Rådhussvingen 31

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Ski skole Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	2 min 0.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Vestråt ladepark - Nordre Follo ...	5 min
Recharge Vestråt Ladepark	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

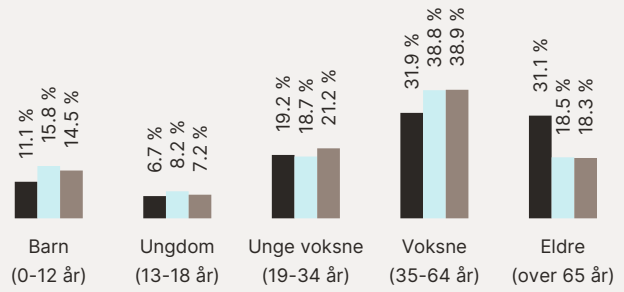
Kvalitet på skolene

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) 80 barn	6 min 0.4 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	19 min 1.5 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	20 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Ski Stasjon PostNord	7 min 0.5 km
Coop Extra Ski PostNord	9 min 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

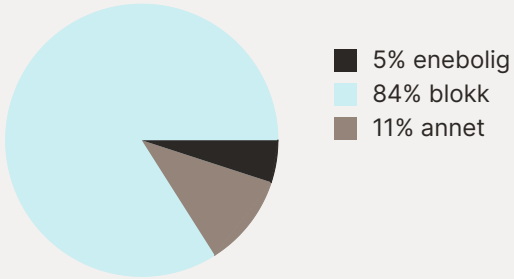
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Ski skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Kjeller'n fritidsklubb - Basketballb... Ballspill	3 min 0.2 km
Family Sports Club Ski	9 min
Fresh Fitness Ski	9 min

Boligmasse



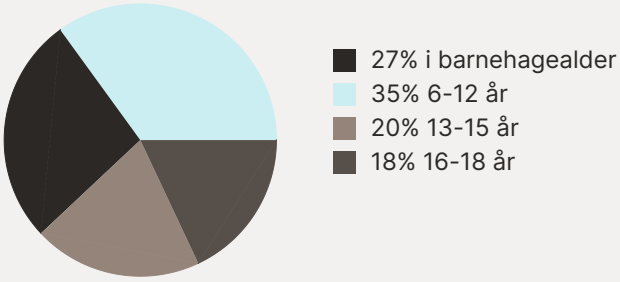
«Veldig godt sted å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

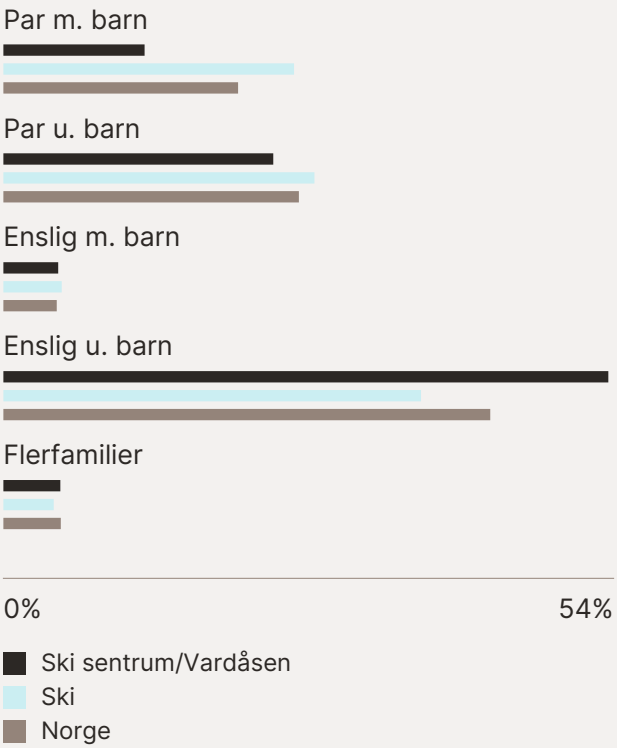
Varer/Tjenester

Ski Storsenter	11 min
Apotek 1 Ski Amfi	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

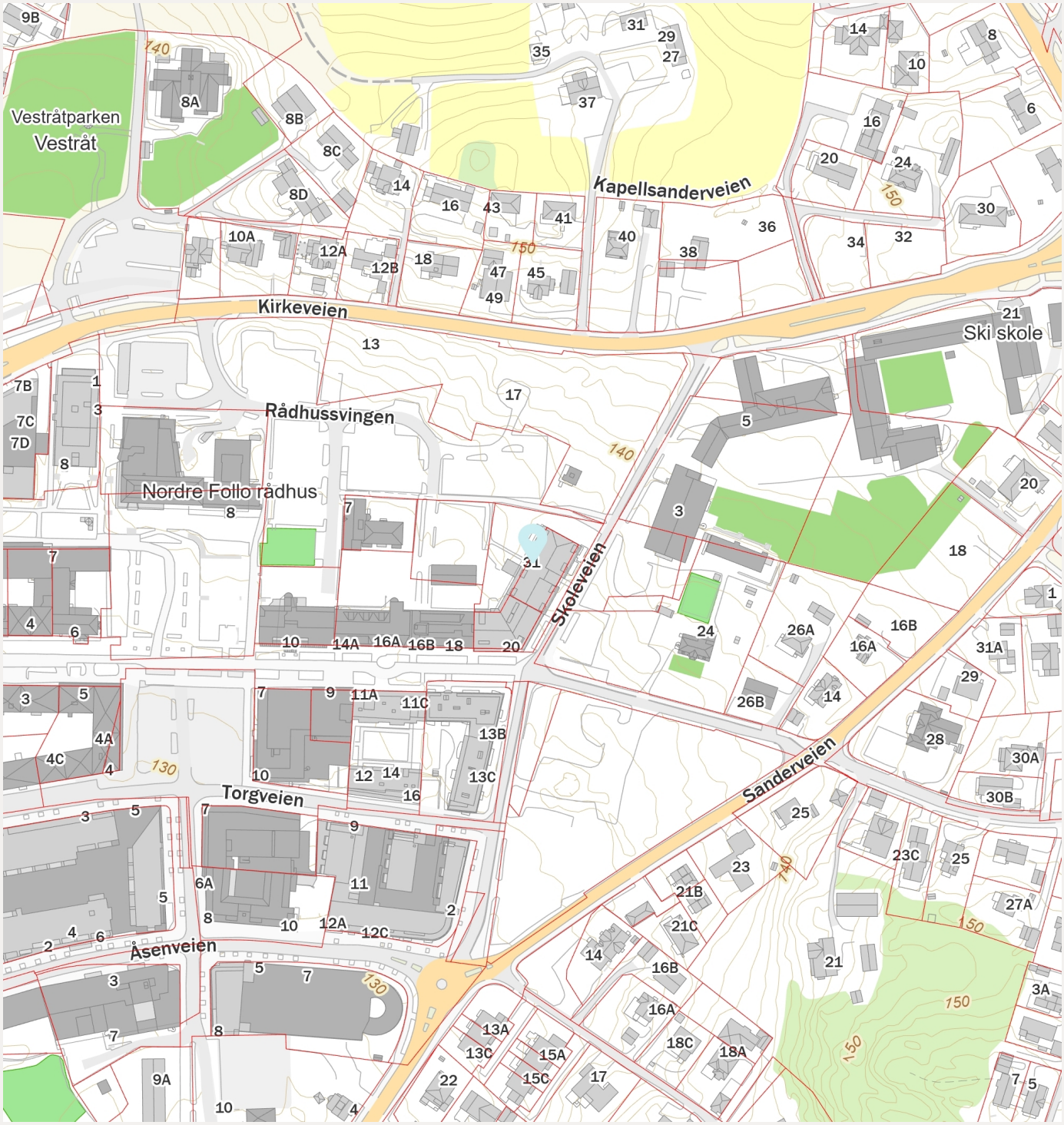


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rådhussvingen 31, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 134, bnr. 315, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2049 **Referansenummer:** MN6420

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

Norsk takst

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av betong. Garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med tre/ malte fasadeplater. Isolerglassvinduer i trekarmer. Sperretak med innredet etasje og en etasje med boder, tekket med betongtakstein.

Overbygget balkong og parkeringsplass i temperert garasje.

Boligen er nylig malt, og fremstår lys. Kjøkken er gammelt og har slitasje. Bad og toalett er flislagt og av nyere dato.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Innadslående.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Overbygget balkong, med betonggulv, og støpt oppkant, med en tre håndløper. Det er utebelysning og stikkontakt. Størrelse ca 15 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med laminat på gulv. Malte tak og vegger. Overflater er nylig malt. Gulv fremstår med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Formpressede lette innerdører med profil.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble oppusset 2020. Takstmann har ved tidligere befaring av leiligheten mottar dokumentasjon på utførelse. Denne er vedlagt rapporten.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og her nedsenket dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for 50 cm vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra byggeår, med oppgraderte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt toalett, med Servantinnredning og vegghengt toalett.
Varmekabel og avtrekksventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeåret.
Det er avløpsrør av støpejern og interne plastrør.
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.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet og toalett.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Anlegg stort sett fra byggeår. Skjult el-anlegg med eldre automatsikringer. Takstmann har ikke informasjon fra eier ang det elektriske anlegget.

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

Det er ikke registrert avvik i henhold til HMS, som må utbedres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

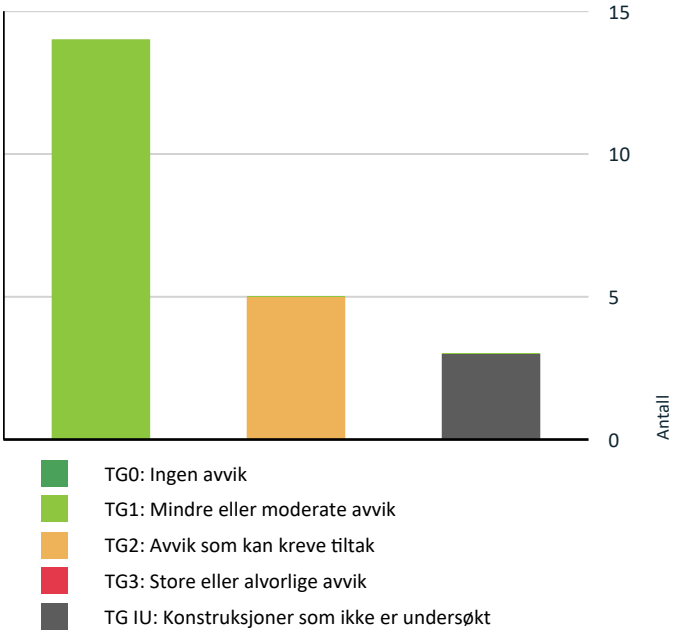
Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

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 og garasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Innadslående.

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

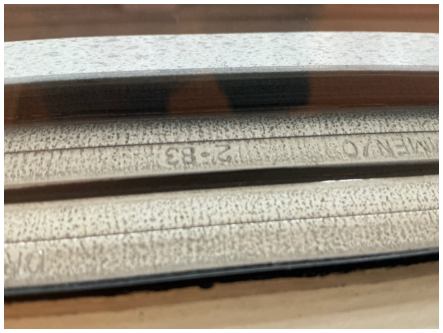
Vinduer er fra byggeår. Hengsler, låsemekanisme og tettelister er slitt. Vinduene henger noe, og er vanskelige å åpne/ lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre og slitte vinduer har ofte redusert tettingsevne, noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader. I tillegg kan vinduer av eldre dato være enklere å bryte opp, noe som svekker boligens sikkerhet. Vinduer med høy alder krever som regel også mer vedlikehold og hyppigere reparasjoner for å fungere tilfredsstillende over tid. Utskifting til moderne vinduer vil normalt gi bedre energieffektivitet, økt komfort og redusert behov for vedlikehold.







TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør er malt, og fremstår med normal bruksslitasje.
Balkongskyvedør er slitt. Døra er tung, og over tid blir beslag slitt. Tettelister er forsøkt utbedret, men er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Overbygget balkong, med betonggulv, og støpt oppkant, med en tre håndløper. Det er utebelysning og stikkontakt. Størrelse ca 15 kvm.





TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten har adkomst via felles innvendig trapperom med heis.

TG IU Bod og garasje

Leiligheten har en tilhørende bod på loftet. Denne er målt til ca 4 kvm målbart areal, men ca 8 kvm gulvareal. Dette på grunn av skråtak. Det er også et lite skap i kjeller, som tidligere var et kjølerom. Dette skapet er på ca 0,3 kvm, og er for lite til å ta med i areal oppsettet.
Garasjeplass i temperert garasjeanlegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med laminat på gulv. Malte tak og vegger. Overflater er nylig malt. Gulv fremstår med normal bruksslitasje.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede lette innerdører med profil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Karmer er slitt, og enkelte dørblad har skader i overflater i form av avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket er kosmetisk og dører har full funksjon. Noe vedlikehold på karmer og eventuell utskifting av dørblader må påregnes.







VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset 2020. Takstmann har ved tidligere befaring av leiligheten mottar dokumentasjon på utførelse. Denne er vedlagt rapporten.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og her nedsenket dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for 50 cm vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeår, med oppgraderte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skap innredning er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning er slitt, men har funksjon. Utskifting bør påregnes.







3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalett, med Servantinnredning og vegghengt toalett. Varmekabel og avtrekksventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Bad og toalett er oppusset, med tilkobling til opprinnelig røropplegg i 2020.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og interne plastrør.

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 IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet og toalett.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Anlegg stort sett fra byggeår. Skjult el-anlegg med eldre automatsikringer. Takstmann har ikke informasjon fra eier ang det elektriske 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.
   1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er utført arbeid på anlegget i forbindelse med utbedring av bad og toalett. Det er usikkert om det foreligger samsvarserklæring på arbeidene.
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?
   Ukjent
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?
    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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke registrert avvik i henhold til HMS, som må utbedres.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

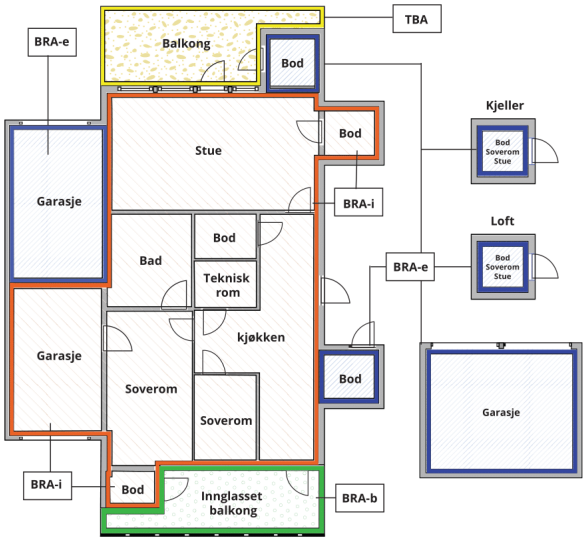
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	73			73	15		73
Loft		4		4		4	8
SUM	**73**	**4**			**15**	**4**	**81**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, bod		
Loft		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: Leiligheten er nylig malt.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Stein Haugen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	315		25	667 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Rådhussvingen 31

Hjemmelshaver
Vestli Annie, Vestli Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet midt i Ski sentrum. Gangavstand til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil offentlig vei. Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Sameiets tomt er 667 m² og eies av sameiet.. Det er asfaltert parkerings- og adkomstareal samt opparbeidet plen og beplantinger. Felles terrasse like ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026	Egenerklæring oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er ikke mottatt eller fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/MN6420

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

Rådhussvingen 31, 1400 SKI

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rådhussvingen 31	Rådhussvingen 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

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 selger

Selger

Vestli, Øivind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vestli, Øivind	**2026-01-26**

Identification

bankID Vestli, Øivind

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vestli, Øivind	26/01-2026 18:53:49	BANKID

FERDIGATTEST

(Kommune)

SKI

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Ark. Meinick og Solbakken AS Bogstadvn. 6 0355 OSLO 3	Idrettsvn. 20 AS v/Terje Henning Idrettsvn. 3 1400 SKI

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Idrettsvegen 20, Ski	134	93/315/316		

Deres søknad	Dato 16.07.82		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig-/kontor- og forretningsbygg		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 05.10.82	Saksnr. B-78/82

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

SKI BYGNINGSVESEN

Sted	Dato	Sign. / Stempel
	29.12.82	Arve Skovdahl
Bernt Stadven, bygn.sjef		Arve Skovdahl, avd.ing.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	X ansvarshavende	Th. Andersen	Nordby, 1400 Ski
	☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

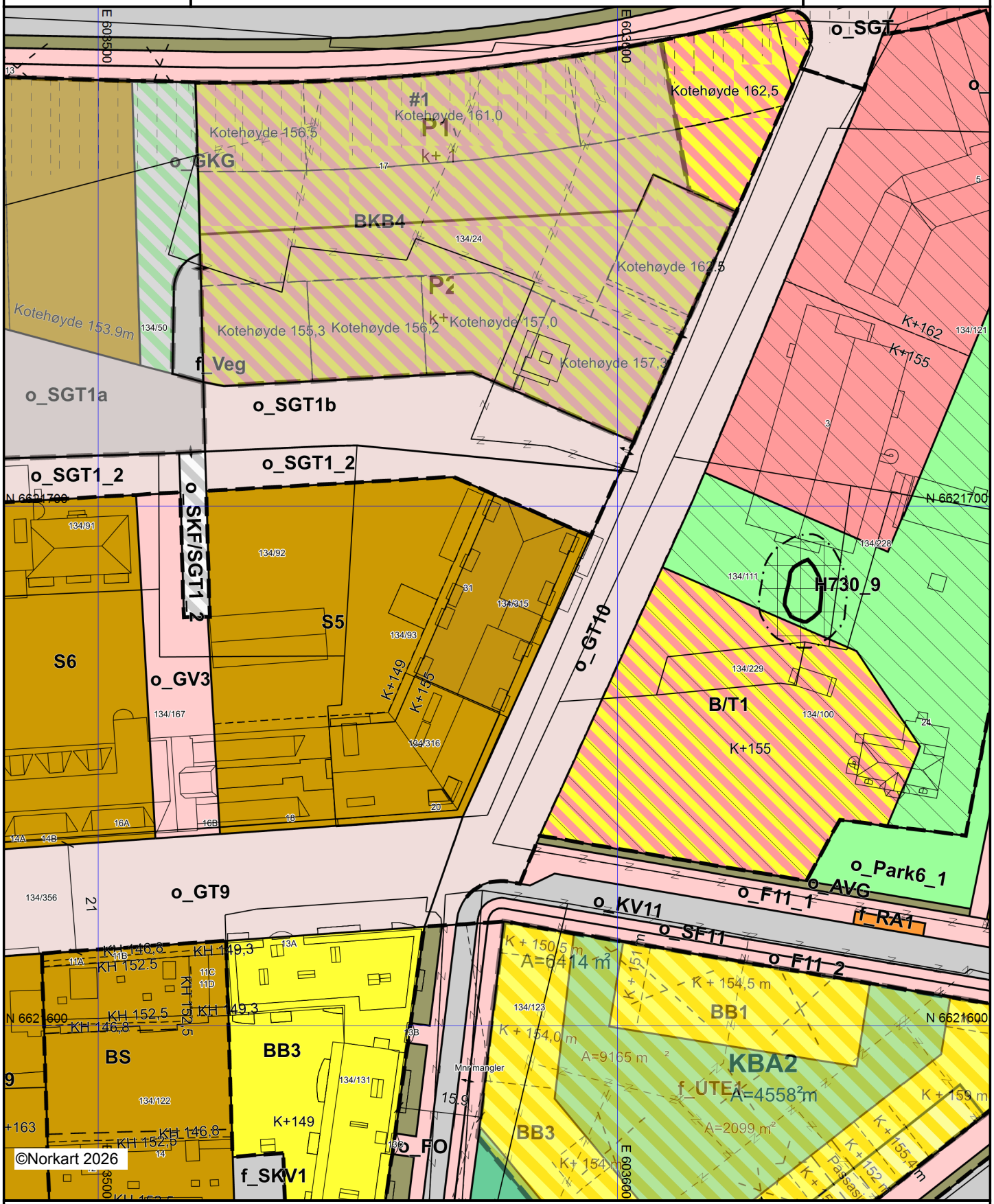
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/315/0/25
Adresse: Rådhussvingen 31
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggingggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- 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 infrastrukturtraseer
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Utkjøring

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Parkering
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Avkjørsel

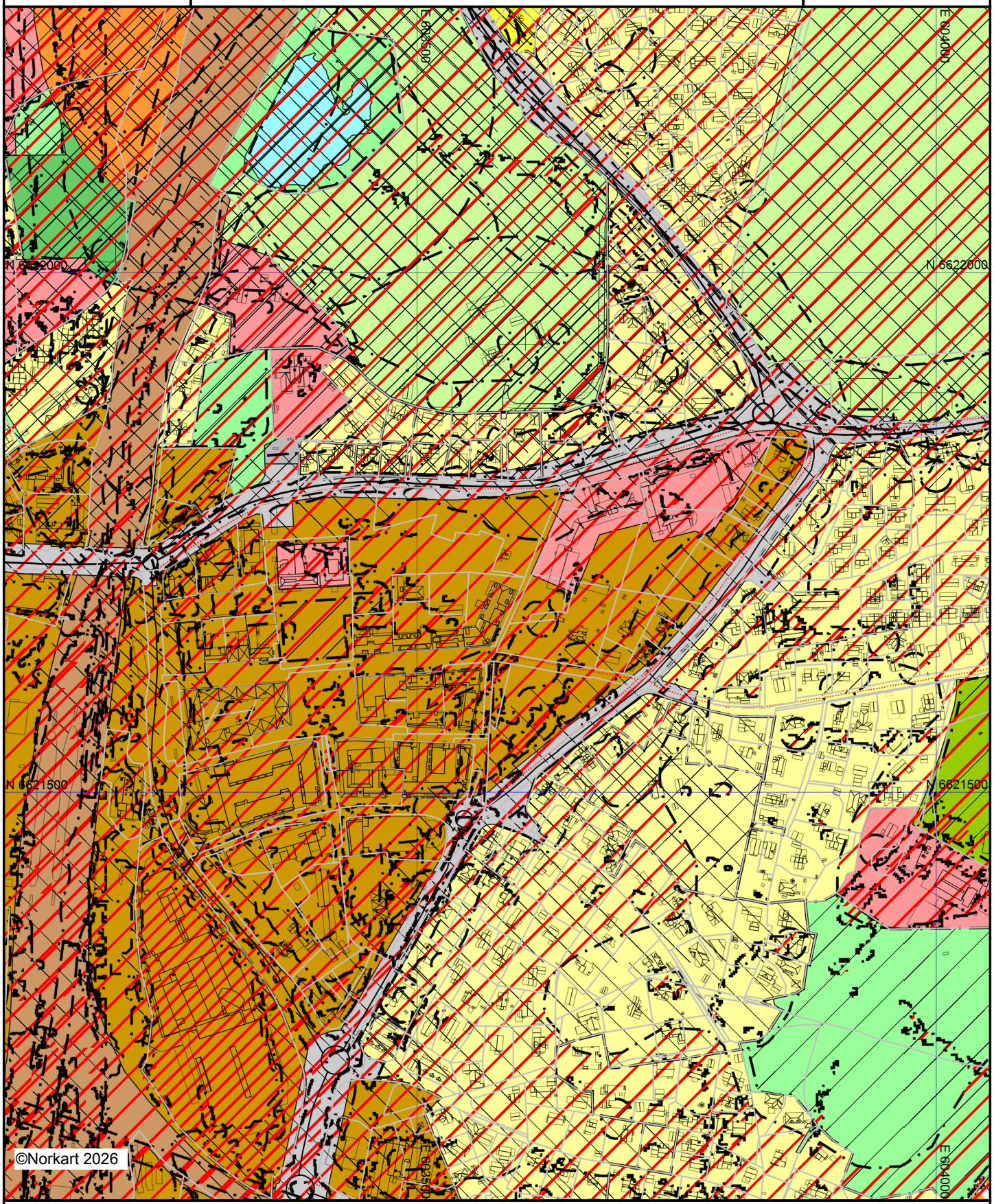
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/315/0/25
Adresse: Rådhussvingen 31
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- 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

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	315	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Rådhussvingen 31, 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/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 667 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 667 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 667 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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** 667 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtegrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202001)
Navn	ST. HANSVEIEN 5-9
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202505 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202505)
Navn	Ski idrettspark
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202502 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202502)
Navn	Vardåsveien 2-8
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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 overvannsdisponering.
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 m^2 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 m^2 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 grønnstruktur, 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 m^2 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 m^2 BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA. Boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.

3.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger

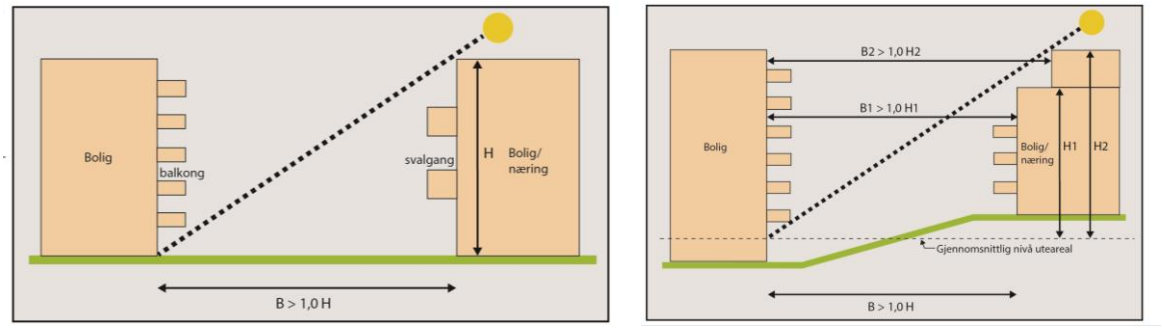
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligenes BRA. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk på/over gateplan. Øvrig del av felles

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 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 2,1meter. 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
Treningssentre	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.

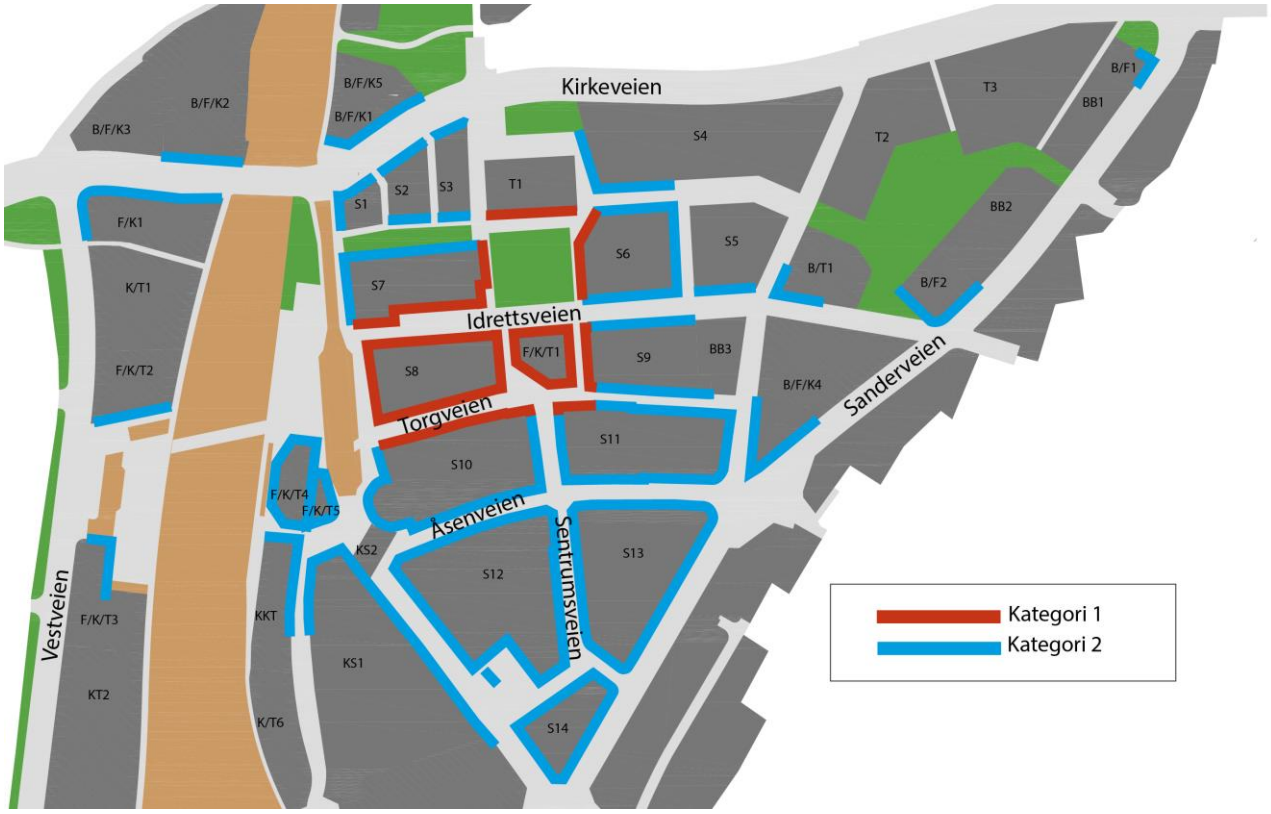
3.10 Innfartsparkering for bil og sykkel ved Ski stasjon

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.

3.11Krav 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/ulemper 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 flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødflomveger 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 jernbanetrafikk. 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 tilfredsstille 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 sølvlind 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 anleggsarbeider 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 m^2 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

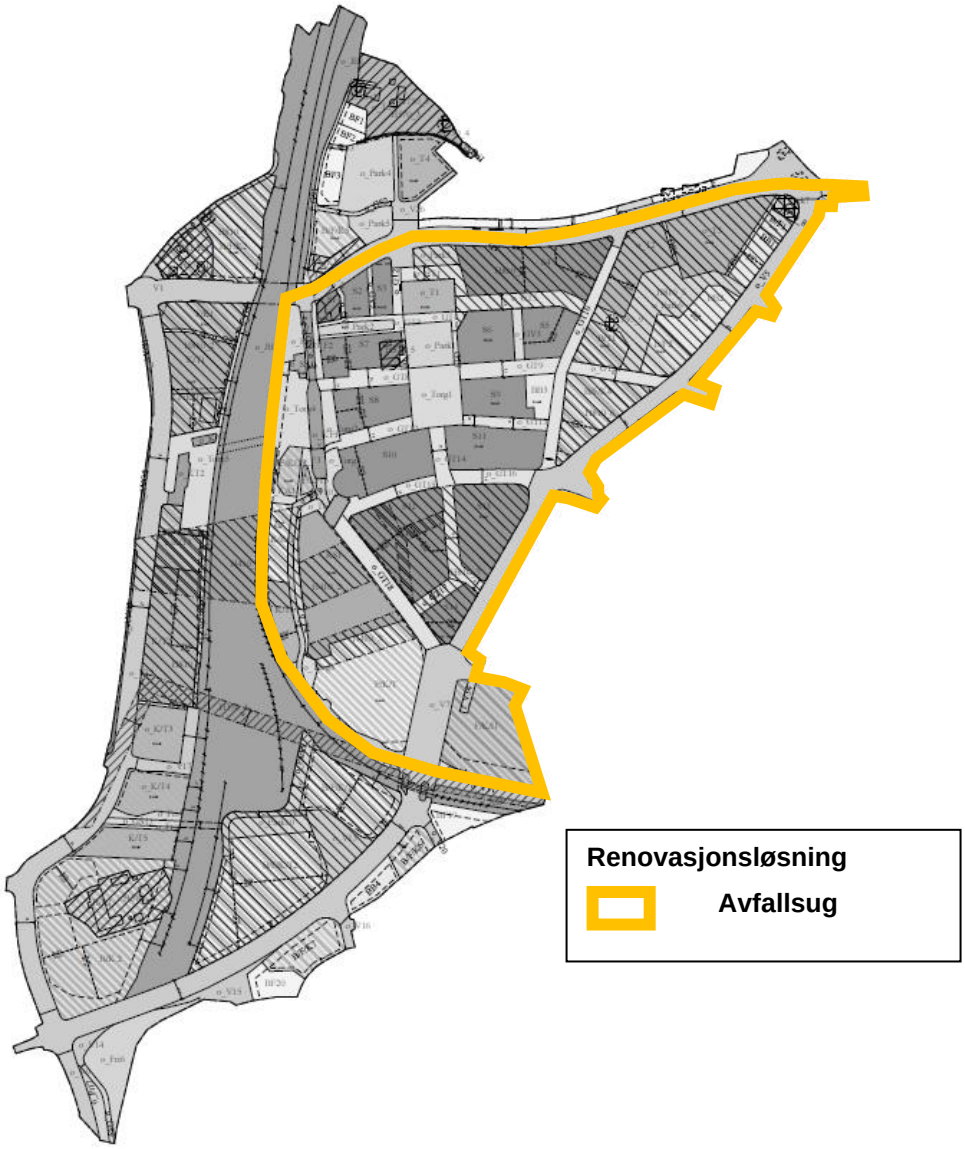
Før detaljreguleringsplan kan vedtas skal det foreligge oppdatert dokumentasjon på eksisterende grunnforhold for det aktuelle planområdet, og det skal være hentet inn uttalelse/merknad på grunnforholdene fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

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 ANLEGGSFORMÅL 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 m^2. For kjedete eneboliger og tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m^2 eller 500 m^2 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 m2 BRA
B/F/K3	40 %	Maks gesims = 9 m Maks møne =12 m	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m2 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 vestside. 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.

4.14Forretning/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.

4.15Kombinerte 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 formålsgrensen/ 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 trafikantgrupper.
- 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 trafikantgrupper.
- 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 tilliggende 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 boliggater 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 syklister. 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, sikringsgjerder, 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 hensynssone H410_1-4 skal det gjennomføres infrastrukturtiltak i forbindelse med ombygning/nybygg. Tiltak som ikke faller inn under kravet om detaljregulerings-plan, 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 hensynssone 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 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 tilstrebes 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 heltrukken 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 heltrukken 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 hensynssone 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 hensynssone 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:

- Ivaretakelse 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.
- Ivaretakelse 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 sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter 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 benevnelser 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 sykkelfasiliteter langs østsiden av veien.
- o_V27 (Holteveien): gang- og sykkelfasiliteter 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.

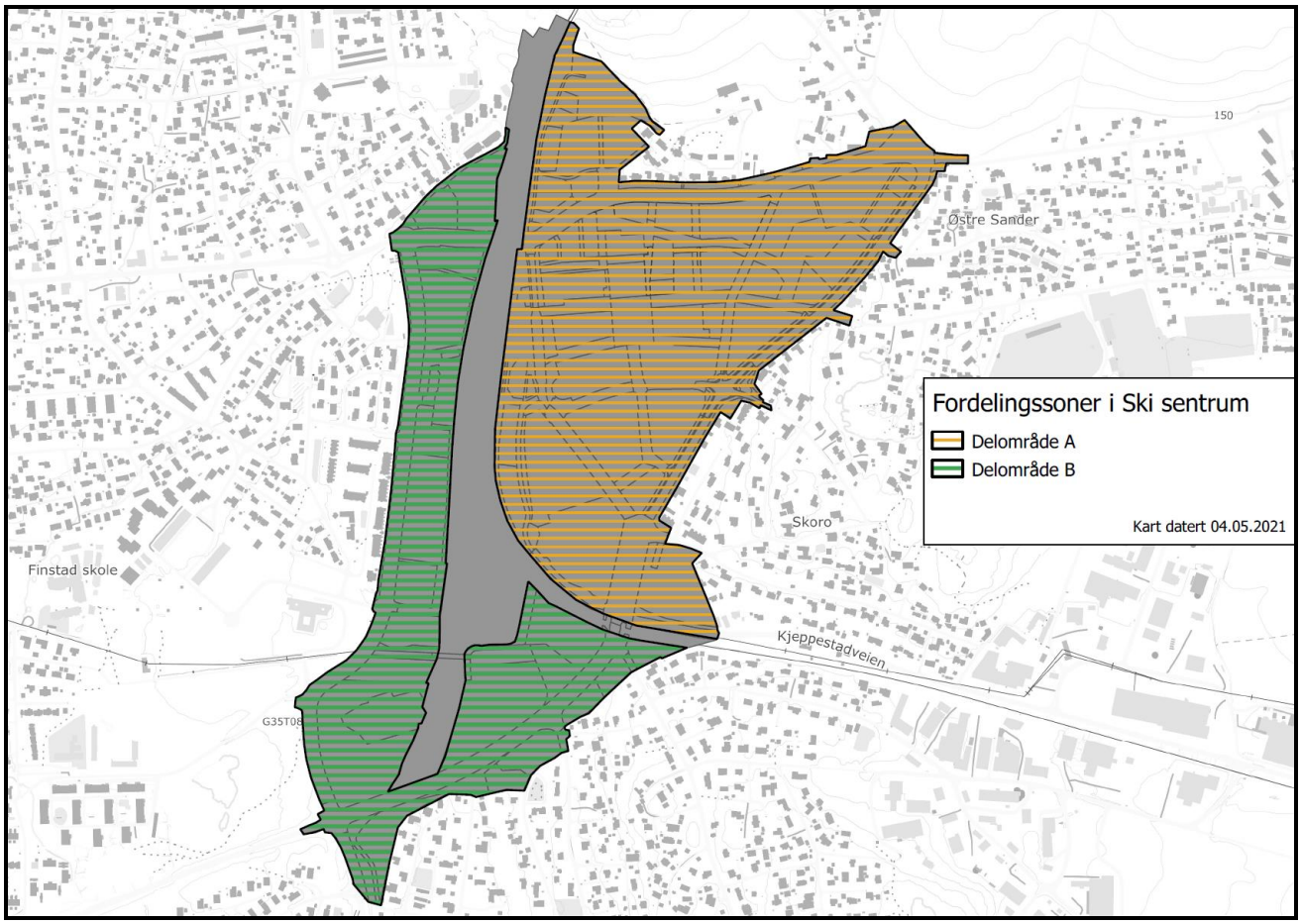
8.4.3 Gang- og sykkelveibro (H410_1)

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



Estator Eiendomsmegling AS
v/Anne Vigerust Braathen
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: anne.vigerust.braathen@partners.no

Deres ref.: 193260009 . Vår ref.: 4101-1-308 Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skolebakken Bs
Organisasjonsnr:	971516046
Seksjonseier:	Vestli (bo), Kåre
Medeier:	Vestli, Annie
Leilighetsnummer:	308
Adresse:	Rådhussvingen 31, 1400 SKI
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	134
Bnr.	315

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 54528086.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

07.11.25 Vedtatt økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.26
Skilting: Det er bestemt at det skal være lik skilting i sameiet for infotavleskilt og postkasse. Forretningsfører bestiller fra Stempelfabrikken SAM AS. Eier blir fakturert direkte fra Stempelfabrikken SAM AS. Skjema for bestilling av skilt er vedlagt husordensreglene. Det er ikke alle som eier garasjeplass. Kjøper må avklare direkte med selger om seksjonen har garasjeplass som selges med seksjonen. Månedlig garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det er til sammen 33 garasjeplasser i sameiet. Det er viktig at megler overfører ideell andel ved eierskifte. Gnr. 134, bnr. 315, snr. 2 i Ski kommune, ideell andel 1/33 del eller ev. 2/66 del. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90527168197
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 161 201,00
Innfrielsesdato:	05.05.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 399,00,-
<u>Herav:</u>

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 399,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	997,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 774,-
Annen formue:	24 900,-
Gjeld:	79 409,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90527168197
Restsaldo:	79 030,15
Kapitalkostnader:	674,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 030,15,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Edvard Nervik, e-post: skolebakkensameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

HUSORDENSREGLER for

Skolebakken Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.03.2017

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter trapper, søppelrom, boder, vaskerom, uteareal og garasje).

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.3. Beboere skal ikke slippe inn andre enn egne besøkende.

2.4. Sykler skal plasseres i sykkelbod.

2.5. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.

2.6. Røyking i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.7 Det er ikke tillatt å lade el-biler i sameiets garasjeanlegg. Det henvises her til ladestasjoner i området.

2.8. Trappeoppgang, heis, fellesrom og garasjeanlegg må ikke brukes som lekeplass.

2.9. Døren til vaskerom skal alltid holdes låst. Det henstilles til de som bruker vaskerommet om å settes seg inn i regler for bruk.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongveggene, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke flyttes ved værforandringer og føre til skade.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre innstallasjoner uten forutgående godkjenning fra styret.

3.3. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.5. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner.

4. RO OG ORDEN

4.1. Den enkelte sameier må alltid påse at leiligheten brukes/disponeres uten at dette skjer til sjenanse eller ubehag for andre sameiere/beboere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 0g 06.00.

4.2. Støyende virksomhet som boring med drill, snekring, musikkøving etc. skal ikke finne sted etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 15.00 på lørdager. På søn- og

helligdager skal slike aktiviteter ikke finne sted dersom dissee fører til ubehag for øvrige sameiere/beboere.

4.3 Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter skal i første omgang rettes til den som fremkaller støy. Hvis dette ikke hjelper, kontaktes sameiets styre ved dets leder. Alle slike henvendelser til styret skal skje skriftlig.

5. HUSDYR

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger , da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet, og kastes i søppelcontainer.

6.2. Papiravfall skal kastes i container i garasje (NB! ikke i plastposer).
Papp og kartonger må brettes.

6.3. Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASS

8.1 Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen. Det henstilles å benytte dekkrommet i garasjen.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester til leiligheter i Idettsveien 20. Maksimum parkeringstid er 3 timer.
Vi disponerer 2 plasser ute.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet

9.2. Ta kontakt med vaktmesteren for veiledning ved tette avløp. Det må
ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på
rørene.

9.3. Privat arbeid i leilighetene utført av vaktmester bekostes av beboer.

9.4. Fra radio/tv / internettboks skal kun godkjent kabel benyttes. Dersom anlegget ikke virker skal seksjonseier ta kontakt med Canal Digital (06090).
Ingen må på egen hånd foreta seg noe med felles antenneanlegg.

10. BOD

10.1. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som
eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig
for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Husordensregler og vedtekter for sameie bør sendes sameierne i god tid før årsmøte.

SKOLEBAKKEN BS

BESTILLINGSSKJEMA FOR SKILT, LEIL. _____

I forbindelse med postkassene, ringeklokketablået og informasjonstavlen er det felles skilting.

SKRIV DERFOR NAVNENE TYDELIG, BENYTT BLOKKBOKSTAVER.

Postkasseskilt: Husk størrelse på skilt ved bestilling (det er to størrelser)

Navn																	
Navn																	
Navn																	

Informasjonstavlen (bruk kun etternavn):

Etter-navn																	
Etter-navn																	

Utfylt bestillingsskjema sendes til forretningsfører, benytt gjerne e-mail eller faks.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 107
1401 SKI

E-mail: oef@obos.no eller faks 64 91 80 71

Med vennlig hilsen
for Skolebakken Boligsameie

OBOS Eiendomsforvaltning AS, avd. Follo

Faktura sendes til:

Skilt sendes til:

Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

V E D T E K T E R

for

Skolebakken Boligsameie, organisasjonsnr. 971516046.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 6. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 20.02.2002. Sist endret på årsmøtet 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skolebakken Boligsameie. Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 02.07.1984. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 134, bnr. 315 i Ski med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter, organisering av sameiet

(1) Sameiet består av 40 boligseksjoner og en garasjeseksjon på eiendommen gnr. 134, bnr. 315 i Ski kommune, med tilhørende boder på eget seksjonsnr. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet opp mot bruksenheten. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Garasjeseksjonen består av 33 underseksjoner som er ikke er en del av fellesarealet, men eiet av den enkelte underseksjonseier.

(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 er ikke med i hoveddelenes 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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

torsdag 5. mai 2022

BESKYTTET

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.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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.

(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, innglassing, boblebad/badestamp.

(6) 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.

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

(8) Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til

BESKYTTET

vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3-2 Husordensregler herunder regler for dyrehold
(1) Husordensregler, herunder regler for dyrehold, er fastsatt i eget reglement, sist endret på sameiermøte 23.03.2017.

4. Sameiets parkeringsplasser.

4-1 Organisering
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser, men disponerer 2 gjesteparkeringsplasser på naboeiendommen, samt en parkeringsplass som er reservert hjemmetjenesten. Garasjeseksjonen eies av 33 underseksjonseiere (andelshavere) og de disponerer hver sin parkeringsplass.

4-3 Kostnadsfordeling
Garasjeeierne bærer sine egne særkostnader. I likhet med de øvrige sameierne, betaler de sin andel av seksjonssameiets felleskostnader.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiets garasjeanlegg har installert el ladestasjoner og de som ønsker dette må kontakte leverandør for å få etablert ladetilgang og ett ladeabonnement.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte underseksjonseier.

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, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

BESKYTTET

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, 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.

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

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

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

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

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

(10) 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.

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

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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

BESKYTTET

(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) Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal likefordeles mellom seksjonseierne mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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.

BESKYTTET

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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. 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. 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.

BESKYTTET

(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) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

(3) 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.

BESKYTTET

(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 sameiere 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 stedet 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.

BESKYTTET

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. Eierne av garasjeseksjonen har kun en stemme, jfr pkt 9-7, pkt 1 og 2, og må evt velge en som kan avgi stemme på vegne av dem alle.

(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

BESKYTTET

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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

BESKYTTET

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 og revisjon

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. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Mislighold
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

BESKYTTET

11-2 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven §39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

11-3 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning og utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og kun etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning, skal styret foreligge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Parabolantenne er ikke tillatt å installere.

11-4 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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

BESKYTTET

11-5 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-6 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.

11-7 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4101
SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Fojaeen i Skolebakken sameie .

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

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
Heidi Goska (OBOS) 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 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 ble Heidi Goska foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Edvard Nervik

Rådhussvingen 31

Styremedlem

Diellza Nikq

Rådhussvingen 31

Styremedlem

Sofe Shala

Rådhussvingen 31

Varamedlem

Jon-Arne Dolonen

Rådhussvingen 31

Varamedlem

Taulant Qorri

Rådhussvingen 31

Valgkomiteen

Toril Irene Sørgaard

Rådhussvingen 31

Ellen Sundby

Rådhussvingen 31

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.

Generelle opplysninger om Skolebakken Bs

Sameiet består av 40 seksjoner.

Skolebakken Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 971516046, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

134

315

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skolebakken Bs har en deltidsansatt, det er ikke meldt om noen skader i 2024.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter i 2024.

Styret har i 2024 hatt hovedfokus på:

· HMS- Brann- og personsikkerhet, herunder nytt elektronisk varslingssystem på brannalarm

· Inngåelse av avtale med ny internett- og TV-leverandør

· Forberede oppgradering av pumpekum og elektronisk varslingssystem

· Bytte av garasjeport

· Kontroll på økonomien

Vedlikeholdsplan.

I 2024 er det gjennomført følgende tiltak:

· Etablering av nytt fibernett til alle leiligheter (ferdigstilt 2025)

· Det er avholdt dugnad på uteområder både vår og høst.

· Ventilasjonsanlegget er vedlikeholdt iht. årlig avtale.

· Det er inngått avtale om etablering av automatisk SMS-varsling av brannalarm.

· Det er inngått avtale om etablering av automatisk SMS-varsling av alarm på pumpekum i kjelleren.

· Det er gjennomført årlig vedlikehold på heisen.

· Kum i kjeller under trapp er renset og byttet lokk pga. lukt. Rreparert en lekkasje i et rør. Årlig kontroll er gjennomført.

· Oppdaterte rømningsplaner er satt opp i alle etasjer.

Garasjen.

Garasjen er en egen seksjon (nr.2) på lik linje med de øvrige boligseksjonene. Den eies av 33 andelseiere.

Garasjen ble feiet/vasket i juni 2024 og det er malt nye striper.

Det er utført nødvendig vedlikehold på garasjeporten og besluttet utskifting av porten

Felleskostnadene er økt fra 100 kr. til 200 kr. pr mnd.

Regulering av nærområdet.

Det har ikke vært kommunikasjon med kommunen/fylket i 2024 ang. videre utvikling av nærområdet (VGS) som berører vårt sameie. Kommunen har orientert styret om mulig fremtidig etablering av avfallstasjon på nabotomten.

Ski, 15.05.2025

Styret i Skolebakken BS

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skolebakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skolebakken Boligsameie som viser et overskudd på kr. 137.271. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 9 av 18 Revisjonsberetning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 942 239,.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 516 046, KUNDENR. 4101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 622 400	1 622 400	1 622 000	1 660 000
Andre inntekter		0	0	20 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 622 400**	**1 622 400**	**1 642 000**	**1 660 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-102 686	-44 892	-87 000	-87 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 438	-6 875	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 470	-102 060	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-4 968	-7 590	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-217 929	-497 624	-328 500	-327 000
Forsikringer		-181 739	-167 691	-183 000	-220 000
Kommunale avgifter		-166 495	-195 334	-215 000	-220 000
Energi/fyring		-122 766	-114 972	-150 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 390	-175 150	-210 000	-155 000
Andre driftskostnader	8	-102 063	-105 088	-115 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 284 944**	**-1 487 276**	**-1 489 000**	**-1 465 000**
DRIFTSRESULTAT		**337 456**	**135 124**	**153 000**	**195 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	40 944	35 924	1 500	40 000
Finanskostnader	10	-241 129	-209 992	0	-235 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-200 185**	**-174 068**	**1 500**	**-195 000**
ÅRSRESULTAT		**137 271**	**-38 944**	**154 500**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-38 944		
Reduksjon udekket tap		137 271	0		

SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 516 046, KUNDENR. 4101

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		205	6 649
Forskuddsbetalte kostnader		113 783	306 684
Driftskonto OBOS-banken		585 434	72 051
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 446	2 059
Sparekonto OBOS-banken		509 833	689 500
SUM OMLØPSMIDLER		**1 222 701**	**1 076 943**
SUM EIENDELER		**1 222 701**	**1 076 943**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 321 506	-2 458 777
SUM EGENKAPITAL		**-2 321 506**	**-2 458 777**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 263 745	3 333 221
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 263 745**	**3 333 221**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 900	25 900
Leverandørgjeld		83 917	66 502
Skyldige offentlige avgifter	13	19 632	3 616
Påløpte renter		17 576	17 444
Påløpte avdrag		0	11 715
Annen kortsiktig gjeld	14	130 437	77 321
SUM KORTSIKTIG GJELD		**280 462**	**202 499**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 222 701**	**1 076 943**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo,05.04.2025
Styret i Skolebakken Boligsameie

Edvard Nervik /s/ Diellza Nikq /s/ Sofe Shalas/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 584 000
Garasjeleie	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 622 400**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-54 360
Påløpte feriepenger	-6 523
Arbeidsgiveravgift	-18 455
Andre personalkostnader	-23 348
SUM PERSONALKOSTNADER	**-102 686**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000,-

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 438,-

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 968
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 968**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 859
Drift/vedlikehold VVS	-31 542
Drift/vedlikehold elektro	-20 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 443
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 692
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 479
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 890
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-217 929**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 860
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 531
Annet driftsmateriale	-5 383
Vaktmestertjenester	-47 521
Renhold ved firmaer	-7 099
Andre fremmede tjenester	-605
Trykksaker	-16
Andre kontorkostnader	-834
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-3 040
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-102 063**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter bank	21 960
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	895
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 089
SUM FINANSINNTEKTER	**40 944**

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-241 129
SUM FINANSKOSTNADER	**-241 129**

NOTE: 11

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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte 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 låne-opptaket 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: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken AB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 050 000	
Nedbetalt tidligere	716 779	
Nedbetalt i år	69 476	
		-3 263 745
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 263 745**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 446
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 186
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-19 632**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-6 523
Idrettsveien 20	-123 914
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-130 437**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 4101 **Selskapsnavn:** SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

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 SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971516046
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Fojaeen i Skolebakken sameie .

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Heidi Goska (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **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.

> **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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Heidi Goska foreslått. Som protokollvitne ble Ellen Sundby foreslått.
>
> ✓ **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.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Da to av styrets medlemmer har trukket seg, innstiller styret og valgkomiteen på at det velges 1 styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for 1 år i tillegg til 2 varamedlemmer for 1 år. Det skal også velges ny valgkomite.

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon-Arne Dolonen

Følgende stilte til valg:
Jon-Arne Dolonen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eli Boysen
Monika Kruse

Følgende stilte til valg:
Eli Boysen
Monika Kruse

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingelin Grimsen Hjelm

Følgende stilte til valg:
Ingelin Grimsen Hjelm

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Heian

Toril Irene Sørgaard

Følgende stilte til valg:

Sissel Heian

Toril Irene Sørgaard

Protokollen signeres av:

Møteleder og protokollfører: Heidi K. Goska
Protokollvitne: Ellen Sundby

Styrets sammensetning etter valg på årsmøtet:
Styreleder: Edvard Nervik
Styremedlem: Jon-Arne Dolonen
Styremedlem: Ingelin Grimsen Hjelm
Varamedlem: Monika Kruse
Varamedlem: Eli Boysen