

Kjøp av oppstillingsplasser (Byggblankett 3462)

Standard Morgen 14. februar 2025
Komiteleder Per Jæger



Tenk deg en verden uten ...





Foto: Shutter Stock

Økende grad av konflikter om biloppstillingsplasser

- Stort behov for forventningsavklaring knyttet til størrelse på biloppstillingsplasser
- Flere og flere tvister for domstolene, hvor partene ikke har sagt noe om størrelsen på plassen ved kontraktsinngåelse
- Blanketten bidrar til å sikre forutsigbarhet for begge parter



Foto: Standard Norge



Foto: Pexels



Foto: Pixabay

Nybrottsarbeid og utfordrende oppgave

- Startet med blanke ark
- Uavklart hva som ligger i funksjonskravet i TEK
- Motstridende interesser i komiteen
- Den mest teknisk krevende og komplekse blanketten vi har utviklet
- Vanskelig å overskue hvordan brukergrensesnittet og logikken til eblanketten vil fungerer kontra fullversjonen
- Dialog med aktørene i markedet

Ulike boligkontrakter

Kjøp av oppstillingsplass sammen med bolig

Hovedkontrakt som benyttes i forbindelse med kjøp av ny bolig

a) Byggblankett 3425 eller 3429 B Ny bolig på kundes tomt

b) Byggblankett 3427 Kjøp av ny bolig og tomt under oppføring

Hva type eierforhold er det til boligen?

eierseksjonsbolig

borettslagsbolig

selveierbolig som ikke er eierseksjonsbolig

c) Byggblankett 3428 Ny bolig og tomt som er ferdig





Ulike hovedkontrakter og eierforhold

Hvilken hovedkontrakt benyttes i forbindelse med kjøp av bolig?

- Byggblankett 3425 eller 3429 B
- Byggblankett 3427**
- Byggblankett 3428

Hva slags eierforhold er det til boligen?

- eierseksjonsbolig**
- borettslagsbolig
- selveierbolig som ikke er eierseksjonsbolig

Er oppstillingsplassen en tilleggsdel/et fellesareal?

- Nei**
- Ja

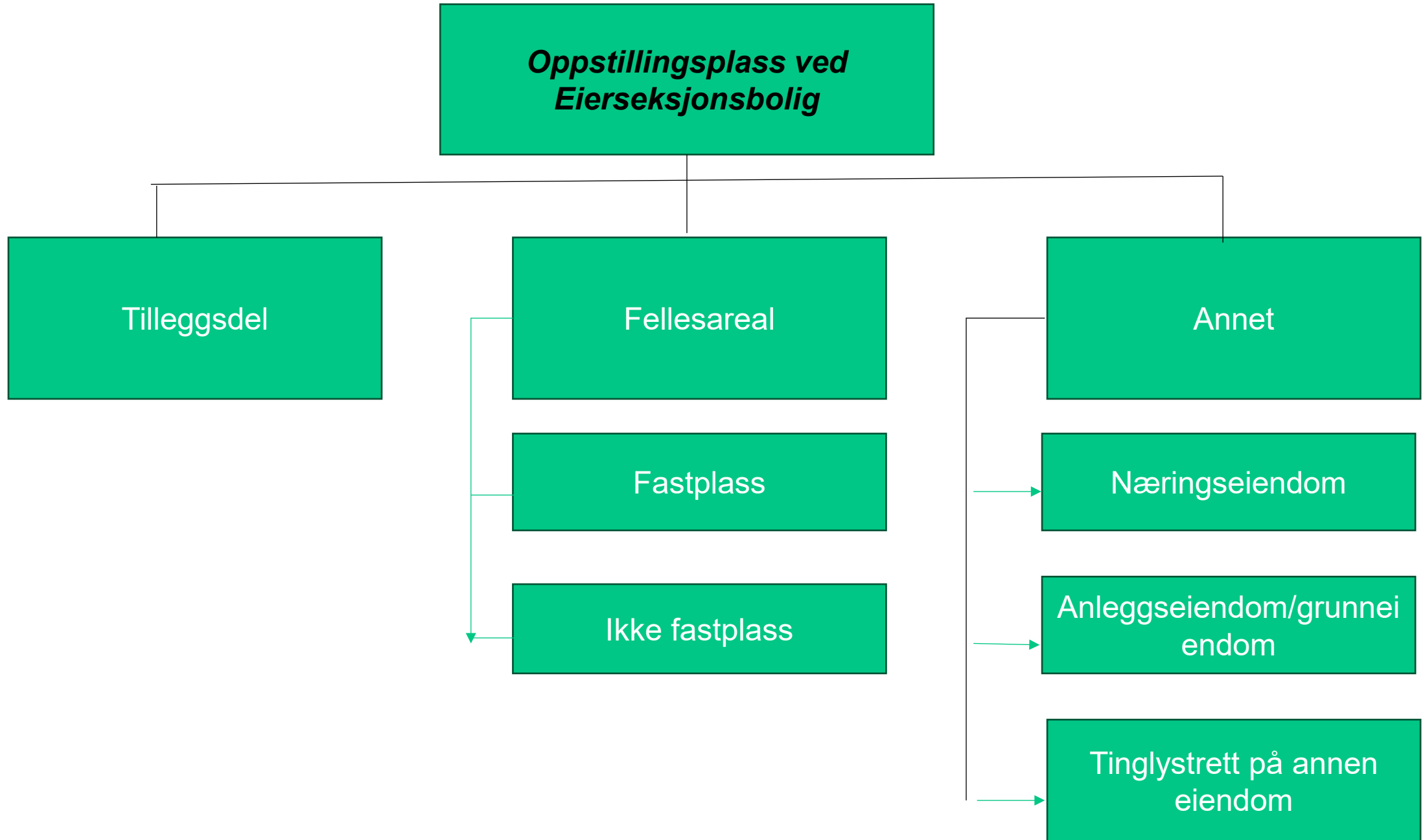


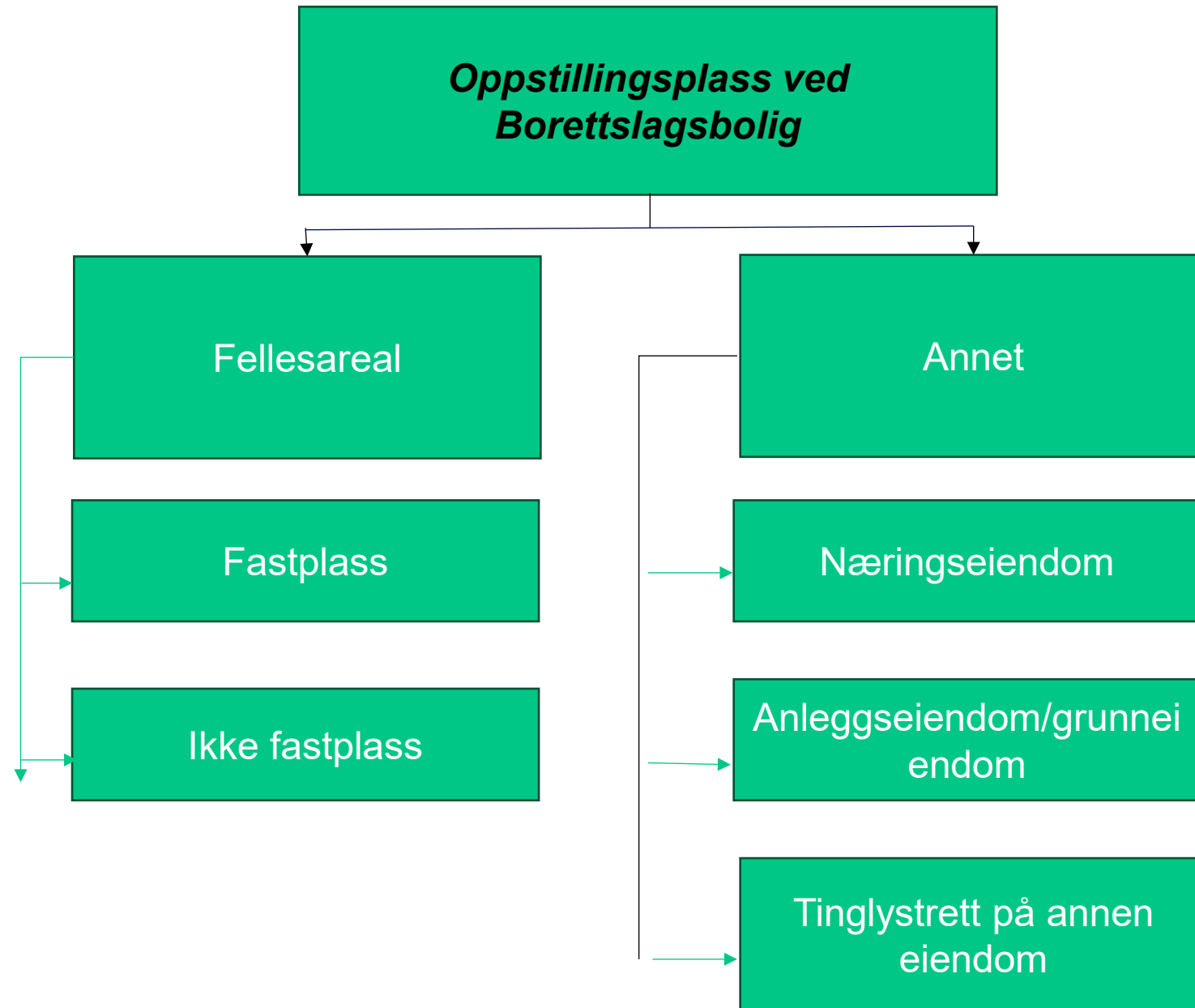
Hvordan er anlegget organisert?

Selveierbolig som ikke er eierseksjonsbolig

Eierseksjonsbolig

Borettslagsbolig





Oppstillingsplasser Byggblankett 3462

■ 3.1 Oppstillingsplass 1



■ 3.1.1 Eierform

Det er inngått kontrakt mellom kjøper og selger om kjøp av eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass på som er beskrevet under punkt 2.

Hva slags oppstillingsplass er det?

- Dokumentert funksjonell som biloppstillingsplass i henhold til**
 - anvisning/norm*
 - analyse/rapport**
- Ikke dokumentert funksjonell som biloppstillingsplass i henhold til*
- Oppstillingsplassen er for transportsykkel, motorsykkel, moped, scooter e.l.*



Hvordan skal man best beskrive plassen som er kjøpt for å unngå konflikter mellom kjøper og selger?



Hva har komiteen ikke løst?

21.01.2025, 11:35 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg - Byggforskerien

 **Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg** **Byggforskerien**
Oktober 2023 **312.130**

Sist endret 01.02.2024
Printet av Per Jønger 21.01.2025 © SINTEF. Ettertrykk forbudt.

Innhold

Denne anvisningen handler om utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg for personbiler, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede («HC-plasser»). Parkeringen kan være for både boligbebyggelse og andre typer bebyggelse og virksomheter.

Med parkeringsanlegg menes parkering på opparbeidet uteareal (terreng) og parkering i og på byggverk som garasjer, parkeringskjellere, parkeringshus og parkering på tak.

Anvisningen beskriver SINTEFs anbefalinger for funksjonelle parkeringsplasser. Anvisningen gir ingen anbefaling om antall parkeringsplasser eller om de skal være innen- eller utendørs.

Anvisningen omhandler ikke halv- og helautomatiske parkeringsanlegg (systemparkering) eller sykkelparkering. For parkering av vare- og lastebiler, se Planlegging [379.413](#).

Carporter og mindre garasjer er behandlet i Byggedetaljer [517.651](#).

Krav til og råd om konstruksjoner, energibehov og liknende forhold er behandlet i andre anvisninger i Byggforskerien, se blant annet Byggedetaljer [525.307](#).



Anvisningen viser dimensjonering og utforming av utendørs og innendørs parkeringsplasser.

1 Krav, normer og forutsetninger

11 Krav til antall parkeringsplasser

Plan- og bygningsloven (pbl) krever at «[u]teareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. [...] i nødvendig utstrekning muliggjøre [...] parkering av biler, motorsyklar, sykler o.l.».

Regulerings- og bebyggelsesplaner inneholder ofte bestemmelser om parkering. Mange kommuner har vedtatt egne parkeringsnormer med krav til minste eller største antall parkeringsplasser for forskjellige typer bebyggelse og virksomheter.

Byggherren kan også ha ønsker eller krav til antall parkeringsplasser.



https://www.byggforsk.no/dokument/61/utforming_og_dimensjonering_av_parkeringsanlegg 1/20



Boligprodusentenes bransjenorm for størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg

Version: 1.0
Dato: 27.06.2024

1 Innledning

Boligprodusentenes bransjenorm beskriver minimumsmål for at parkeringsplasser skal være funksjonelle for gitte forutsetninger. Bransjenormen er primært beregnet på parkeringsplasser i innendørs garasjeanlegg, men er også relevant for utendørs parkering. Bransjenormen beskriver ikke størrelse på parkeringsplasser i carporter og små garasjer.

1.1 Funksjonskrav i TEK17

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til nye byggverk. TEK17 stiller i § 12-1 første ledd overordnet funksjonskrav om at «Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon». Parkeringsplasser i byggverk omfattes av dette kravet, men verken forskrift eller tilhørende veiledning utdyper hvordan planløsningen må være for at parkeringsplasser skal være funksjonelle. Det presiseres heller ikke hvor store parkeringsplassene må være, eller hvilke forutsetninger som skal legges til grunn for vurderingen av funksjonaliteten til plassene.

1.2 Bustadoppføringslova og Byggblankett 3462:2024

Bustadoppføringslova gjelder når entreprenør (utbygger) selger ny bolig til forbruker (boligkjøper). Bustadoppføringslova § 7 sier at entreprenøren skal utføre arbeidet på faglig god vis og ivareta interessene til forbruker.

Som kontraktsdokument ved salg av parkeringsplasser i nye boligprosjekter, har Standard Norge utviklet forbrukerkontrakten Byggblankett 3462:2024¹. Blanketten viser til bustadoppføringslova. I blanketten skal det oppgis om biloppstillingsplassen er dokumentert funksjonell i henhold til spesifisert anvisning/norm, eller gjennom særskilt analyse/rapport.

1.3 Om bruk av Boligprodusentenes bransjenorm

Bransjenormen beskriver kriterier for langsgående parkering (kantparkering) og rekkeparkering (parkeringsplasser ved siden av hverandre). For rekkeparkering beskriver normen bare parkeringsplasser som står vinkelrett på kjøretretningen, og ikke skråparkering. Normen beskriver ikke kriterier for parkering i parkeringsautomater (systemparkering).

Ved å følge Boligprodusentenes bransjenorm, vil funksjonskravene i byggteknisk forskrift (TEK17) være oppfylt.

¹ Byggblankett 3462:2024 'Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av biloppstillingsplass i parkeringsanlegg under oppføring'
Boligprodusentenes Forening | Besøk: Middelhøysgate 27 | Post: PB 7186 Majorstuen 0307 Oslo | Tlf: 23 08 75 00 | www.boligprodusentene.no
Org.nr: 979 610 548 | Kontonr: 6003.06.74793



Hva har komiteen ikke løst?

▼ 9. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Tegninger	C	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Vedtekter	F	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Anvisning/norm	P	<input type="text" value="1"/>	<input type="checkbox"/>
Analyse/rapport	Q	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Beskrivelse av oppstillingsplass	R	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Annet	Ø	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>

+ Legg til andre vedlegg

Hva har komiteen løst?

3.1 Oppstillingsplass 1



3.1.1 Eierform

Eierform er ikke bestemt

Eierform er bestemt

Næringsseksjon

Det er inngått kontrakt mellom kjøper og selger om kjøp av oppstillingsplass som egen næringsseksjon. tomt skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer 23 / 12 i Oslo kommune.

Det er inngått kontrakt mellom kjøper og selger om kjøp av oppstillingsplass som andel av næringsseksjon.

Anleggseiendom/grunneiendom

Tinglyst rett på annen eiendom

Hva slags oppstillingsplass er det?

Dokumentert funksjonell som biloppstillingsplass i henhold til

anvisning/norm

analyse/rapport

Ikke dokumentert funksjonell som biloppstillingsplass i henhold til

Oppstillingsplassen er for transportsykkel, motorsykkel, moped, scooter e.l.



Hva har komiteen løst?

3.1.3 Plassering og størrelse på oppstillingsplass for bil

Oppstillingsplassen er:

- under oppføring.**
- ferdigstilt.

Salgsobjektet er en oppstillingsplass under oppføring.

- Tildelt plassnummer
- Plass tildelt ved overtagelse**

Selger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplass ved overtagelse.

Biloppstillingsplassen skal minimum utformes i henhold til anvisning/norm

312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg fra Sintef versjon 1 dato oktober 2023, jf. vedlegg

P.

- Ambulerende plass (ikke fast plass)
- Halv-automatisk parkeringsanlegg

Eksempel på utfylling basert på Sintefs dokument



Hva har komiteen løst?

3.1.3 Plassering og størrelse på oppstillingsplass for bil

Oppstillingsplassen er:

- under oppføring.**
- ferdigstilt.

Salgsobjektet er en oppstillingsplass under oppføring.

Tildelt plassnummer

Plass tildelt ved overtagelse

Selger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplass ved overtagelse.

Biloppstillingsplassen skal minimum utformes i henhold til anvisning/norm

Størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg fra Boligprodusentene versjon 1 dato juni 2024, jf. vedlegg P.

Ambulerende plass (ikke fast plass)

Halv-automatisk parkeringsanlegg

Eksempel på utfylling basert på Boligprodusentenes dokument



De plassene som ikke oppfyller norm eller analyse

3.1 Oppstillingsplass 1



3.1.1 Eierform

Eierform er ikke bestemt

Eierform er bestemt

Næringsseksjon

Det er inngått kontrakt mellom kjøper og selger om kjøp av oppstillingsplass som egen næringsseksjon.

tomt skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer / i kommune.

Det er inngått kontrakt mellom kjøper og selger om kjøp av oppstillingsplass som andel av næringsseksjon.

Anleggseiendom/grunneiendom

Tinglyst rett på annen eiendom

Hva slags oppstillingsplass er det?

Dokumentert funksjonell som biloppstillingsplass i henhold til

Ikke dokumentert funksjonell som biloppstillingsplass i henhold til

anvisning/norm

analyse/rapport

Oppstillingsplassen er for transportsykkel, motorsykkel, moped, scooter e.l.

De plassene som ikke oppfyller norm eller analyse

■ 3.1.3 Plassering og størrelse på oppstillingsplass for bil

Restoppstillingsplassen oppfyller ikke funksjonskravene til biloppstillingsplass.

Restoppstillingsplassen oppfyller ikke funksjonskravene som er beskrevet i anvisning/norm

Størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg fra Boligprodusentene versjon 1 dato juni 2024, jf. vedlegg P.

Restplassen har følgende avvik fra normen:

1. Lengden på plassen er i normen på 5.0 m. Denne plassen har lengde på 4,2 m.
2. Minimumsbredden på ulike type parkeringsplasser (type 1-9) for type 2 er på 2,80 m. Bredden på denne plassen er 2,40 m.

Kjøreadkomst til oppstillingsplass er via felles kjørearealer og garasjeport, og ellers gangadkomst via trapperom, heis eller dør til det fri.

Det tas forbehold om at det i forbindelse med detaljprosjektering vil kunne forekomme endringer av parkeringsanlegget.


Eksempel på utfylling basert på Boligprodusentenes dokument

Motorsykkkel, moped, transportsykkkel eller lignende

■ 3.1.3 Plassering og størrelse på oppstillingsplass for motorsykkkel, moped, transportsykkkel eller lignende

Oppstillingsplassen skal benyttes for motorsykkkel, moped, transportsykkkel eller lignende.

Oppstillingsplassen har lengde 4,2 m og bredde 2,4 m og skal benyttes til en motorsykkkel.



Eksempel på utfylling

Kjøreadkomst til oppstillingsplass er via felles kjørearealer og garasjeport, og ellers gangadkomst via trapperom, heis eller dør til det fri.

Det tas forbehold om at det i forbindelse med detaljprosjektering vil kunne forekomme endringer av parkeringsanlegget.

Hvilke rettigheter og plikter følger av organiseringen?

- Kjøpesum/husleie som følger boligen
- Egen kjøpesum
- Egen avgift
- Kan du selge plassen videre?
 - I tilfelle ja, til hvem?
- Elbillader
 - Er det lagt til rette for eller installert elbillader?
- Biloppstillingsplass avsatt til og utformet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne



Oppsummering – Byggblankett 3462

- Vit hva du skal selge eller kjøpe
- Avtal alle sider av kjøpet
- Utvikling av kurs for forbrukerblankettene
- **Kurs holdes 28. april**

