphør av leieforholdet.

Dato: _____

Seksjonsnr. Leilighetsnr.

Underskrift eier/utleier:

Telefonnr. eier/utleier:

E-postadresse eier/utleier:

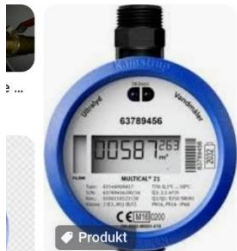
Underskrift leietaker:

AVLESNING AV VANN OG ENERGIFORBRUK.

SEKSJONSNUMMER:

LEILIGHETSNUMMER:

Tilknytning:



MÅLERSTAND FOR KALDTVANN PR.
ANTALL M3 SOM STÅR I DISPLAYET M3



MÅLERSTAND FOR VARMTVANN PR.
ANTALL M3 SOM STÅR I DISPLAYET M3



MÅLERSTAND FOR ENERGIFORBRUK PR.
ANTALL M3 SOM STÅR I DISPLAYET KWH



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4348

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 19:00, Pinsemenighetens lokaler i Sentrumsveien .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det arrangeres et beboermøte kl. 18.00 i forkant av årsmøtet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Undis Muraas Andresen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Olaf Vangstein foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitne(r) velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S. 4348 Årsrapport .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-

Sak 7

Forslag fra Undis Muraas Andresen

Forslag fremmet av:

Undis Muraas Andresen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Usikkerheten i verden har ført til at myndighetene i sterke ordlag anmodet borgerne om å etablere et privat beredskapslager. Skal vi følge anmodningen krever dette plass, kanskje mer plass enn hva vi har av plass i våre egne boder.

Jeg ønsker at Årsmøtet vedtar at styret vurdere muligheter for at vi kan etablere et rom som beboerne kan bruke til et beredskapslager.

Styret skal levere en vurdering og innstilling til beboerne via VIBBO/Romaposten innen 15. september 2025

Forslag til vedtak

Styret har ingen innvendinger mot forslaget.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjennomføres:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Innstilling

Styret stiller seg bar valgkomiteens instilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olaf Vangstein

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kayser Hasanjan
- William Svensson

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Aud Hegg Gulliksen
- Terje Gulliksen

Vedlegg

1. Valg av tillitsvalgte Romakvartalet Ski 29042025.pdf

Styrets årsrapport

Rapporten er ferdigstilt og godkjent av styret. Legges ut til alle eiere og beboere den 10. april

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Olaf Vangstein	Skoleveien 2	2023-2025
Styremedlem	Arvid Eriksen	Skoleveien 2	2024-2026
Styremedlem	Pål Ivar Torp	Alvernbukta 22	2024-2025
Styremedlem	Anne Beth Brekke Tvedt	Åsenveien 12 A	2024-2026
Styremedlem	Hildur Anna Bernhoftsen	Åsenveien 12 A	2024-2025
Varamedlem	Sølvi Marie Øye	Skoleveien 2	2024-2026

Valgkomiteen

Aud Hegg Gulliksen	Torgveien 13	2024-2025
Terje Gulliksen	Åsenveien 12 A	2024-2025

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post romakvartalet@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret vil i større grad bruke VIBBO som informasjonskanal.

Generelle opplysninger om Eierseksjonsse. Romakvartalet

Sameiet består av 87 seksjoner, hvorav en er næringsseksjon.

Eierseksjonssameiet Romakvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996645460, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

134 157

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80415024. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Styret skal alltid underrettes om skader som meldes inn til forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene i 2024, som i hovedsak er innbetalte felleskostnader, var til sammen kr 4 093 701,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 3 024 315,-. Dette ga et resultat før finanskostnader på kr. 1 069 387,-.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renteøkningen ikke ble så høy som budsjett hadde tatt høyde for. Finanskostnadene utgjorde kr. 746 795,-.

Resultat

Dette gir da et overskudd i 2024 på kr. 322 592,- og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 700 150,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets beretning for driftsåret 2024

Først litt historikk. I 2025 er det 15/16 år siden de første seksjonseiere flyttet inn i Romakvartalet. Det tok vel et drøyt år eller så før alt var ferdig og de siste kunne flytte inn.

Mye har skjedd siden den gang, kanskje alt for mye vil nok mange mene. Vanligvis er en slik rapport som dette et tilbakeblikk på året som gikk, men også denne gang vil vi trekke linjene tilbake i et historisk perspektiv.

La oss begynne med de tillitsvalgte.

Siden oppstarten har det vært 33 personer som har bekledd et eller flere styreverv i løpet av sameiets «levetid». Det har vært 4 ledere og dette er:

- Arvid Øye fra oppstarten til 7. oktober 2011
- Aud Hegg Gulliksen fra 7. oktober 2011 til 8. april 2014 og 25. april 2018 til 15. juni 2021
- Odd Ljosland fra 8. april 2014 til 25. april 2018 og
- Olaf Vangstein fra 15. juni 2021. Han er valgt frem til årets årsmøte.

I perioden frem til årsskifte 2024/2025 har det vært avholdt 169 styremøter og det er behandlet omtrent 1 300 saker på de forskjellige agendaene til disse møtene.

Økonomi.



Seksjonseierne har betalt inn ca. 45 millioner kroner i felleskostnader i disse årene. I tillegg har det vært nødvendig å ta opp store lån for å dekke de ekstraordinære kostnadene vi har hatt til reparasjoner. Pr. årsskiftet 2024/25 har vi snaue 11 millioner kroner i gjeld. Dette utgjør ca. 126 000 kroner pr. boenhet.

Låneopptakene har vært nødvendige, og vi kommer tilbake til hvorfor senere. Det er viktig i denne sammenhengen å påpeke at mye av kostnadene til disse reparasjonene er også finansiert via innbetaling av fellesutgifter fra dere seksjonseiere.

Så langt har disse kostnadsgruppene vært de dominerende:

- I reparasjoner og ekstraordinært vedlikehold har vi betalt ca. 16 millioner
- Vi har betalt ca. 3 millioner i advokathonorar og
- Det har gått ca. en million i konsulentonorarer.

Som nevnt i forrige års rapport, er det rettsprosessene som vi har hatt som er årsakene til de store advokatkostnadene. Særlig resultatet i den siste saken var sviende. Vi ble dømt til å betale

motpartens saksomkostninger og dette beløp seg til kr. 432 500,-. I 2024 hadde vi kun kr. 11 000 i advokathonorar og konsulentonorarene var nede på ca. 115 000,-. For øyeblikket er likviditeten forholdsvis god. Ytterligere fokus på økonomien kommer på slutten av denne beretningen.

Kostnadene har blant annet gått til følgende prosjekter:

- Nødvendig utskiftning av vinduene i 6 etasje for leilighetene som vender mot Åsenveien.
- Utvendig tetting og innkledning av trappehusene.
- Nødvendig maling av trappehusene
- Omfattende rørleggerarbeid og kontroll.
- Problemer med garasjen, fukt og lekkasjer.
- Maling av treveggene.
- Varmekabler i takrennene og utskiftning av rennene mot Åsenveien
- Arbeid med nye vifter i garasjen som medfører mindre fuktighet.
- Reparasjoner i flere leiligheter på grunn av vannlekkasje.

Forsikringsutbetalingene siden januar 2020 har beløpt seg til drøye 3,1 millioner.

- **Driftsåret 2024 og frem til og med mars 2025**

Fra og med årsskifte 2023/2024 og frem til dette årsmøte har vi hatt 17 styremøter. Vi har behandlet ca. 180 saker.

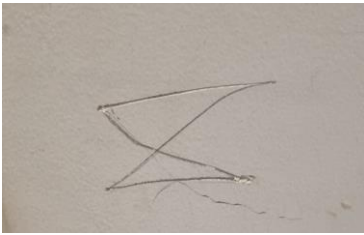
Her og nå kan vi nevne noen av de sakene som er behandlet i styret:

- Først på året ble alle kjøkkenviftene rensset. Det var selskapet Din Ventilasjon som utførte dette.
- I sommer hadde vi vask av alle utvendige balkongglass.
- Vi engasjerte selskapet Heisrådgiveren til å kontrollere status på heisene. Dette var med tanke på om det var nødvendig med store utskiftninger eller store vedlikeholdskostnader. Konklusjonen på denne undersøkelsen var at heisene var i god stand og var godt vedlikeholdt. Likevel ble det antydnet at vi må nok skifte en del viktige komponenter om 5 til 7 år frem i tid.
- På høsten leide vi inn søppelcontainer slik at beboerne kunne kaste skrot. Den første containeren ble full noen få timer etter at den var satt på plass. Det ble behov for nok en container. Vi kommer nok til å sette ut nye containere i løpet av mai måned.
- Det ble en del uønsket vann i garasjen nok en gang. Denne gang viste det seg at det kom fra Remas lokaler og garasjen til Rema. Rema reparerte skadene og eieren av forretningsseksjonen påtok seg alle kostnader. Vanntilslaget vedvarte ganske lenge, selv etter at årsaken var fjernet. Vi tror at dette problemet er løst pr. dato. Ellers kan det nevnes at det har kommet en del vann i garasjen i vinter. Dette skyldes snø som henger på bilene som kjøres inn. I den sammenheng har vi erfart at vårt nye viftesystem fjerner vannet mye raskere enn tidligere.



Det er fortsatt fuktighet i garasjens vestsida. Det er dårlig isolerte yttervegger som er årsaken. Det kan nevnes at i vinter når det var tele i bakken forsvant fuktigheten i garasjen. Dette er nok en gang slendrian fra utbyggers side. Vi har fått et anslag fra Takstmann Thorsen om denne saken. Han antyder at kostnadene vil gå opp imot kr. 600 000,-. Styret har foreløpig ikke tatt stilling til når oppgaven skal gjennomføres.

- Vi har også konstatert en del feilparkering. Husordensreglene og parkeringsreglene er klare. Vi ber om at man passer på at gjester parker på gjesteplassene. Det er 17 gjesteplasser i garasjen og det holder i massevis.



Vi har konstatert at det er noen som har tegnet (tagget) i trappehuset til Åsenveien 12. Dette er forkastelig. Vi ber om at man er oppmerksom på slike ting og rapporterer dersom slike ting oppdages. Vi har forsøkt å fjerne dette med vasking og sterkt vaskemiddel. Dessverre hjalp ikke dette. Vi ser ingen annen utvei enn å male veggene på nytt, noe som blir kostbart. Kostnaden for dette må dekkes via felleskostnadene. Dersom vi finner synderen, vil vi selvfølgelig reise et regresskrav.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet.



OBOS har i sine systemer og i portalen styrerommet.no en rekke felter innen HMS som viser når og hvordan vi skal gjennomføre kontroller og dokumentere disse. Styret bruker dette aktivt og pr. dato, er alle oppgaver gjennomført.

Vi har i den anledning sendt ut en oversikt over hvilke oppgaver som er seksjonseierens ansvar. Manglende oppfølging av pliktene kan resultere i avkortning i forsikringsutbetalinger og/eller regresskrav.

Det er eiers ansvar at leietakerne følger retningslinjer og regelverk.

Avlesning av energi og vannforbruk.



Den årlige avlesningen av vann og energiforbruket er en komplisert affære. Det samme gjelder også avregningene. Dere som eiere får fra kommunen faktura for det reelle forbruket målt i liter. Så betaler dere for oppvarmingen av vannet til kraner og dusjer, samt for oppvarmingen av radiatorene. Dette faktureres av Follo Fjernvarme og forbruket som dere har målt i Kilowatt timer beregnes ut ifra to målere i leilighetene. I de fleste leilighetene er det en vanskelig plassering av den ene måleren.

Vi hadde et håp om at kommunen kunne hjelpe oss med tallene fra varmtvannsmåleren. Men, akk, vi fikk nei. De dekket seg bak bestemmelser i GPRD loven. Vi er kjent med at andre kommuner gir fra seg tallene. F.eks. Trondheim kommune har en annen tolkning av loven enn Nordre Follo. Beregningene ble gjennomført nå har alle fått sin avregning. Resultatet av beregningene er at akontobeløpene i løpet av 2024 er på ca. kr. 643. 000 Samlet energiforbruk utgjør ca. kr. 748 000,- slik at summa sumarium blir det ca. 104 000,- som skal betales fra eirene. Det nåværende styret og tidligere styrer har hatt en del dialoger med kommunen i forbindelse med endringene i systemet for avlesning av vannforbruket. Dette har ikke ført frem og som vi skriver, ei heller har vi møtt forståelse for problemene hos Nordre Follo Kommune.

Derfor har vi iverksatt et arbeid som vurderer innføring av nye systemer som kan frita oss for egen avlesning og dette vil også gi et sikkert grunnlag for beregningen av kostnadene. Systemet vil bli presentert på vårt kommende beboer/årsmøte.

Isdannelse mot Åsenveien



Sommeren 2024 monterte vi noen nye nedløp og etterisolerte disse, blant annet med varmekabler. Dette gjorde vi for å unngå den kraftige isdannelsen som vi hadde vinteren 2024. Det ser ut som dette ga effekt.

OBOS PROSJEKT vedlikeholdsplan



Styret gikk i dialog med OBOS prosjekt noe som medførte at vi bestilte en stor vedlikeholdsplan. Det er en omfattende plan som gir oss et godt styringsverktøy i det fremtidige vedlikeholdet. Det kan nok komme uforutsette ting underveis så dette er ikke en endelig fasit på våre fremtidige oppgaver.

Vedlikeholdsplanen gir oss blant annet følgende elementer som verktøy i gjennomføringen og planlegging av de fremtidige vedlikeholds oppgaver:

- **Tilstand – Legger opp til status for sentrale deler av byggene og uteområdene**
- **Tiltak – Legg opp til alle vedlikeholdsprosjekter, både planlagte og gjennomførte**
- **Budsjettering – Beregner kostnader for planlagte prosjekter**
- **Avtaler – Ser og redigerer oversikten over hvilke avtaler man har med leverandører**
- **Bærekraft – Får tips og råd om hvilke tiltak som gir størst miljøgevinst**
- **FDV-dokumentasjon – Laster opp dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold. Dokumentasjonen kan enkelt deles med eksterne når det er behov for det.**

Vedlikeholdsplanen blir lagt ut på VIBBO slik at eierne kan laste den ned for egen gjennomgang.

Samarbeidet med OBOS



Vi har hatt OBOS som forretningsfører en del år. Mesteparten av tiden har Mona Kvandal vært vår rådgiver og kontaktperson. OBOS er en meget stor organisasjon og har dermed store muligheter til å hjelpe sameier som vårt. Vi tror ikke at OBOS tar seg mer betalt for tjenestene sine enn tilsvarende forvaltningsselskaper.

Noen svikt i rutinene har forekommet, og det har forekommet direkte feil i oppgaveløsningene til OBOS. Det har derfor vært viktig for styret å følge med på de hva som leveres. Dette gjelder blant annet regnskapsføringen. Vi er ikke fornøyde med hvordan regnskapsavdelingen håndterer våre krav/ønsker om endringer slik at vi får en mer korrekt regnskapsfremstilling. Dette er tatt opp med ledelsen i OBOS. Vi har også erfart at andre sameier som bruker OBOS er lite fornøyde med regnskapsavdelingen.

Portalene styrerommet.no og VIBBO er meget gode hjelpemidler som styreleder benytter hver dag i sitt omfattende arbeide.

Alt i alt går samarbeidet ganske greit, men som nevnt er det nødvendig at vi følger med og gir beskjed når det er avvik som ikke passer oss som kunde og oppdragsgiver.

Omtale av noen samarbeidspartnere.



Vi har en rekke selskaper i nærområdet som vi anser som våre primære samarbeidspartnere. Facilitec er den største leverandør av tjenester til oss. De står for vaktmestertjenester, vask og renhold av fellesarealene, samt en del andre oppgaver innen daglig og periodisk vedlikehold og reparasjoner. Totalt betalte vi Facilitec drøye halve millionen for tjenester i 2024.

Vi bruker Ås Rørleggerbedrift til tjenester innen deres fagområde og vi er svært fornøyde med samarbeidet. Vi kan stole på at rørleggerne fra Ås kommer raskt når det er prekære behov. Totalt betalte vi nesten 100 000 kroner til Ås Rørleggerbedrift i 2024. Det skal legges til at mesteparten av dette dreide seg om arbeid i forbindelse med forsikrings-skader slik at disse kostnadene er refundert av Gjensidige. En stor post ble også dekket av Follo Fjernvarme slik at de reelle rørleggerkostnadene lå på et sted mellom 10 og 20 tusen.

Minell Kreativ Elektro er vår samarbeidspartner innen elektrofaget. Foruten oppgaver innen uforutsette reparasjoner har selskapet oppgaver innen årskontroll av brannvarslingssystemet og annen kontroll innen HMS. I 2024 ble den totale faktureringen

fra Minell ca. kr. 187 000,-. Av disse utgjorde 85 000 kostnader i forbindelse med takrennene og varmekabler til disse. Dette er omtalt tidligere i denne rapporten.

Vi har betalt kr 463 000,- for tjenestene fra Telenor. Dette omfatter bredbånd og TV signaler. For hver leilighet er kostnaden ca. kr. 5 400,- eller ca. 450,- kroner pr. måned. Gjensidige fakturerte oss drøye kr. 460 000,- i 2024. Forsikringen er høy og har gått opp fra 208 000 i 2015 til 435 000 i 2024. Årsaken er vår skadehistorikk. I løpet av de siste årene har vi fått henvendelser fra andre selskaper, som ønsker å overta forsikringsengasjementet. Interessen har vært aktiv frem til tilbyderer ser vår skadehistorikk. Etter dette har alle takket for seg.

Kone Heis kostet nær 130 000,- kroner for ettersyn og vedlikehold av våre 4 heiser. Det er ingen ting å si på den kostnaden. Det må presiseres at vi har få problemer med heisene og det er sjelden driftsstans.

Follo Lås og Glass -sikring er vår foretrukne samarbeidspartner når det gjelder låssystemer og døråpnere. I fjor ble det noen uforutsette reparasjoner av dørautomatikkene til Torgveien 9 og 13, samt Skoleveien 2. Totalkostnad utgjorde drøye 106 000 kroner. Vi må nok se i øynene at låssystemet blir utdatert om noen år, et nytt system blir kostbart. Ellers kan vi nevne at matteleien fra Stil Tekstilservice beløp seg til ca. 33 000 kroner. Drift- og vedlikeholdsavtalen som tar seg av garasjeporten kostet nesten 28 000 kroner. Follo Brannvesen belastet oss med til sammen 31 000,- i 2024. Kvartalsfakturaene utgjør ca. 7 500,-. Resten av beløpet gjaldt en unødvendig uttrykning. Denne er betalt av beboeren.

Strømkostnadene i Fellesarealene beløp seg til ca. 122 000 kroner i 2024. I 2023 var beløpet på ca. 136 000 kroner og i 2022 betalte vi kr 182 000 fr strøm i fellesarealene.

Felleskostnader



Felleskostnader. Det er som kjent svært vanskelig å spå, særlig om fremtiden. I disse dager med mye usikkerhet i markedet og kostnadsbildet generelt er det ganske vanskelig å forutse hva som skjer et år fremover. Styret har etter beste evne satt opp et budsjett som vi tror kan bli realistisk. Dette innebærer at felleskostnadene øker med 5 % i 2025. I 2024 var økningen på 7.5 %. Vi har forhørt oss med andre sameiers felleskostnader her i kommunen. Det er flere sameier som har høyere kostnader enn hva vi har.

De reelle felleskostnadene er i gjennomsnitt kr 3 648,- pr. leilighet. I tillegg kommer avsetning til vedlikeholdsfondet som utgjør i gjennomsnitt 304,-. Totalt blir dette kr. 3 654,- pr. mnd. Så kommer det på ditt akontobeløp til energi.

Nye seksjonseiere

For et år siden påpekte vi at det var mange eierskifter i 2023. Dette har roet seg noe ned i 2024 hvor det ble gjennomført 3 salg av seksjoner.

Utleie av seksjoner.

For øyeblikket er det 25 av 86 seksjoner som bebos av leietakere. Det skjer en del utskiftninger i løpet av året. Det skal også presiseres at det er en del leietakere som har bodd her siden byggene var nye.

Vi minner nok en gang på at det er eiers ansvar at leietakere får forståelse for og lever etter våre husordensregler og vedtekter. All skade på leieobjektene eller andre skader forvoldt av leietaker er utleiers ansvar. Det er også klare bestemmelser i våre vedtekter og andre regler at all utleie skal godkjennes av styret før innflytting. Vi anbefaler at utleier registrerer leietaker på VIBBO og på din side i OBOS.

Planer for 2025

Det er to omfattende tiltak som ligger på bordet. Et av disse må vi ta, enten i år eller neste år. Det andre som gjelder fjernavlesningen, er ikke nødvendig, men heller ønskelig. Videre er vi riktignok litt usikre om vi skal gjennomføre oppgavene i forbindelse med fuktigheten mot vest i garasjen.

Den oppgaven som vi må ta er at vi etter hvert må skifte ut de tradisjonelle lysstoffrørene og pærene med led-belysning. Myndigheten har satt ned forbud mot produksjon og import av tradisjonelle lyskilder og dermed blir det kun led som kan brukes. Foreløpig har vi en del rør og pærer av gammelt format. I utgangspunktet er det svært kostbart, nesten $\frac{3}{4}$ million å gå over til led. Vår elektrokontakt, (leverandør) mente at vi måtte skifte ut alle armaturer. Nå har vi fått innspill om at dette muligens ikke er nødvendig. Dette var et fristende innspill, men vi har sjekket dette med flere eksperter og blitt frarådet denne løsningen. Besparelsen med led-belysning i gamle armaturer minimal. Videre mener ekspertene at det er en risiko å bruke led i gamle armaturer. Det kan fort bli svært kostbart å gå for denne rimelige løsningen. Vi har gitt flere elektroselskaper muligheter til å gi oss tilbud. I skrivende stund mangler vi noen. Når de foreligger vil styret ta stilling til om vi utsetter dette, eller tar «løftet» i innneværende år. Beboermøtet vil bli orientert om dette i forkant av årsmøtet.

Ellers blir det å følge med så eventuelle skader blir reparert før det utvikler seg til noe større. Bygningsmassen er 15 år nå, og med erfaringen fra utbyggers manglende kvalitetskrav så blir det nok slitasje på grunn av elde på en del elementer. Vi er usikre på om det kan oppstå flere lekkasjer. Vær vennlig og gi oss umiddelbar beskjed dersom dere ser antydning til lekkasje i leiligheten. Vedlikeholdsplanen og HMS planen er gode verktøy i forbindelse med våre fremtidige reparasjoner.



DUGNAD I SAMEIET!

For noen år siden hadde vi en dugnad som var ganske vellykket og sosial. Så vidt vi husker så ble «suksessen» gjentatt.

Styret mener at vaktmesterselskapet gjør en strålende jobb, slik at dugnad er overflødig. Dersom noen er uenige i dette kan man gjerne gjennomføre en dugnad.

SOMMERFEST

Vi har nok observert at våre naboer har sommerfest hvert år. For noen år siden hadde vi et par sommerfester som var hyggelig med god oppslutning. Styret er langt ifra motstander av at det arrangeres en ny, men vi trenger frivillige til å arrangere denne i samarbeid med noen fra styret. Ta kontakt dersom du har lyst til å arrangere en fest.



Om bomiljøet i Romakvartalet.

Styret har oppfatningen at de fleste trives i Romakvartalet. Vi mener det er et godt bomiljø og få eller ingen nabokonflikter.

Valg av nye representanter til styret.

Det er tre av styrerepresentantene, inkludert styreleder som er valgt frem til dette årsmøtet. Valgkomiteen har gitt sin innstilling, som det nåværende styret slutter opp om. Innstillingen fremlegges sammen med innkallingen til årsmøtet.

Styret vi benytte anledningen til å takke alle og enhver for samarbeidet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET
ORG.NR. 996 645 460, KUNDENR. 4348

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 081 402	3 818 484	4 110 000	4 285 000
Andre inntekter	3	12 299	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 093 701	3 822 984	4 110 000	4 285 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-49 350	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-350 000	-280 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-14 407	-15 726	-17 500	-25 000
Forretningsførerhonorar		-165 225	-156 910	-166 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-93 555	-125 870	-78 000	-158 000
Drift og vedlikehold	8	-748 064	-4 464 885	-708 000	-900 000
Forsikringer		-435 536	-365 321	-540 000	-648 000
Kommunale avgifter	9	27	-808	-8 000	-9 000
Energi/fyring		-121 486	-157 733	-138 000	-138 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 613	-537 275	-600 000	-624 000
Andre driftskostnader	10	-656 976	-407 306	-519 400	-538 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 024 315	-6 631 183	-3 094 900	-3 535 000
DRIFTSRESULTAT		1 069 387	-2 808 199	1 015 100	750 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 590	93 718	0	0
Finanskostnader	12	-807 385	-676 747	-833 000	-816 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-746 795	-583 029	-833 000	-816 000
ÅRSRESULTAT		322 592	-3 391 228	182 100	-66 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 391 228		
Reduksjon udekket tap		322 592	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET
ORG.NR. 996 645 460, KUNDENR. 4348

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 470	18 149
Forskuddsbetalte kostnader		478 405	115 159
Andre kortsiktige fordringer	14	-6 477	177 036
Energiavregning	15	111 530	143 331
Driftskonto OBOS-banken		265 239	229 689
Sparekonto OBOS-banken		104 914	13 705
Sparekonto OBOS-banken II		107 459	327 279
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 096 540	1 024 349
SUM EIENDELER		1 096 541	1 024 350
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-10 689 999	-11 012 590
SUM EGENKAPITAL		-10 689 999	-11 012 590
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	17	11 390 150	11 556 927
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 390 150	11 556 927
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 102	38 545
Leverandørgjeld		352 963	356 229
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		4 325	70 906
Påløpte avdrag		0	14 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		396 390	480 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 096 541	1 024 350
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 18. mars 2025
 Styret i Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Olaf Vangstein/s/

Sølvi Marie Øye/s/

Pål Ivar Torp/s/

Arvid Eriksen/s/

Anne-Beth Brekke Tvedt/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik fordeling	2 333 782
Felleskostnader e/brøk	1 426 539
Vedlikeholdsfond	310 140
Etterbet. felleskostnader	10 941
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 081 402

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring	9 299
Nettinnbetalinger	1 500
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	12 299

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 656, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 407.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 461
Andre konsulenthonorarer, Takstman Bernt Ivar	-70 094
SUM KONSULENTHONORAR	-93 555

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-193 757
Drift/vedlikehold VVS	-70 508
Drift/vedlikehold elektro	-132 146
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 933
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 849
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-10 134
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-748 064

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	27
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	27

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 460
Container	-11 742
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 004
Annet Driftsmateriale	-350
Lyspærer og sikringer	-10 584
Vaktmestertjenester	-417 852
Renhold ved firmaer	-132 176
Andre fremmede tjenester	-13 800
Trykksaker	-4 953
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 964
Andre kostnader tillitsvalgte	-656
Andre kontorkostnader	-2 416
Telefon u/mva	-2 248
Porto	-150
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 922
Velferdskostnader	-7 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-656 976

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	6 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	790
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 540
SUM FINANSINTEKTER	60 590

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-804 375
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 010
SUM FINANSKOSTNADER	-807 385

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****SYKKELSTATIV**

Kostpris	53 590	
Avskrevet tidligere	-53 589	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	-6 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-6 477

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-644 490
SUM INNETEKTER	-644 490

KOSTNADER

Fjernvarme	756 020
SUM KOSTNADER	756 020

Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	111 530

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 17**GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-7 720 467

Delutbetalt 2022

-2 134 206

Nedbetalt tidligere

271 310

Nedbetalt i år

112 657

9 470 706

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

26 436

Nedbetalt i år

54 120

1 919 444

SUM GJELDSBREVLÅN**11 390 150**

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjennomføres:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

VALGKOMITÉEN INSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A) Som leder for 2 år foreslås:

Olaf Vangstein, Skoleveien 2

Som styremedlemmer for 2 år:

William Svensson, Skoleveien 2

Kayser Hasanjan, Torgveien 13

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Beth Brekke Tvedt, Åsenveien 12A, valgt for 2 år 2024-2026

Arvid Eriksen, Skoleveien 2, valgt for 2 år 2024-2026

B) Varamedlem som ikke er på valg:

Sølvi Marie Øye, Skoleveien 2, valgt for 2 år 2024-2026

C) Valgkomité for 1 år:

Aud Hegg Gulliksen, Torgveien 13

Terje Gulliksen, Åsenveien 12A

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 4348 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

Organisasjonsnummer: 996645460

Møtet ble avholdt 29. april kl. 19:00, Pinsemenighetens lokaler i Sentrumsveien .

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Olaf Vangstein foreslås valgt som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 33 stemmeberettigede

Styrets innstilling

Det deltok 35 stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Møteleder fører protokollen og Gunnar Gulliksen er valgt til å være protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt. Årsmøtet godkjente regnskapet, årsrapporten og tok revisors beretning til etterretning

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-

✓ Vedtatt.

7. Forslag fra Undis Muraas Andresen

Fremmet av: Undis Muraas Andresen

Usikkerheten i verden har ført til at myndighetene i sterke ordlag anmodet borgerne om å etablere et privat beredskapslager. Skal vi følge anmodningen krever dette plass, kanskje mer plass enn hva vi har av plass i våre egne boder.

Jeg ønsker at Årsmøtet vedtar at styret vurdere muligheter for at vi kan etablere et rom som beboerne kan bruke til et beredskapslager.

Styret skal levere en vurdering og innstilling til beboerne via VIBBO/Romaposten innen 15. september 2025

Forslag til vedtak:

Styret har ingen innvendinger mot forslaget.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjennomføres:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Innstilling

Styret stiller seg bar valgkomiteens instilling

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Olaf Vangstein

Følgende stilte til valg:

Olaf Vangstein

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Kayser Hasanjan

William Svensson

Følgende stilte til valg:

Kayser Hasanjan

William Svensson

Valgkomite` (1 år)

Følgende ble valgt:

Aud Hegg Gulliksen

Terje Gulliksen

Følgende stilte til valg:

Aud Hegg Gulliksen

Terje Gulliksen

Protokoll signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Olaf Vangstein/s/

Protokollvitne: Gunnar Gulliksen/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Valgperiode:
Leder:	Olaf Vangstein	2025-2027
Styremedlem:	Arvid Eriksen	2024-2026
Styremedlem:	Anne-Beth Brekke Tvedt	2024-2026
Styremedlem:	Kayser Hasanjan	2025-2027
Styremedlem:	William Svensson	2025-2027
Valgkomite`:	Aud Hegg Gulliksen	2025-2026
Valgkomite`:	Terje Gulliksen	2025-2026



Adresse

Åsenveien 12A, 1400 SKI

Dato for energimerking

23.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-249814

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300093523

Gårdsnummer

134

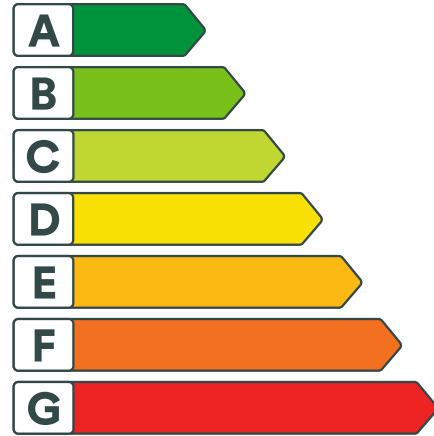
Bruksnummer

157

Seksjonsnummer

48

Bruksenhetsnummer

H0403


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2009

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

58,0 m²

Oppvarmet bruksareal

53,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

99,10 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

106,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 048 kWh



Åsenveien 12A, 1400 SKI



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4348

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

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

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 kl. 19:00, Pinsemenighetens lokaler i Sentrumsveien. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Strøm
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Olaf Vangstein er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets beretning for driftsåret 2025.pdf
 - 2. Årsregnskap med kommentar.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 280 000,-

Sak 7

Strøm

Forslag fremmet av:

Juliana Araujo Grøttjord

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å be dem som slår på lyset i boden om å slå det av igjen etter bruk. Nesten daglig står lyset i min bod på, selv om det ikke er behov for det, siden den vender mot garasjen og det allerede er lys der. Dette medfører nødvendig sløsing med strøm og økte felleskostnader.

Forslag til vedtak

Det anmodes om at alle beboere slår av lyset i bodene etter bruk for å unngå unødvendig strømforbruk.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

ÅRSMØTE 2026

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjennomføres:

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 1 vararepresentant til styret for 2 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Som styremedlemmer for 2 år:

Anne Beth Brekke Tvedt, Åsenveien 12A, gjenvalg

Arvid Eriksen, Skoleveien 2, gjenvalg.

Som varamedlem til styre for 2 år:

Sølvi Øye, Skoleveien 2, gjenvalg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder Olaf Vangstein, Skoleveien 2 valgt for 2 år 2025-2027

William Svensson, Skoleveien 2, valgt for 2 år 2025-2027

Kayser Hasanjan, Torgveien 13, valgt for 2 år 2025-2027

Valgkomité for 1 år

Marit Gjerdingen, Skoleveien 2

Richard Wogowitch, Torgveien 13

Ski 24.01.26

Terje Gulliksen Aud Hegg Gulliksen

Valgkomité Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Anne Beth Brekke Tvedt
- Arvid Eriksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Sølvi Øye

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Marit Gjerdingen
 - Richard Wogowitch
-



Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Styrets beretning for driftsåret 2025 og perioden frem til 1. april 2026

Først litt historikk. I 2026 er det 16/17 år siden de første seksjonseiere flyttet inn i Romakvartalet. Det tok vel et drøyt år eller så før alt var ferdig og de siste kunne flytte inn. I dag pr. mars 2026 er det 36 eiere som har eid leilighet hos oss siden oppstarten. Med andre ord det er 50 av leilighetene som er solgt en eller flere ganger. Pr. mars 2026 er det 19 leiligheter som bebos av leietakere.

Mye har skjedd siden den gang, kanskje alt for mye vil nok mange mene. Vanligvis er en slik rapport som dette et tilbakeblikk på året som gikk, men også denne gang vil vi trekke linjene tilbake i et historisk perspektiv.

La oss begynne med de tillitsvalgte.

Siden oppstarten har det vært 35 personer som har bekledd et eller flere styreverv i løpet av sameiets «levetid». Det har vært 4 ledere og dette er:

- Arvid Øye fra oppstarten til 7. oktober 2011
- Aud Hegg Gulliksen fra 7. oktober 2011 til 8. april 2014 og 25. april 2018 til 15. juni 2021
- Odd Ljosland fra 8. april 2014 til 25. april 2018 og
- Olaf Vangstein fra 15. juni 2021. Han er valgt frem til neste års årsmøte.

I perioden fra 2010 og frem til dags dato har det vært avholdt 183 styremøter og det er behandlet omtrent 1 450 saker på de forskjellige agendaene til disse møtene. Fra januar 2025 til og med dagens dato har vi hatt 14 styremøter. Møtene avholdes nå på et av bibliotekets møterom. Vi betaler ikke noe for bruk av dette rommet og sparer da ca. kr. 2 500,- pr. gang. Dette tilsvarer da ca. kr. 30 000,- pr. år.

Økonomi.



Seksjonseierne har betalt inn ca. 50 millioner kroner i felleskostnader i disse årene. I tillegg har det vært nødvendig å ta opp store lån for å dekke de ekstraordinære kostnadene vi har hatt til reparasjoner. Pr. årsskiftet 2025/26 har vi ca. 11,2 millioner kroner i gjeld. Dette utgjør ca. 130 000 kroner pr. boenhet.

Låneopptakene har vært nødvendige, og vi kommer tilbake til hvorfor senere. Det er viktig i denne sammenhengen å påpeke at mye av kostnadene til disse reparasjonene er også finansiert via innbetaling av fellesutgifter fra dere seksjonseiere.

Så langt i sameiets historie har disse kostnadsgruppene vært de dominerende:

- I reparasjoner og ekstraordinært vedlikehold har vi betalt ca. 17 millioner
- Vi har betalt ca. 3 millioner i advokathonorar og
- Det har gått ca. en million i konsulenthonorarer.

Det kan bemerkes at i 2025 har vi ikke hatt kostnader til advokat og/eller annen juridisk bistand.

Som nevnt i tidligere års rapporter, er det rettsprosessene som vi har hatt som er årsakene til de store advokatkostnadene. Særlig resultatet i den siste saken var sviende. Vi ble dømt til å betale motpartens saksomkostninger og dette beløp seg til kr. 432 500,-. I 2024 hadde vi kun kr. 11 000 i advokathonorar og konsulenthonorarene var nede på ca. 115 000,-. For øyeblikket er likviditeten forholdsvis god. Ytterligere fokus på økonomien kommer på et annet sted blant årsmøtedokumentene.

Kontaktinfo:

Styreleder Olaf Vangstein
Skoleveien 2
1400 Ski

romakvartalet@gmail.no

telefon 90 88 36 86



Eierseksjonssameiet Romakvartalet

- **Driftsåret 2025 og frem til og med medio mars 2026**

I perioden fra forrige årsmøte og frem til årets møte har vi avholdt eller skal avholde til sammen 10 styremøter. Av saker som er behandlet kan vi nevne disse:

- Skifte til LED lys i garasje og svalganger. Vurdering av tilbud etc.
- Vurdering av skifte av samarbeidspartner innen Elektro.
- Diskusjon og vurdering av fremtidig beregning av energiforbruket.
- Diverse saker i forbindelse med lekkasje i Åsenveien 12 A
- Sommerfest 2025
- Kartlegging av fremtidige vedlikeholdsoppgaver
- Norgespris eller Spotpris for elektrisert i fellesarealene.
- Problemer med tette avløp og sjenerende lyder i Torgveien 9
- Reparasjon og ekstraordinært vedlikehold/ettersyn av heisene
- Sjekk av takene med tanke på mulig lekkasje og etterlatenskaper fra fuglebesøk, reder etc.
- Skjerpning av vår kontroll av eventuelle feilparkerte biler i garasjen
- Fornyet informasjon til eierne/beboerne om sikkerhet og forsiktighet med hvem som slippes inn i sameiet

Foranstående er kun et utvalg av saker som er diskutert i styret

På alle styremøter har vi hatt fokus på regnskapene og likviditetssituasjonen.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet.



OBOS har i sine systemer og i portalen styrerommet.no en rekke felter innen HMS som viser når og hvordan vi skal gjennomføre kontroller og dokumentere disse. Styret bruker dette aktivt og pr. dato, er alle oppgaver gjennomført.

Vi har i den anledning sendt ut en oversikt over hvilke oppgaver som er seksjonseierens ansvar. Manglende oppfølging av pliktene kan resultere i avkortning i forsikringsutbetalinger og/eller regreskrav.

Det er eiers ansvar at leietakerne følger retningslinjer og regelverk.

For øvrig har vi løpende HMS vurderinger og tiltak for at sikkerheten skal være best mulig. Dette gjelder blant annet:

- Kontroll av brannvarslersystemer og slukningsutstyr
- El-sjekk
- Sjekk av heiser
- Skadedyrkontroll m.m.



Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Avlesning av energi til oppvarming av leiligheter og oppvarming av vann til dusj og kraner



Årets energiregnskap viser at vi har brukt 597 250 kWh i 2025. Forbruket har gått ned med nesten 56 000 kWh siden 2024. Kostnaden i 2025 ble kr. 691 830 mot kr. 748 351 året før. Årets kostnad ligger mer enn 220 000 kroner lavere enn kostnaden i 2021. Det er en nedgang på nesten 25 %. I 2025 innbetalte eierne kr. 644 244 i a konto for energiforbruket.

Som nevnt i tilsvarende rapport for et år siden sliter vi med å få hjelp fra kommunen i registreringen av forbruket. Steilheten er urokkelig og det er ikke mulig, selv om det er flere kommuner blant annet Trondheim kommune som har en åpen holdning til denne informasjonen.

Vi har må derfor foreta en beregning av et antatt forbruk av energi for å varme opp vannet til dusj og kranvann. Vi har gjort vurderinger av de fleste bosituasjonene og fordelt kostnadene etter en justert enhetsfordeling. I år fikk vi en eier som protesterte på dennes fakturerte forbruk. Det ser da ut som om vi har truffet nesten innertier når det gjelder denne fordelingen.

Alternativet er å etablere et samarbeid med selskaper som driver innen energimåling og registrering. Men dette blir dyrt. Siden kommunen ikke vil dele informasjonen fra eksisterende målere må vi eventuelt sette inn en ekstra måler i hver leilighet som kan fjernavleses. Kostnaden med innstallering av nye målere vil beløpe seg til et sted pluss/minus kr. 600 000,-. En slik investering vil medføre en kostnad på pluss/minus kr. 1 000,- pr. år. I tillegg kommer opp imot 500 kroner i gebyr pr. leilighet til selskapet som skal lese av og beregne forbruket.

Samarbeidet med OBOS



Vi har hatt OBOS som forretningsfører en del år. Mesteparten av tiden har Mona Kvandal vært vår rådgiver og kontaktperson. OBOS er en meget stor organisasjon og har dermed store muligheter til å hjelpe sameier som vårt. Vi tror ikke at OBOS tar seg mer betalt for tjenestene sine enn tilsvarende forvaltningsselskaper.

I tilsvarende rapport for et år siden nevnte vi at det var noe svikt i rutine og oppgaveløsningene. Dette tok vi opp med OBOS i et eget møte. Resultatet er at feilene er sterkt redusert, Likevel er det viktig at styret er på «hugget» og følger med. Samarbeidet med OBOS er ingen sovepute for oss, men mer en tjenesteleverandør.

Omtale av noen samarbeidspartnere.

Vi har en rekke selskaper i nærområdet som vi anser som våre primære samarbeidspartnere. Facilitec er den største leverandør av tjenester til oss. De står for vaktmestertjenester, vask og renhold av fellesarealene, samt en del andre oppgaver innen daglig og periodisk vedlikehold og reparasjoner. Totalt betalte vi Facilitec drøye halve millionen for tjenester i 2024.

Her er en liten oversikt over noen av våre samarbeidspartnere og hva vi har kjøpt tjenester for i 2025.

Kontaktinfo:
Styreleder Olaf Vangstein
Skoleveien 2
1400 Ski

romakvartalet@gmail.no
telefon 90 88 36 86



Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Sammendrag 2025	Beløp
Gjensidige	kr 661 300,00
Telenor	kr 512 065,50
Kone Heis	kr 226 264,68
OBOS Forvaltningsavtale	kr 171 835,00
Facillitec Renhold	kr 169 001,25
Facillitec Vaktmester	kr 122 070,00
Facillitec ekstratjenester utover kontrakt	kr 115 516,96
Minell Kreativ Elektro	kr 97 092,98
Strøm fellesarealer	kr 90 561,61
Securitas	kr 82 130,75
Ås Rørleggerbedrift	kr 59 687,00
Follo Lås og Glassikring	kr 49 981,00
Stil tekstil	kr 34 152,43
Anticimex	kr 31 181,10
Follo Brannvesen	kr 22 194,00
Ren Dunk	kr 18 570,00
Polygon	kr 10 375,00
OBOS utover avtalen	kr 10 226,70
Sum	kr 2 484 205,96

Som vi ser av ovenstående så går det meste av felleskostnadene til forsikring. Pr. boenhet utgjør forsikringen nesten kr. 7 700,-. Telenor koster nesten 6 000,- pr. leilighet pr. år eller ca. kr. 600,- pr. måned. Sikring og reparasjon av heisene utgjør kr. 2631,- pr. leilighet pr. år. For vaktmestertjenestene og renhold belaster Facillitec oss for kr. 4728,- pr. leilighet pr. år. OBOS koster oss neste kr. 172 000,- pr. år. Disse 5 leverandører tar til sammen nesten 2 millioner kroner pr. år. Dette utgjør kr.23 000,- pr. leilighet eller i underkant av kr. 2 000,- pr. måned. Tar vi med renter og avdrag på lånene må vi legge på drøye 700 000,- kroner. Det betyr da at 2 670 kroner av fellesutgiftene går til å dekke foranstående poster.

Nye seksjonseiere

Fra 1. januar 2025 til medio mars 2026 har det vært 8 leiligheter som har fått nye eiere. Pr. medio mars er det ytterligere 3 leiligheter som er lagt ut til salgs.

Utleie av seksjoner.

Pr. dato er det ca. 20 leiligheter som brukes av leietakere.

Vi minner nok en gang på at det er eiers ansvar at leietakere får forståelse for og lever etter våre husordensregler og vedtekter. All skade på leieobjektene eller andre skader forvoldt av leietaker er utleiers ansvar. Det er også klare bestemmelser i våre vedtekter og andre regler at all utleie skal godkjennes av styret før innflytting. Vi anbefaler at utleier registrerer leietaker på VIBBO og på din side i OBOS.



Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Planer for 2026

Av rehabiliteringsplaner i år eller neste år kan vi nevne:

- Vi planlegger maling av en del vinduer.
- Vi vurderer løpende om vi skal sette i gang med en isolering av grunnmur av den delen av bygget som vender vestover ved nedkjørselen til garasjen
- Det er fortsatt noe lekkasjeproblemer i garasjen – dette er under stadig vurderingen
- I april skal vi ha en kontroll av viftene i noen av leilighetene. Dersom dette tyder på at viftene bør renses så blir det gjennomført i mai/juni

Flere oppgaver kan dukke opp etter hvert som tiden går og byggene blir eldre og eldre.

Sommerfest



Sommerfesten i 2025 ble vellykket og vi planlegger en ny kommende sommer. Foreløpig har vi spikret denne til å bli arrangert 18. juni. Vi trenger folk til å være med på å arrangere denne. Meld fra til styret allerede nå.

Kommunikasjon til eiere og beboere.



Romaposten gis ut med ujevne mellomrom og vi har inntrykk av at folk setter pris på dette husorganet. Ellers bruker vi mer og mer VIBBO som kommunikasjonskanal. Vi oppfordrer alle til å knytte VIBBO til sine digitale plattformer. Det er også veldig viktig at leietakere får adgang til VIBBO. Disse må da registeres i systemene til OBOS.

CONTAINER FRA FOLLO TRUCKUTLEIE.



Vi er vel enige om at tiltaket med en innleid container en helg i fjor var en suksess. Vi har tenkt å gjøre det samme i år også. Vi planlegger å sette den ut fredag 8.mai og vi lar den stå til over den helgen. Da kan du, om du vil sette i gang med et ryddeprosjekt. Du har muligens en del skrot eller lignende i kjellerboden eller andre steder som du kan bli kvitt på en enkel måte.

GARASJEVASK



I år blir garasjevasken gjennomført 20. og 21.mai. Vi tar sikte på at den delen som vender mot Torgveien tas først og den delen som vender mot Åsveien tas den 21. mai. Bilene må være flyttet ut mellom kl. 08.00 og kl. 16.00.

Kontaktinfo:

Vedlegg 1
Styreleder Olaf Vangstein
Skoleveien 2
1400 Ski



Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Sikkerhet – vær forsiktige med hvem som slippes inn i sameiet.



I den seneste tid har vi erfart at uvedkommende tilegner seg adgang til sameiet. Dette har blant annet medført tyveri.

Styret må nok en gang påpeke viktigheten av at man skal ikke slippe inn personer som man ikke er sikre på bor i sameiet.

Folk er frekke, og forsøker mange innspill for å få tilgang til leilighetene. Dette kan bli svært ubehagelig

Brannsikkerhet



Vi har gjennomført den årlige kontroll av brannvarslingssystemene. Det ble avdekket noen feil. Disse er nå utbedret.

I forbindelse med sikkerhetsarbeidet fikk alle oversendt et skriv og et sjekkskjema i forbindelse med hver enkeltes ansvar i dette arbeidet. Det er utrolig viktig at alle leser dette skrivet og fyller ut skjemaet. Skjemaet skal oppbevares sammen med de andre eiendomspapirer som tilhører alle leilighetene.

I løpet av vinteren har vi hatt to unødvendige uttrykninger.

Eierne/ beboerne må betale en del tusenlapper for slike unødvendige uttrykninger.

Pass også på at du vasker viftefilteret med jevne mellomrom slik at matos og røykt blir dradd opp i avtrekksvifta.

TENNING AV JULEGRAN 1. SØNDAG I ADVENT



Tradisjonen tror tente vi julegranene i ariet 1. søndag i advent. Denne søndagen var vi uheldige med været slik at oppslutningen ble noe svakere enn tidligere år. Vi fortsetter med samme tradisjon også kommende høst.

BIBLIOTEKET



Det er en viss og god aktivitet i biblioteket. Vi har merket oss at det kommer inn bøker. Vi må passe på at de ikke blir for mange bøker i biblioteket så derfor sier vi det ganske enkelt:

DU MÅ IKKE LEVERE LÅNTE BØKER TILBAKE TIL.



Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Om bomiljøet i Romakvartalet.

Styret har oppfatningen at man trives i Romakvartalet. Vi mener det er et godt bomiljø og ingen nabo-konflikter.

Styremedlemmenes arbeidsoppgaver er svært omfattende og for enkelte ganske tidkrevende. Vi håper at vi har fått belyst en del av våre oppgaver i denne årsrapport. Ha et godt og meningsfylt årsmøte og beboermøte som vi avholder før det ordinære årsmøte.

Vi håper på riktig god oppslutning på disse møtene.

Styret vi benytte anledningen til å takke alle og enhver for samarbeidet.

Romakvartalet

Olaf Vangstein
Styreleder

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2025 er høyere enn budsjettet. Avviket skyldes i hovedsak andre inntekter som gjelder Åsenveien 12 AS sin andel av kostnader i sameiet, herunder andel forsikringsoppgjør og øvrige inntekter. Innbetalte felleskostnader er i tråd med budsjett

Samlede driftskostnader er høyere enn budsjett. Avviket knytter seg hovedsakelig til drift og vedlikehold samt forsikringskostnader, kostnaden til forsikring må sees i sammenheng med andre inntekter hvor næring har innbetalt sin andel på kr 106 689,-. Øvrige kostnadsposter viser mindre avvik som ikke anses som vesentlige.

Finansinntektene består hovedsakelig av renteinntekter på bankinnskudd samt kundeutbytte fra Gjensidige. Finanskostnadene gjelder i all hovedsak renter på sameiets lån, og ligger noe lavere enn budsjettet, blant annet som følge av avdrag og utvikling i rentenivået gjennom året.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 620 489,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift- og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen var ikke ferdigstilt innen fristen for utsendelse av innkallingen, og tas derfor med og gjennomgås på årsmøtet.

EIERSEKSJONSSE. ROMAKVARTALET
ORG.NR. 996645460, KLIENTNR. 4348

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 285 474	4 081 402	4 285 000	4 650 760
Andre inntekter	3	175 701	12 299	0	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 461 175	4 093 701	4 285 000	4 850 760
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-15 250	-14 407	-25 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-171 835	-165 225	-175 000	-186 000
Konsulenthonorar		-70 947	-93 555	-158 000	-144 000
Drift og vedlikehold	7	-1 116 579	-748 064	-900 000	-1 080 000
Forsikringer		-729 433	-435 536	-648 000	-726 000
Kommunale avgifter	8	-2 431	27	-9 000	-15 000
Energi/fyring	9	-107 636	-121 486	-138 000	-123 000
TV-anlegg/bredbånd		-512 066	-469 613	-624 000	-690 000
Andre driftskostnader	10	-611 021	-656 976	-538 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 656 678	-3 024 315	-3 535 000	-3 902 000
DRIFTSRESULTAT		804 497	1 069 387	750 000	948 760
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 292	60 590	0	0
Finanskostnader	12	-774 073	-807 385	-816 000	-723 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-700 781	-746 795	-816 000	-723 000
ÅRSRESULTAT		103 716	322 592	-66 000	225 760
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		103 716	322 592		



EIERSEKSJONSSE. ROMAKVARTALET
ORG.NR. 996645460, KLIENTNR. 4348

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 896	35 470
Forskuddsbetalte kostnader		425 659	478 405
Andre kortsiktige fordringer		0	-6 477
Energiavregning	16	66 700	111 530
Driftskonto OBOS-banken		271 968	265 239
Sparekonto OBOS-banken		248 856	104 914
Sparekonto OBOS-banken II		3 948	107 459
SUM OMLØPSMIDLER		1 050 027	1 096 540
SUM EIENDELER		1 050 028	1 096 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-10 586 283	-10 689 999
SUM EGENKAPITAL		-10 586 283	-10 689 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 206 773	11 390 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 206 773	11 390 150
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 585	39 102
Leverandørgjeld		362 962	352 963
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		3 991	4 325
SUM KORTSIKTIG GJELD		429 538	396 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 050 028	1 096 541
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre follo, 23. mars 2026
Styret i Eierseksjonsse. Romakvartalet

Olaf Vangstein/s/

Arvid Eriksen/s/

Anne-Beth Brekke Tvedt/s/

Kayser Hasanjan/s/

William Svensson/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader e/Brøk	1 502 222
Felleskostnader	2 457 605
Vedlikehold	325 647
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 285 474

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Andel kostnader 2024	60 012
Andel Forsikring	106 689
Nøkler	9 000
SUM ANDRE INNETEKTER	175 701

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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



NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-280 000
SUM STYREHONORAR	-280 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-15 250
SUM REVISJONSHONORAR	-15 250

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-197 113
Drift/vedlikehold VVS	-67 035
Drift/vedlikehold elektro	-510 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 353
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 115
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 981
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 313
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-498
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 116 579

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-2 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 431

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-107 636
SUM ENERGI / FYRING	-107 636

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 820
Container	-23 714
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 984
Annen leiekostnad	-625
Vaktmestertjenester	-167 877
Vakthold	-69 673
Renhold ved firmaer	-261 743
Andre driftskostnader	-11 219
Trykksaker	-3 703
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 290
Andre kontorkostnader	-5 065
Telefon, annet	-2 635
Porto	-400

Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 541
Øreavrunding	-36
Velferdskostnader	-25 499
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-611 021

NOTE 11

FINANSINNETEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	59 973
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 054
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 781
Andre renteinntekter	2 484
SUM FINANSINNETEKTER	73 292

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-639 046
Pantegjeldsrenter	-128 959
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 068
SUM FINANSKOSTNADER	-774 073

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV

Kostpris	53 590	
Avskrevet tidligere	-53 589	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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



NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -7 720 467

Delutbetalt 2022 -2 134 206

Nedbetalt tidligere 383 967

Nedbetalt i år 124 317

-9 346 389

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 80 556

Nedbetalt i år 59 060

-1 860 384**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-11 206 773****NOTE 16****ENERGI AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -699 410

SUM INNTEKTER -699 410**KOSTNADER**

Fjernvarme 701 827

SUM KOSTNADER 701 827

Uoppgjorte avregninger 64 283

SUM ENERGI AVREGNING**66 700**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26

Selskapsnummer: 4348 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim