NORDVIK

Magasinparken 1

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Magasinparken 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Vedlegg
57	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og romslig 3-roms (2024) med solrik markterrasse, garasjeplass & heis - Åkonto varmtvann/oppvarming inkl.

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**133 630,-**
Totalpris	**5 423 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 322,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Moderne og gjennomført 3-romsleilighet fra 2024 i populære Magasinparken i Ski! Leiligheten ligger i 1. etasje og byr på en praktisk planløsning med romslig entré, innvendig bod, delikat bad med opplegg for vaskemaskin og to gode soverom. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har flotte lysforhold og utgang til en sydøstvendt markterrasse på 9 kvm.

Boligen holder høy standard med vannbåren varme, balansert ventilasjon og TG1 på alt. Felleskostnadene inkluderer TV, internett, varmtvann og oppvarming (Åkonto). Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 kvm og garasjeplass i lukket garasjekjeller med heis.

Svært attraktiv beliggenhet med ca. 13 minutters gange til Ski togstasjon, nærhet til butikker, servicetilbud og flotte turområder.

Velkommen til Magasinparken 1!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Magasinparken 1
1. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.




























MATSUI
AEG












4
5
6
7









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0066/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Magasinparken 1, 1423 SKI
Gnr 136, bnr 1, snr 4 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selger
Skjorta AS

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 423 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 436 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod, garasje
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 281 cm.
Bad, 241 cm.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er heis i bygget.

Inneholder: Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og sydøstvendt markterrasse på 9 kvm.

Bod på ca. 5 kvm og parkeringsplass i kjeller.

Standard
Velkommen til Magasinparken 1!

I hjertet av populære Magasinparken i Ski finner du denne moderne og gjennomførte 3-romsleiligheten fra 2024 - et hjem som kombinerer høy standard med en gjennomtenkt og praktisk planløsning. Her bor du i et nyere og etablert boligområde med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og fremstår som

svært tiltalende. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en god romfølelse, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen har du direkte utgang til en sydøstvendt markterrasse på 9 kvm - et deilig uteområde perfekt for morgenkaffen eller rolige ettermiddager i solen.

Planløsningen byr på en romslig entré med innvendig bod, et delikat og romslig bad med opplegg for vaskemaskin samt to gode soverom med fleksible møbleringsmuligheter.

Leiligheten holder gjennomgående høy standard, med vannbåren varme via sentralfyring og balansert ventilasjon med varmegjenvinning som sikrer både komfort og energieffektivitet. Tilstandsrapporten viser ingen TG2-forhold. Med leiligheten følger en kjellerbod på ca. 5 kvm og egen parkeringsplass i felles, lukket garasjekjeller. Heisadkomst til alle plan gjør hverdagen ekstra praktisk.

Beliggenheten er et stort pluss: Her bor du kun ca. 13 minutters gange fra Ski togstasjon, som gir rask og enkel tilgang til både Oslo og øvrige nærområder.

Høydepunkter:
· Moderne 3-roms fra 2024
· Beliggende i attraktive Magasinparken i Ski
· Garasjeplass i lukket garasjekjeller med heis
· Åpen og lys stue-/kjøkkenløsning · Sydøstvendt markterrasse på 9 kvm
· To soverom og praktisk entré med innvendig bod
· Delikat bad med opplegg for vaskemaskin
· Balansert ventilasjon og vannbåren varme
· TG1 på alt · Bod i kjeller (ca. 5 kvm)
· TV, internett, varmtvann og oppvarming inkludert i felleskostnader
· Kort vei til Ski togstasjon - ca. 13 min gange

En flott og moderne leilighet med alt du kan ønske deg - i område i sterk utvikling og med enkel tilgang til kollektivtransport.

Velkommen hjem!

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles lukket garasjekjeller med heisadkomst.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- X

Bygningssakkyndig
Pål Henry Tronsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enkel bygningsbeskrivelse:
Boligblokk oppført i 2023/24, ferdigstilt i 2024. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran. Felles garasjeanlegg i kjeller. Heis over alle plan.

Høy standard og god planløsning. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Oppvarming består av sentralfyring/vannbåren varme. Se boligens energiattest. El-anlegg med automatsikringer.

Utvendig:
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm. Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium. Leilighetsdør med brann/lydmotstand og slett overflate. Balkongdør med isolerglass. Sydøstvendt markterrasse på 9 m2.

Våtrom:
Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon. Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner:
Rør-i-rør system. Fordelerskap er plassert i bod. A vløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Varmtvann fra fellesanlegg.

Vannbåren varme i alle gulv.
El-anlegg med automatsikringer.
Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.
Sprinkler slokkingsanlegg i hele bygget.

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 0-1.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Pål Henry Tronsen v/HT Kraft AS. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier.

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming består av sentralfyring/vannbåren varme.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk
x

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 322,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene utgjør kr. 3 322,- pr. mnd. og inkluderer: Garasjeplass, tv/bredbånd, åkonto oppvarming og varmtvann, felles byggforsikring, forretningsførsel, diverse honorarer, generell drift og vedlikehold m.m.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:
- Akonto varmt vann og oppvarming kr 975,00,-
- Koll. avtale TV og Internett kr 299,00,-
- Felleskostnader likt pr. seksjon kr 616,00,-
- Garasje kr 210,00,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 1 223,00,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kr 11 353,-pr. 2025

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen i 2024:
- Vann: kr 865,89,-
- Avløp: kr 1 200,69,-

Sum: kr 2 066,58,-

Prognose kommunale avgifter for 2025:
Basert på kommunens beregninger for inneværende år
- A konto vannforbruk: kr 728,20,-
- A konto avløpsforbruk: kr 545,31,-
- Abonnement vann bolig: kr 2 710,32,-
- Abonnement avløp bolig: kr 4 313,88,-
- Felles renovasjon: kr 3 056,00,-

Total prognose 2025: kr 11 353,71,-

Prognosene kan variere noe, spesielt ved årsskifte, avhengig av oppdaterte enhetspriser og kommunale justeringer.

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig fra og med 20. juni 2025. Tidligere ble gebyrene fakturert i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Strøm etter forbruk, tv og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Forsikring: Eiendommen er p.t. forsikret i Gjensidige med polisenummer 47 792. Forsikringen koster kr. ,- per år. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 285 177,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 140 707,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Ifølge Skatteetatens ligningskalkulator var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 285 177,00 som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.
Som sekundærbolig kr. 5 140 707,00 ved annen bruk av eiendommen

Sameiet

Navn og orgnr.
Magasinparken Bb3 Boligsameie, orgnr. 933361756

Om sameiet
Magasinparken BB3 Boligsameie, Orgnr: 933 361 756
Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Sameiet består av 113 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, parkering på eiendommen gnr. 136 bnr. 1 i Nordre Follo kommune. Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 68/9137.

STYRETS ARBEID I 2024
Styret har gjennomført 7 styremøter og har hatt hyppig dialog mellom møtene. 106 saker er behandlet.
· Bygge opp nødvendig informasjonsbase for beboere
· Befaringer og overtakelser av fellesområder, med og uten utbygger · Oppfølging av mangler og reklamasjoner i fellesområder
· Få på plass avtaler for renhold, vaktmester mm.
· Få på plass webside for sameiet
· Få på plass skilt til leiligheter
· Følge opp facebook-gruppe for sameiet
· Utarbeidet trivselsreglement
· Utarbeidet samlet plan for utvendige installasjoner og solskjerming (ikke ferdigstilt)
· Nedsatt prosjektgruppe sammen med BB1 og BB2
· Løpende ta stilling til forskjellige forespørsler
· Løpende håndtering av innkommende e-poster og andre henvendelser til styret
· Løpende håndtering av innkommende fakturaer og oppfølging av økonomi

Garasje:
Næringsseksjon nr. 114 utgjør parkeringsareal i p-kjeller og består av 107 parkeringsplasser. Næringsseksjon 114 utgjør et tingsrettslig sameie mellom eierne av denne.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse ved erverv av leiligheten.

Informasjon om fellesgjeld
Avdrag: Kr 0,-

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 770,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde regnskapsåret 2024 et positivt årsresultat på kr. 766 240,-. Regnskapet og øvrige dokumenter er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93753923

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 462 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Magasinparken er et nytt og svært populært boligområde i Ski, kun en kort spasertur fra Ski stasjon. Med Follobanen tar togturen deg til Oslo på omtrent 11 minutter - en unik kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til storbyen.

Området har en sentral beliggenhet med nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Her finner du hyggelige og grønne uteområder for beboerne, og kort vei til marka som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året.

Dagligvarebutikker som Meny og Kiwi ligger i gangavstand, og ønsker du et bredere utvalg av butikker og servicetilbud, er det kort vei til Ski Storsenter. Senteret er et populært møtested med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowlinghall og legesenter. I tillegg ligger Vinterbro Senter kun ca. 10 minutters kjøretur unna.

Ski har svært gode kollektivforbindelser, både med buss og tog. Fra Ski stasjon går togene hyppig mot Oslo S, og i rushtiden kan du velge mellom opptil fem avganger i halvtimen. Med Follobanen er reisetiden kortere enn mange har innenfor Oslos egne bydeler.

Magasinparken - utviklet av Solon Eiendom
Solon Eiendom står bak utviklingen av Magasinparken, og har lagt stor vekt på kvalitet, arkitektur og variasjon. Området består av flere ulike boligkonsepter som Urban Villas og fem tårnbygg, tegnet av fire anerkjente arkitekter. Bruken av tegl og asymmetriske former skaper et levende og organisk uttrykk, og mellom byggene finner du trivelige fellesområder, lekeplasser, kulturarenaer og parkanlegg. Nye vannveier samler overflatevann, og langs bekkene etableres en bilfri promenade som leder til det planlagte bydelstorget.

Solon Eiendom har lang erfaring og har levert over 2 200 boliger de siste 15 årene. Selskapet har i dag nærmere 1 000 boliger under bygging, i tillegg til flere fjellprosjekter på Hemsedal, Geilo og Hafjell.

Nærområdet og fremtidige planer
Det er planlagt en rekke nye tiltak som vil gjøre området enda mer attraktivt:
· El-bysykkel: Ladestasjon med hente- og returpunkt i samarbeid med Nordre Follo kommune.
· Ny bydelspark: En stor park som del av Ski Vest-utviklingen, samt en park på den tidligere ekserserplassen.
· Restaurant: I den gamle depotbygningen (i dag nedbrent) planlegges det restaurant, med dialog med flere kjente aktører.
· Bydelstorg: Områdeplanen inkluderer et nytt torg med butikker og servicetilbud.
· Ny barnehage: Skal bygges på Oppsynsmannstunet.
· Kultur: De fredede magasinhallene planlegges brukt til ulike kulturaktiviteter og som en ny storstue for området.

Skoler og barnehager
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse - oppføring av boligbygg M - felt BB3, datert 12.11.2024.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som omfattes av Kommuneplan Nordre Follo 2023-2034, hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger også innenfor kommunens prioriterte utbyggingsområde for Ski.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er Detaljregulering for Felt BB2 og BB3 i Ski Vest, vedtatt 20.03.2019. Eiendommen ligger innenfor felt BB3, som er regulert til boligbebyggelse blokkbebyggelse. Det finnes

også en hensynssone for bevaring av kulturmiljø innenfor planområdet.

I nærområdet (innen 500 meter) pågår det flere planprosesser, blant annet utvikling rundt Ski stasjon og Nordre Finstad. Disse berører ikke eiendommen direkte, men vil kunne bidra til ytterligere positiv utvikling av området.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/136/1/4:
11.01.1949 - Dokumentnr: 905259 - Elektriske kraftlinjer
FURUSETHLINJEN 1 REGISTRERT I KRAFTLEDN.REGISTRET 11/1-1949.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1962 - Dokumentnr: 2530 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.5. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1962 - Dokumentnr: 2708 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.4. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1962 - Dokumentnr: 2709 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.3. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1966 - Dokumentnr: 2732 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTERE AV TOMT NR.7,8 OG 9
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1967 - Dokumentnr: 927 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.2
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1968 - Dokumentnr: 5479 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:237
BESTEMMELSER OM KLOAKKANLEGG.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1969 - Dokumentnr: 928 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER:SKI E.VERK GIS RETT TIL Å FØRE OPP EN KOB-
LINSSTASJON SAMT EN JORDKABEL FREM TIL DEN KOMM. HØYSPENTLJ.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1970 - Dokumentnr: 6535 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger og kummer.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1973 - Dokumentnr: 2213 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER:EN PARSELL AV 137/7 GIS RETT TIL TILKNYTNING
TIL FORSVARETS KLOAKKANLEGG PÅ 136/1.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1975 - Dokumentnr: 4283 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1975 - Dokumentnr: 5680 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER:TOMT NR.2
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1985 - Dokumentnr: 9796 - Skjønn
EKSPROP.SKJØNN SAK NR.35/84B OG 53/84B SKI KOMMUNE- A/S
NORSKE ESSO M.FL.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1987 - Dokumentnr: 8338 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER:AKERSHUS ENERGIVERK GIS RETT TIL ADKOMST TIL
TRANSFORMATORSTASJON. FORSVARET HAR BRUKSRETT TIL VEIEN.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1989 - Dokumentnr: 14696 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: AKERSHUS ENERGIVERK
Leiebeløp: kr. 1.200,- pr. år
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1992 - Dokumentnr: 4683 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR GNR 136 BNR 200
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2008 - Dokumentnr: 691240 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:178
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:180
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2008 - Dokumentnr: 735350 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fredning og bruk av bygning m.m.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Frafalt i bygningsnummer 148876037/Askeladden id. 94395-3 som er nedbrent

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129899 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:255
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:256
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:257
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:258
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:259
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:260
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:261
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:262
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:263
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:264
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:265
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:266
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 136 bnr. 1
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2022 - Dokumentnr: 708912 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling Iii AS
Org.nr: 923 996 869
Tillatt å bygge nærmere enn minsteavstand på 4.0 meter fra kommunale VA-ledninger til byggverk
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2023 - Dokumentnr: 1334855 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/9137

01.01.2024 - Dokumentnr: 31920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:136 Bnr:1 Snr:4

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
xx

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 59 500,-
Markedspakke + 1 løft kr. 28 800,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Visninger 3x kr. 11 970,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører og kommune kr. 7 747,-
Innhenting av grunnbok kr. 808,-
Stylingveiledning kr. 2 800,-
Tinglysning - sikringsobligasjon kr. 545,-
Utlegg foto kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 900,-

Samlet skal selger betale kr. 143 195,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2026

Megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Magasinparken 1

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Magasinparken ungdomsskole	1 min
Magasinparken ungdomsskole (8-... 618 elever, 37 klasser	1 min 0.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.4 km

Offentlig transport

Finstad skole Linje 525	6 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	55 min

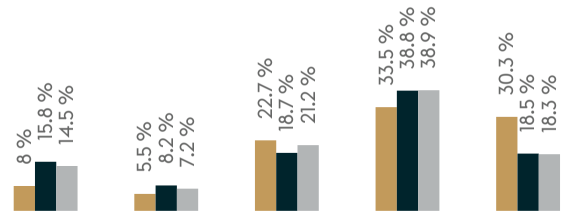
Barnehager

Magasinparken barnehage	2 min
Nordre Finstad barnehage (1-5 ... 53 barn	6 min 0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Finstad	10 min
Meny Ski	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Monsrud	898	480
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Finstad skole	5 min
Bekkestien ballfelt	17 min
Topp Aerobic	10 min
Family Sports Club Ski	14 min

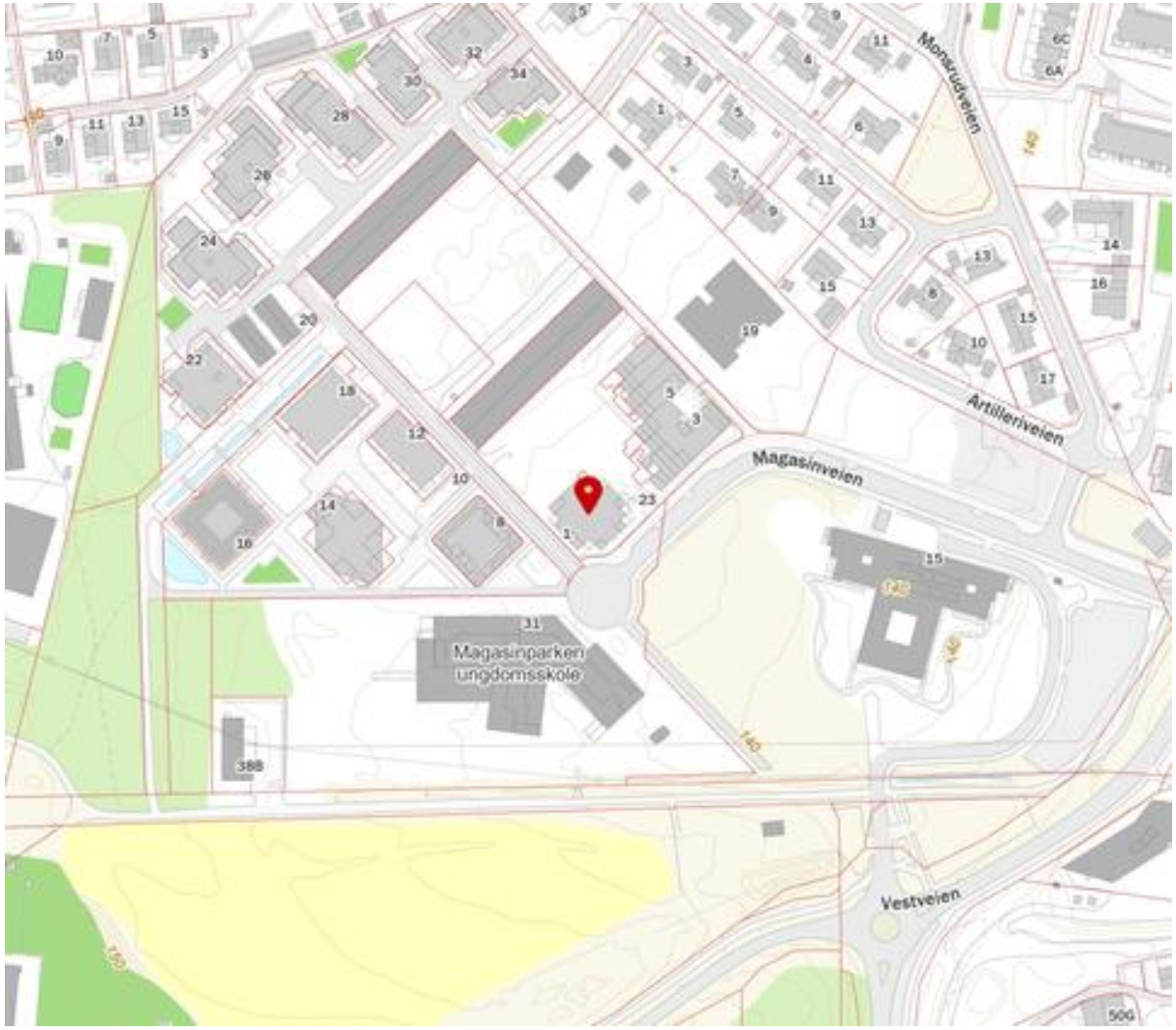
«Nærhet til sentrum, tog, skole og barnehage. Masse barn, store fine hager og trivelig mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Magasinparken 1, 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 136, bnr. 1, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 24.11.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2525 **Referansenummer:** WE1691

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Monsrud i Nordre Follo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 2023/24, ferdigstilt i 2024.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Felles garasjeanlegg i kjeller.
Heis over alle plan.

Leilighet beliggende i 1. etasje med bruksareal(BRA-i) på 68 m2.
Høy standard og god planløsning.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Oppvarming består av sentralfyring/vannbåren varme. Se boligens energiattest.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og markterrasse.
Bod og parkeringsplass i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og slett overflate.
Balkongdør med isolerglass.
Sydøstvendt markterrasse på 9 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med vannbåren varme i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i bod.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Vannbåren varme i alle gulv.
Elanlegg med automatsikringer.
Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.
Sprinkler slokkingsanlegg i hele bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

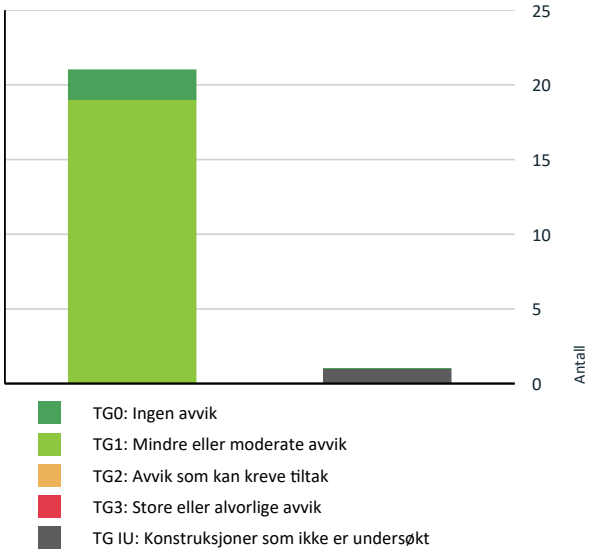
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Anvendelse
Bolig.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og slett overflate.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt markterrasse på 9 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med vannbåren varme i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i bod.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør i plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren varme i alle gulv.

TG 1 **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.

Tilstandsgraden 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.

Elanlegg med automatsikringer.

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)?

Tilstandsrapport

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.
2024

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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



TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.
Sprinkler slokkingsanlegg i hele bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

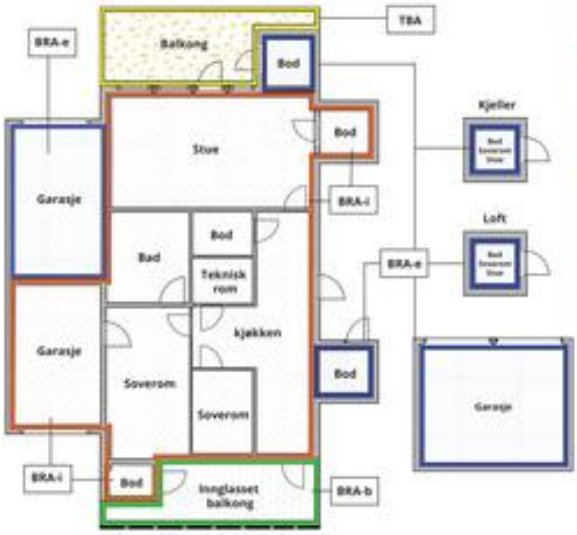
Hva er måleverdig areal?

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.

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)**
1. Etasje	68			68	9
Kjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller		Bod, garasje	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 281 cm.
Bad, 241 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nyoppført i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	66	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Leietager	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	1		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Magasinparken 1

Hjemmelshaver
Skjorta AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Monsrud i Nordre Follo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5.462 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse	18.11.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

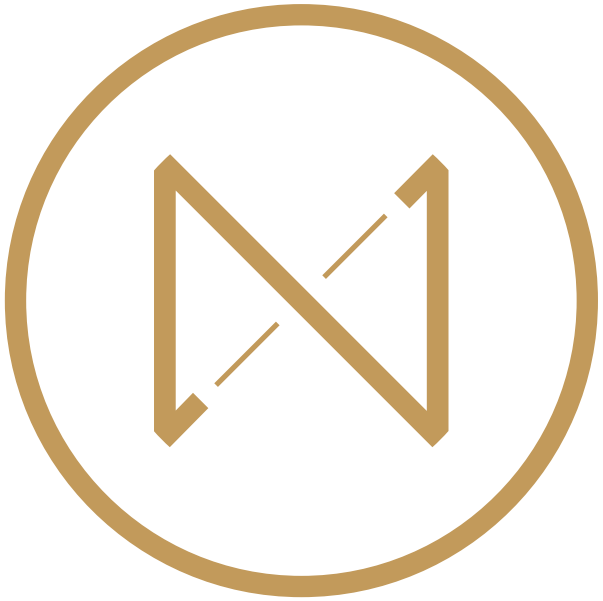
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Magasinparken 1
1. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



NORDVIK

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

John Arne Farstad	9578-5995-4-263621	2026-03-09 10:05:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Magasinparken 1, 1423 SKI

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Skjorta AS

Fullmektige
John Arne Farstad for Skjorta AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93948714
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Varmluft på komfyr, garantisak.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0066/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
John Arne Farstad	**2026-03-09**

Identifikasjon

John Arne Farstad

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
v/Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
Hegdehaugsveien 24
0352 OSLO

Att: Argjenda Krasniqi

Oslo, 28.10.2025

Deres ref: 25251457
Vår ref: 621-1-004
Eiendommens navn: Magasinparken BB3 Boligsameie
gnr 136 bnr 1snr 4 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Magasinparken 1, 1423 SKI
Org. nr.: 933361756
Selger: Skjorta AS

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 93753923

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Akonto varmt vann og oppvarming	kr	975,00
Koll. avtale TV og Internett	kr	299,00
Felleskostnader likt pr. seksjon	kr	616,00
Garasje	kr	210,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 223,00
Totalt	**kr**	**3 323,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnadene økte med 5% fra 1.7.25 Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 5 770,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Jan-Olav Styrvold
Mobil: 90697012
E-post: magasinparkenbb3@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke godkjenning av nye eiere. For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Parkeringsplasser: Plassene ligger i næringsseksjon nr. 114. Det er tinglysningsplikt for parkeingsplassene. Dersom plass ikke selges eller overføres sammen med eneierseksjon, kan den bare selges eller overføres til andre seksjonseire i Magasinparken BB3 Boligsameie. Se vedtektenes §4-1 og 4-2.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne-Britt Stensgård

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Magasinparken BB3 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Magasinparken BB3 Boligsameie

Tid: 10.juni 2025 kl: 18:00
Sted: Folkets Hus, Gamleveien 37, 1406 Ski

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024/2025
4. Sak fra styret: søknader om pergolaer/hagestuer
5. Sak fra styret: Vedtektsendring for innhenting av seksjonseiernes vannmålerdata fra Nordre Follo kommune
6. Sak fra styret: vedtektsendring vedrørende overvåkningskameraer
7. Sak fra styret: Godkjenning av husordensregler
8. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
9. Valg
   a) Valg av styre- og varamedlemmer
   b) Valg av valgkomite

Ski, 23.mai.2025
på vegne av styret i Magasinparken BB3 Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport side 4-6
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 side 7-13
- Saksvedlegg 4 side 14
- Saksvedlegg 5 side 15
- Saksvedlegg 6 side 16
- Saksvedlegg 7 side 17
- Budsjett 2025 side 18-19
- Saksvedlegg 9 – valg side 20
- Vedlegg husordensregler side 21-28

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Ragnhild Carlsen
Styremedlem	Jon Arne Nesgård
Styremedlem	Lise Lien
Styremedlem	Johnny Oskarsen
Styremedlem	Jan-Olav Styrvold
Styremedlem	Per Christian Horvath
Varamedlem	Kristoffer Magnus Winther
Varamedlem	Jan Olav Harstad

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Tobias Berg.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 113 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, parkering på eiendommen gnr. 136 bnr. 1 i Nordre Follo kommune.

Magasinparken BB3 Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933361756 og ligger i Nordre Follo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 93948714.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

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

Fra medio 2025 innføres bruk av egen HMS-modul.

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

4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har etter første overtakelse skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har gjennomført 7 styremøter og har hatt hyppig dialog mellom møtene. 106 saker er behandlet.

- Bygge opp nødvendig informasjonsbase for beboere
- Befaringer og overtakelser av fellesområder, med og uten utbygger
- Oppfølging av mangler og reklamasjoner i fellesområder
- Få på plass avtaler for renhold, vaktmester mm.
- Få på plass webside for sameiet
- Få på plass skilt til leiligheter
- Følge opp facebook-gruppe for sameiet
- Utarbeidet trivselsreglement
- Utarbeidet samlet plan for utvendige installasjoner og solskjerming (ikke ferdigstilt)
- Nedsatt prosjektgruppe sammen med BB1 og BB2
- Løpende ta stilling til forskjellige forespørsler
- Løpende håndtering av innkommende e-poster og andre henvendelser til styret
- Løpende håndtering av innkommende fakturaer og oppfølging av økonomi

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Ingen i 2024.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

8. Valg
Det ble på forrige årsmøte ikke valgt valgkomite. Styret har derfor selv gjort valgkomiteens arbeid i forkant av årsmøtet. Fra kommende periode ønsker vi å ha en egen valgkomite.

Ski, den 23.mai 2025
Styret i Magasinparken BB3 Boligsameie

Resultatregnskap

Magasinparken Bb3 Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		573 597	2 650 000	0
Andre inntekter	2	815 043	2 892 650	0
Sum driftsinntekter		**1 388 640**	**5 542 650**	**0**
Styrehonorar		0	181 000	0
Andre personalkostnader		0	25 500	0
Vedlikehold	3	92 212	980 000	0
Kollektiv avtale TV/bredbånd		84 019	405 400	0
Driftskostnader	4	168 741	2 455 200	0
Honorarer	5	154 375	162 500	0
Forsikring		115 874	310 000	0
Andre kostnader	6	7 209	130 000	0
Sum driftskostnader		**622 431**	**4 649 600**	**0**
Driftsresultat		**766 209**	**893 050**	**0**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		133	0	0
Finanskostnader		102	0	0
Netto finansresultat		**31**	**0**	**0**
Årets resultat		**766 240**	**893 050**	**0**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		766 240	0	0
Sum overføringer		**766 240**	**0**	**0**

Balanse

Magasinparken Bb3 Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		412 951	0
Andre fordringer	7	135 509	0
Bankinnskudd mv.	8	779 712	0
Sum omløpsmidler		**1 328 172**	**0**
Sum eiendeler		**1 328 172**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		766 240	0
Sum egenkapital	**9**	**766 240**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		36 552	0
Leverandørgjeld		174 706	0
Påløpte kostnader		350 674	0
Sum kortsiktig gjeld		**561 932**	**0**
Sum gjeld		**561 932**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		**1 328 172**	**0**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Magasinparken Bb3 Boligsameie

Ragnhild Carlsen Styrets leder	Per Christian Horvath Styremedlem	Jan-Olav Styrvold Styremedlem
Johnny Oskarsen Styremedlem	Lise Lien Styremedlem	Jon Arne Nesgård Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	49 476	256 800	0
Akonto oppv. og VV	0	1 553 200	0
Koll. avtale TV og Internett	88 317	405 400	0
Likviditetstilskudd	677 250	677 250	0
Sum	**815 043**	**2 892 650**	**0**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygg	0	100 000	0
Vedlikeh.og drift utearealer, grøntskjøtsel	0	400 000	0
Vedlikehold og drift heis	11 713	120 000	0
Vedl./drift nøkler, låser, skilt m.m.	62 055	30 000	0
Vedlikehold/drift elektro	0	50 000	0
Vedlikehold og drift garasjeanlegg	0	150 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	14 090	80 000	0
Diverse drift/ vedlikehold	4 355	50 000	0
Sum	**92 213**	**980 000**	**0**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesarealer	16 110	350 000	0
Fjernvarme	0	1 553 200	0
Renhold/matter	48 650	250 000	0
Matter	12 221	0	0
Snøbrøyting, strøing	0	150 000	0
Utgiftsført utstyr	2 990	0	0
Vaktmester	82 095	150 000	0
Hjemmeside/internett	6 675	0	0
Kopiering og porto	0	2 000	0
Sum	**168 741**	**2 455 200**	**0**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	0	20 000	0
Forretningsførsel	87 301	142 500	0
Andel systemkostnader	1 575	0	0
Konsulenttjenester	65 499	0	0
Sum	**154 375**	**162 500**	**0**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	210	20 000	0
Bankomkostninger	3 250	10 000	0
Purre-/inkasso-Omkostninger	89	0	0
Diverse kostnader	3 663	100 000	0
Øreavrunding	-2	0	0
Sum	**7 210**	**130 000**	**0**

Note 7 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	46 706	0
Forskuddsbet. kostnader	88 803	0
Sum	**135 509**	**0**

*Andre fordringer gjelder viderefakturering vannstoppere v/Wislan

*Forskuddsbet.kostnader gjelder Bredbånd v/Telia

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken driftskonto 9666.01.68661	779 712	0
Sum	**779 712**	**0**

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	**0**	**0**
Årets resultat	766 240	0
Egenkapital 31.12.	**766 240**	**0**

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

Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**0**
B. Endringer disponible midler:	
A. Disponible midler 01.01	766 240
C. Disponible midler 31.12	**766 240**
Årets endring i disponible midler	766 240
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 328 172
- Kortsiktig gjeld	561 932
= Disponible midler 31.12	**766 240**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Magasinparken BB3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Magasinparken BB3 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: OTIVT-QBF2C-WNELB-J3HNK-48056-NMYN6

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OTIVT-QBF2C-WNELB-J3HNK-48056-NMYN6

SAK 4:	**Søknader om pergolaer/hagestuer**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Skal det åpnes for behandling av søknader til styret om pergolaer, hagestuer, innglassing o.l. på terrasser/balkonger?

Forslag til vedtak:
Styret ønsker likestilling av boenheter og ønsker derfor at årsmøtet avgjør.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er at det ikke åpnes for behandling av søknader om pergolaer, hagestuer, innglassing o.l. installasjoner på terrasser og balkonger. Vi ønsker en helhetlig løsning og vi ønsker at det arkitektoniske uttrykket på byggene ivaretas slik det er ment fra arkitektens side. Uavhengig av styrets behandling vil denne type installasjon kreve søknad og godkjenning av Nordre Follo kommune.

SAK 5:	**Vedtektsendring for innhenting av seksjonseiernes vannmålerdata fra Nordre Follo kommune**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**2/3 flertall**

Bakgrunn for sak:
Styret foreslår å legge til nytt punkt i vedtektene for å legge til rette for at sameiet skal kunne fordele fjernvarmekostnader for varmtvann korrekt mellom seksjonene.

Forslag til vedtak:
Legge til følgende i vedtektene:

«Styret i sameiet gis fullmakt til å innhente data fra Nordre Follo kommune om den enkeltes seksjons bruk av varmtvann slik det er registrert på kommunens vannmålere. Slike data skal kun brukes til fordeling av kostnad for fjernvarme og vil bli slettet etter at formål med innhenting ikke lenger er til stede.»

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at forslaget blir vedtatt.

SAK 6:	**Overvåkingskameraer, endring av vedtekter**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**2/3 flertall**

Bakgrunn for sak:
For å ha fremtidig mulighet til å installere og foreta kameraovervåking av sameiets fellesarealer foreslås det å gi styret fullmakt til dette. Bakgrunnen er forebygging av innbrudd og hærverk, samt bistand til oppklaring. Hvis behovet skulle oppstå vil styret ha mulighet til å gjennomføre dette innen rimelig tid. Kameraovervåking er tenkt som en tjeneste der godkjent firma har ansvar for oppfølging.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av sameiets fellesareal. Vedtaket forutsetter at installasjon og overvåking gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

Dersom forslaget blir vedtatt vil dette legges inn som eget punkt i vedtektene.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at forslaget blir vedtatt.

SAK 7:	**Godkjenning av husordensregler**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Vi har hatt midlertidige husordensregler (trivselsregler) som har vært justert flere ganger det siste året. Vi mener reglene nå er såpass gjennomarbeidet at de kan godkjennes på årsmøtet. Navn endres til husordensregler siden dette er mer vanlig å bruke enn trivselsregler.

Forslag til vedtak:

Godkjenning av husordensregler. Evt. endringer i regler gjøres kjent for beboere fortløpende.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at forslaget blir vedtatt.

Budsjett Magasinparken Bb3 Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter eierbrøk	1 901 375	400 508
3602	Felleskostnader likt pr.seksjon	814 875	173 089
Felleskostnader		**2 716 250**	**573 597**
3630	Garasje	291 900	49 476
3763	Koll. avtale TV og Internett	405 444	88 317
3900	Andre inntekter	38 000	0
3901	Likviditetstilskudd	0	677 250
Andre inntekter		**735 344**	**815 043**
Sum driftsinntekter		**3 451 594**	**1 388 640**
5330	Styrehonorar	250 000	0
Styrehonorar		**250 000**	**0**
5400	Arb.avgift	35 250	0
Andre personalkostnader		**35 250**	**0**
6320	Kommunale avgifter	20 000	0
Kommunale avgifter		**20 000**	**0**
6600	Vedlikehold bygg	200 000	0
6605	Vedlikeh.og drift utearealer,	50 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	100 000	11 713
6615	Vedl./drift nøkler, låser, skilt m.m.	190 000	62 055
6625	Vedlikehold/drift elektro	30 000	0
6630	Vedlikehold og drift garasjeanlegg	40 000	0
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	80 000	14 090
6690	Diverse drift/ vedlikehold	50 000	4 355
Vedlikehold		**740 000**	**92 212**
7690	Koll. avtale TV / Internett	405 400	84 019
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**405 400**	**84 019**
6340	Strøm fellesarealer	190 000	16 110
6345	Fjernvarme	30 000	0
6360	Renhold/matter	250 000	48 650
6361	Matter	80 000	12 221
6540	Utgiftsført utstyr	3 000	2 990
6785	Vaktmester	250 000	82 095
6910	Hjemmeside/internett	6 000	6 675
7000	Driftskostnader kjøretøy/maskiner	206 000	0
Driftskostnader		**1 015 000**	**168 741**
6700	Revisjon	20 000	0
6710	Forretningsførsel	142 500	87 301
6714	Andel systemkostnader	22 000	1 575
6750	Konsulenttjenester	50 000	65 499

Budsjett Magasinparken Bb3 Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Honorarer		**234 500**	**154 375**
7500	Forsikring	301 000	115 874
Forsikring		**301 000**	**115 874**
7700	Styre- og årsmøter	20 000	210
7770	Bankomkostninger	10 000	3 250
7775	Purre-/inkasso-Omkostninger	0	89
7790	Diverse kostnader	200 000	3 663
7797	Øreavrunding	0	-2
Andre kostnader		**230 000**	**7 209**
Sum driftskostnader		**3 231 150**	**622 431**
Driftsresultat		**220 444**	**766 209**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	133
8070	Andre finansinntekter	8 000	0
Finansinntekter		**8 000**	**133**
8150	Renter leverandører	0	102
Finanskostnader		**0**	**102**
Netto finansresultat		**8 000**	**31**
Årets resultat		**228 444**	**766 240**

SAK 9 Valg av styre

Valgkomiteens innstilling:

Da det ikke ble valgt en valgkomité under ekstraordinært årsmøte 21.05.2024, valgte styret i forkant av årsmøtet 2025 at to av styremedlemmene skulle utgjøre valgkomitéen. Valgkomitéen har bestått av to styremedlemmer: Jon Arne Nesgård og Lise Lien.

Styret vil i den kommende perioden bestå av følgende:

Styreleder	Jan-Olav Styrvold	På valg i 2025 for 1 år
Styremedlem	Johnny Oskarsen	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Per Christian Horvath	På valg i 2025 for 2 år
Styremedlem	Jon Arne Negård	På valg i 2025 for 2 år
Styremedlem	Jan Olav Harstad	På valg i 2025 for 2 år
Styremedlem	Kjell-Åge Moslet	På valg i 2025 for 2 år
Styremedlem	Lars Byom	På valg i 2025 for 2 år
Varamedlem	Kristoffer Magnus Winther	Valgt i 2024 for 2 år

*Styreleder Ragnhild Carlsen ble valgt i 2024 for 2 år, men har bedt om å fratre 1 år før tiden.
* Jan-Olav Styrvold ble valgt i 2024 som styremedlem, stiller nå som styreleder
*Jan Olav Harstad ble valgt i 2024 som varamedlem, stiller nå som styremedlem

HUSORDENSREGLER

Sist oppdatert: mai 2025

Formål/styret

a) Formålet med våre husordensregler er å skape gode forhold innad i sameiet, samt å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer. Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter.

b) Våre husordensregler skal sikre beboerne ro, orden og trivsel i egen leilighet og på sameiets område. Beboerne plikter å følge oppsatte regler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis tilgang til leiligheten.

c) Samtlige beboere plikter å lese og forstå sameiets vedtekter og husordensregler. Styret har rett og plikt til å påse at reglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

d) Brudd på sameiets regler er å betrakte som mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet og kan i alvorlige tilfeller føre til at Eierseksjonsloven § 38 *Pålegg om salg av seksjonen* eller § *39 Fravikelse av bruksenheten* kommer til anvendelse.

e) Brudd på regler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

f) Alle henvendelser til styret rettes til felles e-postadresse: magasinparkenbb3@styremail.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann

HMS

a) Samtlige beboere plikter å innrette seg etter lovpålagte HMS-regler.
b) Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlige inspeksjoner og vernerunder i bygningene.
c) Det skal utarbeides en plan for internkontroll. Årlig egenkontroll gjennomføres av alle beboere. *Igangsettes når ny HMS-modul tas i bruk medio 2025.*
d) Personskader som oppstår på sameiets grunn (fellesarealer) skal rapporteres styret for registrering i sameiets internkontrollsystem. Dette gjelder arm- og benbrudd eller andre skader hvor man må kontakte lege.
e) Samtlige beboere plikter å melde styret om avvik på sameiets område som kan føre til personskader, gi også beskjed ved nestenulykker.

Brann

a) Beboere er selv ansvarlig for å holde rømningsveier ryddige og fri for hindringer. Det skal ikke plasseres gjenstander i fellesarealer som kan være til hinder under evakuering, eller for rullestolbrukere, rullatorer, bårer etc. **NB: gjelder også i ganger, det er ikke tillatt å oppbevare ting utenfor egen inngangsdør**. Lovpålagte krav til rømningsvei er 1,5 meter fri passasje. Ved brann kan strøm forsvinne, det er derfor viktig at alle rømningsveier inkl. korridorer er fri for gjenstander.
b) Branndetektorene i oppgangene er seriekoblet, når én alarm utløses, utløses alle hvis ikke knapp for forsinkelse aktiveres innen 2 min. eller alarm slås av. Alarmen er direkte tilknyttet Follo Brannvesen. Se instruks på tavlen ved inngangene.
c) Ved unødvendig brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet vil den enkelte seksjonseier bli belastet et gebyr (pr. 2024 ca. kr. 6000,-) fra Follo Brannvesen. Dette gjelder alle personer som er gitt tilgang til leiligheten. Dette i de tilfeller hvor Follo Brannvesen fakturerer sameiet.
d) Eksempler på unødvendig utrykning er stekos og damp fra komfyr/stekeovn, tørrkoking, urent fettfilter over komfyr etc. Alle må sette seg godt inn i spesielt hvordan komfyrvakt og kjøkkenvifte fungerer siden feil/manglende bruk av disse kan utløse alarmen. Det er bl.a. viktig å sette på kjøkkenviften i god tid før noe skal stekes/kokes. Vær også obs på at mye damp kan utløse alarm – ikke kun røyk.
e) Røykdetektorer skal vedlikeholdes av sertifisert personell. Se FDV og brukerveiledning i Rubus.
f) Pulverapparat må vendes hvert halvår eller oftere slik at pulveret ikke «pakker» seg.

Når brannalarmen utløses

a) Se egen instruks for brannalarm.
b) Oppmøtepunkt er på lekeplassen bak avfallsbrønner.
c) Dersom ingen fra styret er til stede må noen sørge for å ta imot brannvesenet. Gi tydelig tegn når du ser brannbilen så de forstår at dette er en person som tar dem imot og kan sette dem kort inn i status.
d) Ingen må være til hinder for brannmannskap under utrykning.
e) Heis er ingen rømningsvei - når alarmen utløses sklir heisen automatisk ned til 1. etasje.

Grilling og oppbevaring av gassbeholdere

a) Grunnet stor brannfare og sjenanse for naboer er bruk av kullgrill, bål/bålpanne og fakler forbudt på balkong, terrasser og ellers på sameiets område. Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill. Fakler kan erstattes med lyslykter.
b) Det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere innendørs i leiligheter, i garasjeanlegg og i sportsbod i kjeller.

Ro og orden

a) Leiligheten må ikke brukes slik at den er til sjenanse for andre i sameiet.
b) Det skal være ro fra kl. 23.00 - 07.00.
c) Mandag til fredag skal det ikke foretas støyende arbeid o.l. etter kl. 20.00. Lørdager skal støyende arbeid kun foregå mellom kl. 10.00 - 17.00. Det tillates at det i særskilte tilfeller er behov for å avvike disse tidene, naboer skal i så fall varsles. Vær obs på at spesielt lyd

av boring forplanter seg i vegger opp/ned flere etasjer. Søndager og helligdager, samt 1. mai og 17. mai er støyende arbeider ikke tillatt.

d) Musikkøvelser, lydanlegg, TV o.l. må ikke være til sjenanse for naboer.
e) Ved større selskapelighet bør naboer varsles.
f) Man skal unngå lek/støyende aktivitet innendørs som kan være plagsomt for naboleiligheter.
g) Klager på støy, røyking eller annet skal i første omgang rettes direkte til beboer. Hvis det etter gjentatte klager ikke hjelper skal klage rettes til styret. Bekymringsverdig og vedvarende støy meldes til politi om nødvendig

Leiligheter

a) Den enkelte seksjonseier har råderett over egen leilighet fra dørstokken og innenfor sine fire vegger, inkl. balkong eller terrasse/hage frem til hekk.
b) Hekk oppsatt av utbygger tilhører sameiet og blir vedlikeholdt av ansvarlig for uteområder (Lindhaugen har ansvar for uteområder ut høsten 2025).
c) FDV for din leilighet finner du i Rubus ved å logge inn her: https://www.bygr.no. Her legger du også inn evt. reklamasjoner til Solid. Kun eiere har tilgang til Rubus, ikke leietakere.
d) I tilfeller hvor skader eller forsømmelser forårsaket med forsett eller uaktsomhet av seksjonseier eller andre som er gitt tilgang til leiligheten, vil egenandelen ved benyttelse av sameiets bygningsforsikring tilfalle seksjonseier.
e) Ruter og tv-boks fra Telia som fulgte leiligheten skal stå igjen ved fraflytting.
f) Seksjonseier plikter å sette seg inn i krav til vedlikehold for egen seksjon. Se vedtekter, pkt. 5; «Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar».
g) **De vanligste punktene for vedlikeholdsplikt:**
    - Rensing av fettfilter i kjøkkenvifte skal skje jevnlig for å unngå en eventuell brann. Et rent fettfilter gir bedre avtrekk. Det kan vaskes i oppvaskmaskin.
    - Sluk og avløp skal renses regelmessig.
    - Det skal ikke helles fett eller matolje i vasken, tøm det i tette poser og kast det i avfallsbrønn for restavfall. Selv om fettet er flytende når det helles ut i vasken med kokende vann, vil fettet etter hvert stivne. Dette vil gi avleiringer og etter hvert tette rør som kan påføre Sameiet en stor kostnad.
    - Filter til ventilasjonsanlegg i leiligheter byttes i hht. anbefaling fra leverandør (1-2 ganger årlig). Styret står for innkjøp av filtre fra Flexit til alle leiligheter. Kostnad for den enkelte leilighet vil inngå i felleskostnader. Styret vil organisere utdeling av filtre og felles påminnelse om filterbytte.
    - Forsiktig støvtørking rundt ventiler. NB: Vær forsiktig ved renhold av ventiler, disse er innstilt for riktig mengde luft og må ikke skrus på.
    - Alle gjennomfører vedlikehold i hht. FDV.

f) Balkong (inkl. altan og veranda) og terrasse

- Oppsetting av alle installasjoner som pergolaer, levegger, skillevegger o.l. skal godkjennes av styret. Vær obs på at det også kan være behov for kommunal godkjenning. Det vil bli utarbeidet en samlet plan etter årsmøtet i juni 2025.
- Fastmontert varmepumpe tillates ikke.

- Fastmontert parabolantenne tillates ikke.
- Basseng eller jacuzzi på balkong tillates ikke.
- Vask av balkonggulv må foregå slik at beboere under ikke blir plaget av vannsøl.
- Sluk er kun ment å ta unna regnvann, ikke større mengder.
- Det skal ikke henges blomsterkasser eller andre gjenstander (unntak for flagg) på utsiden av rekkverk.
- Hager, terrasser og balkonger skal ikke benyttes til oppbevaring av annet utstyr enn det som naturlig hører til uteområdet.
- Snømåking på balkong ligger på den enkeltes ansvar. Det skal alltid måkes foran balkongdør, balkong er rømningsvei. Snø må ikke kastes ut fra balkongen med mindre styret organiserer felles tidspunkt for rydding. Da vil det bli satt opp vakter nede på bakken så ingen blir skadet.
- Sluk/avløp må til enhver tid være fri for snø eller annet som kan hindre avrenning.
- Balkongflagg: flagg max ca. 100 cm., stang max ca. 150 cm.
- Alle plikter å vise hensyn ved røyking og grilling slik at røyken ikke er til sjenanse for naboer.
- Det skal ikke kastes søppel eller sigarettsneiper/snusputer fra balkong.
- Risting av tepper fra vindu og balkong/terrasse skal unngås av hensyn til naboer.
- Det er tillatt med ensfargede hvite/gule, ikke blinkende, lys/-slynger på balkong eller terrasse i forbindelse med julen/vinterperioden november-februar.

g) Solskjerming

- Ved ettermontering av markiser og utvendige screens benyttes samme modeller og farger som allerede er benyttet i prosjektet. Se info om farger og leverandører på sameiets nettside.
- Løse parasoller kan benyttes. Det er viktig at disse sikres godt.

Utleie

- Navn og kontaktinfo på leietakere skal meldes inn av eiere før leieforholdet starter. Eget skjema som benyttes finner du her: https://magasinparkenbb3.no/portfolio/576/details_single/utleie

Fellesarealer

a) Ytterdører og garasjeport skal holdes låst.
b) Ytterdører kan settes i åpenstilling ved behov, men må settes tilbake i lukkestilling.
c) Heisdør må ikke sperres for å holdes åpen, bruk åpne-knapp i heisen eller bryt fotocelle. Etter 1-1,5 minutt vil heisen koble ut hvis det settes for eksempel esker el.l. som sperring og det vil være behov for assistanse for å koble den til igjen. Evt. kostnad vedr. dette dekkes av den enkelte.
d) Radiatorer skal stå på max 1. Vaktmester sørger for justering, men beboere kan sette ned til 1 dersom radiatorene er satt høyere.
e) Alle har råderett over egen leilighet, men på fellesarealene må man etterleve de regler som er fastsatt og forvaltes av styret.
f) Fellesarealene skal brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

g) Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å tilegne seg private områder av fellesarealene.
h) Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddig.
i) Det er ikke anledning til å ha barnevogner, skotøy, avfallsposer el.l. i fellesareal utenfor leiligheter, ei heller montere noe fast på vegger (bortsett fra ensartet dørskilt som styret monterer).
j) Barnevogner kan parkeres under trapper i kjelleren.
k) Rengjøring av trappeoppganger og fellesarealer utføres mandager i Kronen og tirsdager i Magasinhagen. Alle ganger skal være ryddet før kl. 07.00 på vaskedag, dvs. hver seksjonseier må ta inn evt. egen dørmatte (husk alltid fri rømningsvei).
l) Matter byttes hver annen uke på vinteren og hver fjerde uke på sommeren.
m) Leker skal ryddes vekk etter bruk.
n) Sykler skal kun plasseres på henviste plasser. NB: i sykkelstativet ved Kronen må sykler settes på baksiden av stativet så ikke sykkelen blir stående i veibanen.
o) Ved bruk av utendørs sykkelstativ på vinteren må sykler fjernes ved snøfall så området kan måkes.
p) Sykler som settes i sykkelparkering i garasjeanlegg skal merkes med navn og leilighetsnummer. Ved flytting skal sykler fjernes.
q) Sportsutstyr og andre gjenstander må den enkelte oppbevare innenfor eget område.
r) Det er ikke tillatt å mate fremmede katter eller fugler på sameiets eiendom eller egen balkong/terrasse.
s) Det skal ikke oppbevares mat eller dyrefôr utendørs eller i boder mht. mus/andre skadedyr.
t) Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater/oppslag på eiendommen. Til salgs-plakater ved eiendomssalg er lov.
u) For å holde driftskostnader nede kan styret innkalle til dugnad ved behov. Spesielt for skjøtsel av planter og bed vil dette være aktuelt.

Vintervedlikehold/vaktmester

- Styret har inngått avtale med H. Fjeldstad AS som står for snøbrøyting og annet vintervedlikehold på vinteren.
- H. Fjeldstad AS har også vaktmestertjeneste for fellesarealene med ukentlig runde.
- Beboere skal ikke selv ta kontakt med Fjeldstad, men rette evt. henvendelser til styret. Spesielt viktig er dette hvis det er misnøye med brøyting. Det skal brøytes mange steder samtidig og vi er ikke alltid først på roden. Noen ganger kan det hende det blir måkt senere enn noen skulle ønske, mens andre ganger kan det bli måkt på natten og det er nymåkt på morgenen. Begge deler er like vanlig.
- I vinterperioden blir det satt egne dunker med grus foran hver inngang slik at beboere selv kan strø foran inngangen og evt. i trapp ved behov.

Takterrasse

For å legge forholdene best mulig til rette for bruk av takterrassen har vi utarbeidet egne ordensregler for denne. Takterrassen skal være et sted alle i sameiet skal kunne trives. Alle beboere plikter å påse at terrassen brukes på en måte som ikke stenger andre beboere ute eller er til sjenanse.

- Takterrassen kan kun benyttes av beboere i Magasinhagen og Kronen og deres gjester.
- Inngang fra nr. 3, ta heis eller trapper til 9. etasje. Det er lik nøkkel til fellesdører for begge blokker, så beboere fra Kronen kommer seg inn i Magasinhagen.
- Beboer skal alltid være til stede.
- Takterrassen er ikke et festlokale, og skal kun brukes på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre som oppholder seg på takterrassen eller nærliggende naboer.
- Det er ikke mulig å reservere takterrassen.
- Det skal være stille mellom kl. 23 og 09.
- Det er ikke tillatt med musikkanlegg.
- Det er ikke tillatt å grille pga. brannfare.
- Det er ikke tillatt med ballspill eller andre leker som kan falle ut over kanten.
- Det er ikke tillatt med dyr.
- Det er ikke tillatt med røyking.
- Det er ikke tillatt med fyrverkeri.
- Det er ikke tillatt å gå på sedumtaket (som er utenfor rekkverket).
- Husk å rydde opp etter deg. Matrester, flasker og annet søppel må fjernes.
- Dører skal holdes lukket (og låst der det er lås).
- Skader/hærverk kan medføre erstatningsansvar.

Postkasseskilt/dørskilt

a) Navneskilt på postkasser skal være enhetlige.
b) Ved bruk av Postens flyttemelding kan postkasseskilt fås gratis av Posten. Bestill evt. skiltet som heter «Postkasseskilt – liten», hvit med sort tekst her: https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten
c) Navneskilt over ringeklokker til leiligheter skal være enhetlige. Bestilles og monteres av styret.
d) Ved behov for endring av navn kan plate som allerede er montert byttes ut.
e) Kostnad for postkasseskilt og dørskilt dekkes av seksjonseier.

Garasjeanlegg og parkering

a) **Garasjeanlegg**
   - Vi har egen vaskemaskin for garasjegulv som blir kjørt jevnlig på dugnad av en fast gruppe beboere.
   - Røyking forbudt i garasjeanlegget.
   - Garasjeanlegget skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdsrom for barn/ungdom.

- Beboere kan kun benytte egen p-plass eller p-plass det er inngått avtale om lån/leie av.
- Parkering av MC tillates innenfor egen oppmerket p-plass forutsatt at det ikke er til hinder eller ulempe for andre.
- Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass og skal til enhver tid holdes fri for søppel o.l.
- Oljesøl el.l. på egen p-plass rengjøres av eier.
- Ladekabel skal alltid henges opp så den ikke er i veien for gulvvask.
- Bestilling av ladeavtale, ta kontakt med Aneo: https://www.aneo.com/no/
- Det er ikke tillatt å lade elbil via vanlig stikkontakt.
- Det er ikke tillatt å lade batterier til el-sykler el.l. i garasje eller kjeller.
- Det er ikke sluk/avløp i garasjen. Børst av snø på bilen før innkjøring hvis det er store mengder.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlig arbeid i garasjen.

b) Parkering/gjesteparkering

- Parkeringslommer i Magasinveien kan benyttes av alle.
- Gjesteparkering, fire plasser, finnes i garasjen.
- Gjesteparkering i garasje kan ikke benyttes av beboere, men er forbeholdt gjester.
- Max to døgn ved bruk av gjesteparkering i garasjen, min. 48 timer til neste parkering for samme bil/eier.
- Parkering forbudt foran blokker og inne på tunet, området er i utgangspunkt bilfritt. Korte stopp i forbindelse med varetransport, flytting eller annen av/pålessing er tillatt.

Avfallshåndtering

a) Sameiet benytter avfallsbrønner plassert ovenfor Kronen.
b) Sameiet har kildesortert avfallshåndtering i avfallsbrønner (her kommer ny ordning i 2026):
   - Grønne poser brukes kun til matavfall og kastes i restavfall.
   - Annet avfall, inklusive plast, kastes også i restavfall.
   - Papp og papir kastes i papirbrønn. Esker må sprettes og deles i mindre biter så de ikke setter seg fast og tetter brønnen. NB: her beregnes kun dagligavfall av papp/papir, *ikke større mengder, store esker o.l. – dette må leveres til et av kommunens gjenvinningsanlegg.*
   - Glass og metall kastes i egen avfallsbrønn. Denne deler vi med BB2.
c) Det er ikke tillatt å etterlate noe utenfor avfallsbrønnene.
d) Grønne poser for matavfall er tilgjengelig i skap ved avfallsbrønner og i sykkelboder i kjelleren.
e) Juletrær (ikke kunstige) samles inn av Ski IL Fotball, sameiet dekker leveringen

Nøkler, dørtelefon og garasjeportåpner

a) Ekstra nøkler til leilighet og portåpner til garasjen kan bestilles. Info om bestilling her: https://magasinparkenbb3.no/portfolio/576/details_single/nokler-og-portapner
b) Tap av portåpner må varsles styret snarest.
c) For å unngå uvedkommende inn i blokker eller garasje er det viktig at ingen slipper inn ukjente som ringer på dørtelefonen. Det er av samme grunn viktig at ytterdører og dører i kjeller alltid holdes lukket og låst.
d) Det er lagt inn kode til ytterdører som kan benyttes hvis man har glemt nøkkel. Koden byttes jevnlig og sendes ut på e-post til beboere. Det er viktig at koden ikke deles med uvedkommende.
e) Det er montert elektronisk lås fra Unloc på de fleste fellesdører og garasjeport. Les mer om Unloc her: https://help.unloc.app/no/

Dyrehold

a) Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hund i bånd på Sameiets område.
b) Sameiets fellesområder – spesielt gjelder dette grøntområder og lekeplasser - skal ikke benyttes til hundelufting.
c) Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter hund.
d) Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller eiendommen.
e) Eier har ansvar for at dyret ikke sjenerer naboer med bjeffing.
f) Vis hensyn i fellesareal når våte eller skitne hunder tas med inn, tørk gjerne av poter ved inngangen for å holde trapper og ganger renest mulig.

Kanaler for info til og for beboere

- Styret sender e-post til eiere og leietakere fra felles e-postadresse: magasinparkenbb3@styremail.no Vi sender som oftest fellesmailer der mottakere ligger som blindkopi. Dette medfører dessverre at mange e-postprogrammer oppfatter e-postene som spam og de havner dermed i reklame/eller spamfilter. **Vi ber derfor alle om å legge inn styrets adresse som sikker avsender i e-postprogrammet og/eller legg oss til som kontakt for å unngå å havne i spamfilter**.

- **Magasinparken BB3 hjemmeside**: https://magasinparkenbb3.no/

- **Lukket Facebookgruppe for eiere og leietakere i BB3:** https://www.facebook.com/groups/2216005015410564
- **Lukket Facebookgruppe for å koordinere gjesteparkering i BB3:** https://www.facebook.com/groups/567688562752193
- **Lukket Facebookgruppe for hele Magasinparken:** https://www.facebook.com/groups/2715237702061909

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Magasinparken BB3 Boligsameie
Tid: 10.juni 2025, kl. 18.00
Sted: Folkets hus, Gamleveien 37, 1406 Ski

Konstituering

- 40 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjon med fullmakt. I tillegg møtte Tobias Berg og Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og Tobias Berg ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Andrè Jørgensen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Jan-Olav Styrvold og Jan Olav Harstad ble valgt som tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 766 240 og en egenkapital på kr 766 240, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024/2025**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

   Vedtak: Styrets honorar for 2024 ble enstemmig fastsatt til kr 250 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Sak fra styret: Søknad om pergolaer/hagestuer**
   Forslag som ble tatt til votering:
   Det vil ikke bli behandlet søknader i styret om pergolaer, hagestuer, innglassing og lignende installasjoner på terrasser og balkonger.

   Vedtak: Forslaget ble vedtatt med stort flertall.

5. **Sak fra styret: Vedtektsendring for innhenting av seksjonseiernes vannmålerdata fra Nordre Follo kommune**
   Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å tilføre følgende punkt i vedtektene:

   «Styret i sameiet har fullmakt til å innhente data fra Nordre Follo kommune om den enkeltes seksjons bruk av varmtvann slik det er registrert på kommunens vannmålere. Slike data skal kun brukes til fordeling av kostnad for fjernvarme og skal slettes etter at formål med innhenting ikke lenger er til stede.»

6. **Sak fra styret: Overvåkningskameraer, endring av vedtekter**
   Vedtak: Årsmøtet vedtok med stort flertall å gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av sameiets fellesareal. Vedtaket forutsetter at installasjon og overvåking gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

   Vedtaket medfører at følgende punkt legges til i vedtektene:
   «Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av sameiets fellesareal. Vedtaket forutsetter at installasjon og overvåking gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.»

7. **Sak fra styret: Godkjenning av husordensregler**
   Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å godkjenne forslaget til husordensregler som fremlagt, med den endringen som følger av behandlingen av sak 4 med hensyn til styrets godkjenning av pergolaer m.v., husordensreglene punkt f) under avsnittet leiligheter.

8. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 228 44 og forutsetter 5 % økning i felleskostnader og garasje fra 1.juli 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg

Styreleder Ragnhild Carlsen ble valgt i 2024 for 2 år, men har bedt om å fratre 1 år før tiden.
Jan-Olav Styrvold ble valgt i 2024 som styremedlem, stiller nå som styreleder
Jan Olav Harstad ble valgt i 2024 som varamedlem, stiller nå som styremedlem

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Jan-Olav Styrvold	Valgt i 2025 for 1 år
Styremedlem:	Johnny Oskarsen	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Per Christian Horvath	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Jon Arne Negård	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Jan Olav Harstad	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Kjell-Åge Moslet	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Lars Byom	Valgt i 2025 for 2 år
Varamedlem:	Kristoffer Magnus Winther	Valgt i 2024 for 2 år

Alle ble valgt ved akklamasjon, styrets leder ble valgt særskilt.

Valgkomite:
Styret gis fullmakt til å utnevne valgkomite.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Vedtakene ble lest opp sak for sak, og det fremkom ingen merknader.

Protokollen signeres digitalt.

Møtet ble avsluttet kl. 19:15.

Ski, 10. juni 2025

Ingunn Tøfte
møteleder

Andrè Jørgensen
seksjonseier

Vedtekter
Magasinparken BB3 Boligsameie

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 19. april 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Magasinparken BB3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.2023. Sameiets organisasjonsnummer er 933361756.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 113 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 136, bnr. 1 i Nordre Follo kommune.

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

- Privat uteareal
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsareal 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) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6) 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.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
(1) Næringsseksjon nr 114 utgjør parkeringsareal i p-kjeller og består av 107 parkeringsplasser. Næringsseksjon 114 utgjør et tingsrettslig sameie mellom eierne av denne.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering
(1) Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Magasinparken BB3 Boligsameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Magasinparken BB3 Boligsameie.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Ved overdragelse av eierandel i næringsseksjon parkering plikter selger å påse at grunnbokshjemmel overføres ved skjøte. Overdragelse eller utleie av p-plass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i boligsameiet eller sameiets forretningsfører. Plikten til melding påligger kjøper og selger eller eier og leietaker i fellesskap. Forretningsfører har rett å kreve gebyr for sitt arbeid med registrering av leietaker av p-plass, som skal dekkes av utleier.

4-3 Vedlikehold
(1) Magasinparken BB3 Boligsameie er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 114, garasjeanlegget for øvrig med adkomst-, kjørebane og parkeringsarealer.

4-4 Felleskostnader
(1) Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer.

Dette gjelder for eksempel, men er ikke begrenset til, kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre særskilte drifts- og administrasjonskostnader for næringsseksjon 114

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Det er styret i Magasinparken BB3 Boligsameie som fastsetter størrelsen på felleskostnadene for næringsseksjonen.

Ideelle eiere i næringsseksjon nr. 114 skal innbetale felleskostnader for p-plass til Magasinparken BB3 Boligsameie.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Installasjon av lader skal skje etter en samlet plan.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon 114. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) 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, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fordelingsnøkkel som er basert på følgende prinsipp: 30 % av kostnadene skal fordeles med lik andel pr boligseksjon, og 70% av kostnadene fordeles ut fra sameierbrøk (størrelsen) pr boligseksjon, med mindre annet følger av disse vedtekter.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Det er installert individuelle målere for fjernvarme. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes mot faktisk forbruk. Avregning skjer årlig.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, skal fordeles med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer, se § 4-4.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) 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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
(1) 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
(1) 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
(1) 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 til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør bestrebes etter at hvert av byggene er representert i styret.

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

(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.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en valgkomité, og velger denne.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
(1) 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
(1) Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
(1) 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 Hjemmelshaver til formuesgode
(1) Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene
(1) 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.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 114 (Parkering)
(1) Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 114 (Parkering). Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 114, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 114 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne.

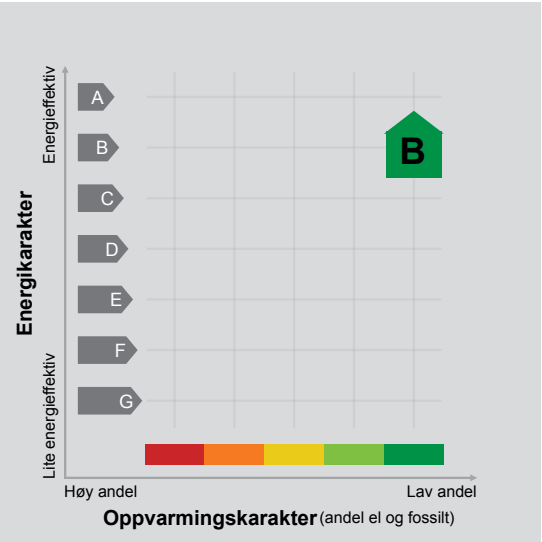
(2) Styret i Magasinparken BB3 Boligsameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 114 (parkering).

11-4 Generelle plikter
(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ooOoo

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Magasinparken 1
Antall registrerte enheter	45
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301005447
Merkenummer	Energiattest-2024-47836
Dato	06.11.2024
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	3958
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (45)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Magasinparken 1	301005447	H0101	1	0	
Magasinparken 1	301005447	H0102	2	0	
Magasinparken 1	301005447	H0103	3	0	
Magasinparken 1	301005447	H0104	4	0	
Magasinparken 1	301005447	H0105	5	0	
Magasinparken 1	301005447	H0106	6	0	
Magasinparken 1	301005447	H0201	7	0	
Magasinparken 1	301005447	H0202	8	0	
Magasinparken 1	301005447	H0203	9	0	
Magasinparken 1	301005447	H0204	10	0	
Magasinparken 1	301005447	H0205	11	0	
Magasinparken 1	301005447	H0206	12	0	
Magasinparken 1	301005447	H0301	13	0	
Magasinparken 1	301005447	H0302	14	0	
Magasinparken 1	301005447	H0303	15	0	
Magasinparken 1	301005447	H0304	16	0	
Magasinparken 1	301005447	H0305	17	0	
Magasinparken 1	301005447	H0306	18	0	
Magasinparken 1	301005447	H0401	19	0	
Magasinparken 1	301005447	H0402	20	0	
Magasinparken 1	301005447	H0403	21	0	
Magasinparken 1	301005447	H0404	22	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Magasinparken 1	301005447	H0405	23	0	
Magasinparken 1	301005447	H0406	24	0	
Magasinparken 1	301005447	H0501	25	0	
Magasinparken 1	301005447	H0502	26	0	
Magasinparken 1	301005447	H0503	27	0	
Magasinparken 1	301005447	H0504	28	0	
Magasinparken 1	301005447	H0505	29	0	
Magasinparken 1	301005447	H0506	30	0	
Magasinparken 1	301005447	H0601	31	0	
Magasinparken 1	301005447	H0602	32	0	
Magasinparken 1	301005447	H0603	33	0	
Magasinparken 1	301005447	H0604	34	0	
Magasinparken 1	301005447	H0605	35	0	
Magasinparken 1	301005447	H0606	36	0	
Magasinparken 1	301005447	H0701	37	0	
Magasinparken 1	301005447	H0702	38	0	
Magasinparken 1	301005447	H0703	39	0	
Magasinparken 1	301005447	H0704	40	0	
Magasinparken 1	301005447	H0705	41	0	
Magasinparken 1	301005447	H0801	42	0	
Magasinparken 1	301005447	H0802	43	0	
Magasinparken 1	301005447	H0803	44	0	
Magasinparken 1	301005447	H0804	45	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 745 m²
Areal tak	746 m²
Areal gulv	755 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	921 m²
Oppvarmet BRA	3 958 m²
Totalt BRA	3 958 m²
Oppvarmet luftvolum	10 978 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	31,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,54 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,33 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²

Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.11.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	A & H AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,9 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	88,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	370 011 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	233 773 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	370 011 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	152 513 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	217 498 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	370 011 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,4 %

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	29.11.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	68/9137	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	136/1, 136/1/0/1, 136/1/0/2, 136/1/0/3, 136/1/0/4, 136/1/0/5, 136/1/0/6, 136/1/0/7, 136/1/0/8, 136/1/0/9, 136/1/0/10, 136/1/0/11, 136/1/0/12, 136/1/0/13, 136/1/0/14, 136/1/0/15, 136/1/0/16, 136/1/0/17, 136/1/0/18, 136/1/0/19, 136/1/0/20, 136/1/0/21, 136/1/0/22, 136/1/0/23, 136/1/0/24, 136/1/0/25, 136/1/0/26, 136/1/0/27, 136/1/0/28, 136/1/0/29, 136/1/0/30, 136/1/0/31, 136/1/0/32, 136/1/0/33, 136/1/0/34, 136/1/0/35, 136/1/0/36, 136/1/0/37, 136/1/0/38, 136/1/0/39, 136/1/0/40, 136/1/0/41, 136/1/0/42, 136/1/0/43, 136/1/0/44, 136/1/0/45, 136/1/0/46, 136/1/0/47, 136/1/0/48, 136/1/0/49, 136/1/0/50, 136/1/0/51, 136/1/0/52, 136/1/0/53, 136/1/0/54, 136/1/0/55, 136/1/0/56, 136/1/0/57, 136/1/0/58, 136/1/0/59, 136/1/0/60, 136/1/0/61, 136/1/0/62, 136/1/0/63, 136/1/0/64, 136/1/0/65, 136/1/0/66, 136/1/0/67, 136/1/0/68, 136/1/0/69, 136/1/0/70, 136/1/0/71, 136/1/0/72, 136/1/0/73, 136/1/0/74, 136/1/0/75, 136/1/0/76, 136/1/0/77, 136/1/0/78, 136/1/0/79, 136/1/0/80, 136/1/0/81, 136/1/0/82, 136/1/0/83, 136/1/0/84, 136/1/0/85, 136/1/0/86, 136/1/0/87, 136/1/0/88, 136/1/0/89, 136/1/0/90, 136/1/0/91, 136/1/0/92, 136/1/0/93, 136/1/0/94, 136/1/0/95, 136/1/0/96, 136/1/0/97, 136/1/0/98, 136/1/0/99, 136/1/0/100, 136/1/0/101, 136/1/0/102, 136/1/0/103, 136/1/0/104, 136/1/0/105, 136/1/0/106, 136/1/0/107, 136/1/0/108, 136/1/0/109, 136/1/0/110, 136/1/0/111, 136/1/0/112, 136/1/0/113, 136/1/0/114
Seksjonering Seksjonering	06.11.2023 22.11.2023	23/13503 OPPM-23/00949	Tinglyst 01.12.2023	136/1 (-218,3), 136/1/0/2 (13), 136/1/0/51 (57,3), 136/1/0/52 (41,5), 136/1/0/53 (9,7), 136/1/0/54 (40,9), 136/1/0/55 (41,4), 136/1/0/56 (14,5)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJORTA AS S985338159	Hjemmelshaver (H) 1/1	Storgata 9 6413 6413 MOLDE	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magasinparken 1	H0104	136/1/0/4	68	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Magasinparken 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1423 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	408 Monsrud	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	1 Hebekk	Skolekrets	10 Finstad

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301005447		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	12.11.2024

1: Bygning 301005447: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 12.11.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4131
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4131
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	4474
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	4474
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	515
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	45

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.12.2021	28.01.2022
Endre bygningsdata	07.02.2022	07.02.2022
Endre bygningsdata	04.04.2022	04.04.2022
Igangsettingstillatelse	22.04.2022	22.04.2022
Endre bygningsdata	30.04.2024	30.04.2024
Midlertidig brukstillatelse	12.11.2024	13.11.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magasinparken 1	H0104	136/1/0/4	68	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	4	445	0	445	486	0	486
H07	5	511	0	511	551	0	551
H06	6	527	0	527	567	0	567
H05	6	542	0	542	584	0	584
H04	6	537	0	537	579	0	579
H03	6	530	0	530	576	0	576
H02	6	517	0	517	562	0	562
H01	6	522	0	522	569	0	569

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 136/1

Bruksnavn	MONSRUD	Beregnet areal	5461.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	47792,3
Oppdatert dato	09.12.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	6.36	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

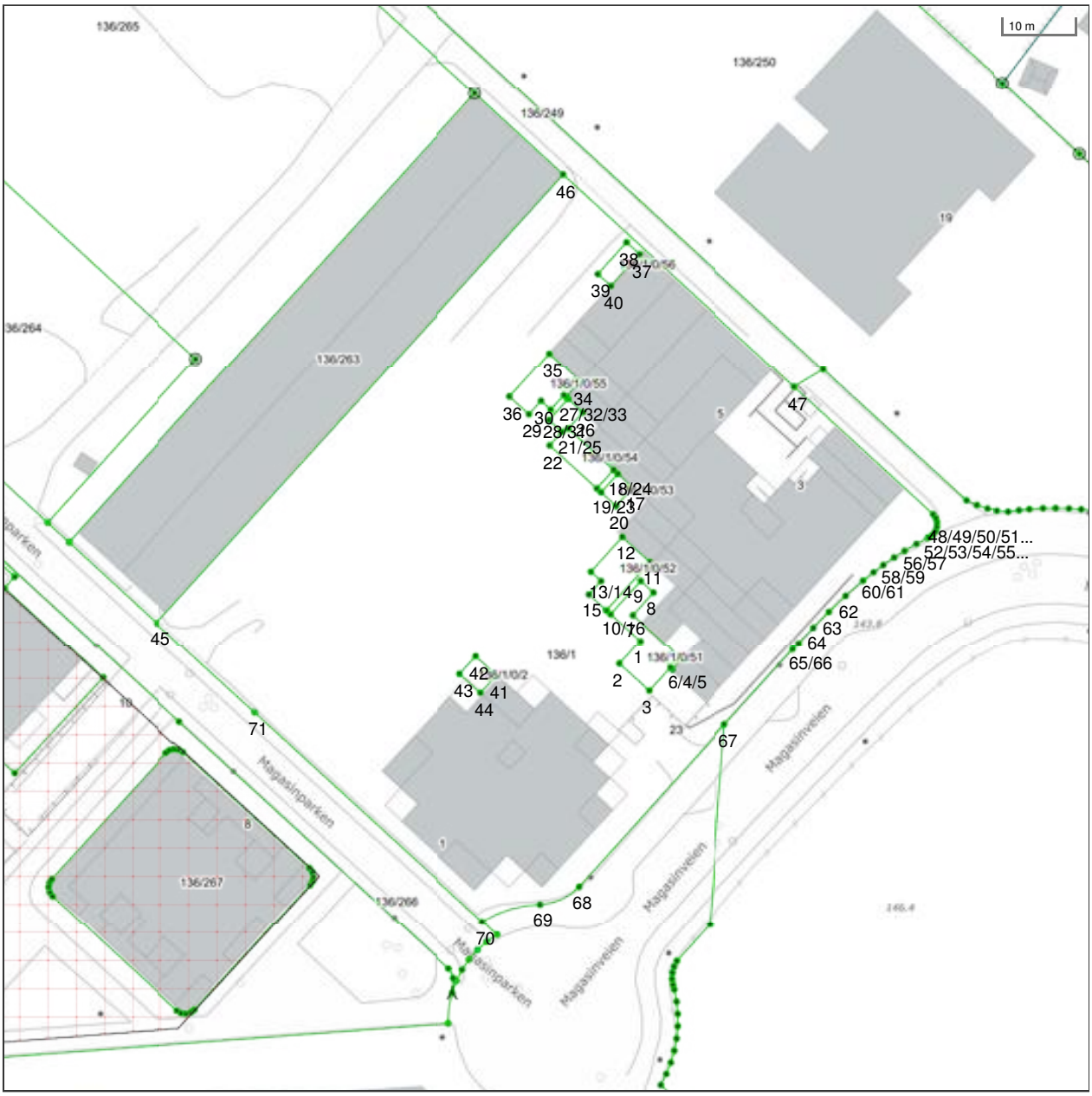
☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621167.56	602738.04		Ja	5461.7	

Utskriftsdato: 27.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/1//4



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 461,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621167,56	**Øst**	602738,04	

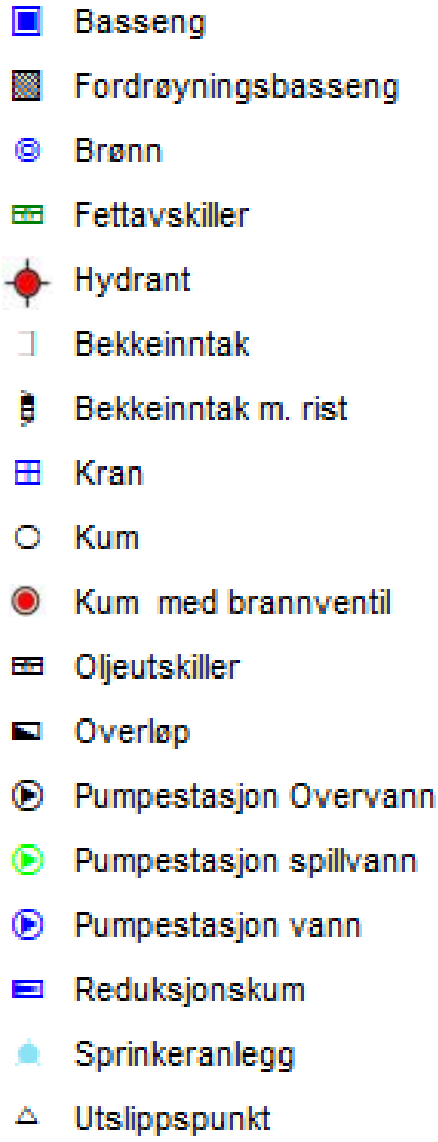
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621149,94	602761,853	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
2	6621146,64	602759,014	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35	
3	6621142,989	602763,259	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
4	6621146,272	602766,083	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,33	
5	6621146,012	602766,386	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
6	6621147,527	602767,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
7	6621153,54	602760,701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,22	
8	6621156,74	602763,454	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,22	
9	6621158,29	602761,651	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
10	6621153,591	602757,609	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
11	6621160,917	602762,856	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,98	
12	6621164,275	602758,953	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
13	6621159,365	602754,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,48	
14	6621158,127	602756,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
15	6621156,232	602754,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
16	6621154,113	602757,003	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,25	
17	6621171,099	602760,218	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
18	6621172,929	602758,091	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
19	6621170,315	602755,841	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
20	6621168,484	602757,968	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
21	6621178,468	602750,195	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
22	6621176,573	602748,565	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
23	6621170,836	602755,235	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	
24	6621173,451	602757,484	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
25	6621178,961	602751,079	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45	
26	6621181,235	602753,035	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
27	6621183,027	602750,952	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
28	6621180,033	602748,376	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
29	6621180,769	602745,581	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,65	
30	6621182,668	602747,214	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	

31	6621181,494	602748,579	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
32	6621183,548	602750,346	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
33	6621183,288	602750,649	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
34	6621185,561	602752,605	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
35	6621189,375	602748,171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	
36	6621183,149	602742,815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,21	
37	6621203,427	602760,265	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
38	6621205,027	602758,405	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
39	6621200,555	602754,558	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
40	6621198,955	602756,418	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
41	6621144,542	602742,115	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,31	
42	6621147,092	602739,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
43	6621144,582	602736,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,31	
44	6621142,032	602739,955	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
45	6621150,59	602694,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	18,47	
46	6621214,11	602749,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	83,81	
47	6621185,6	602782,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,52	
48	6621168,58	602801,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,98	
49	6621168,075	602802,276	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
50	6621167,478	602802,476	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
51	6621166,849	602802,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
52	6621166,25	602802,288	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
53	6621165,74	602801,919	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
54	6621165,37	602801,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
55	6621165,29	602801,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17	
56	6621164,433	602799,726	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
57	6621163,44	602798,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89	
58	6621162,493	602796,707	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
59	6621161,41	602795,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
60	6621160,368	602793,931	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,68	
61	6621159,17	602792,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,86	
62	6621157,03	602790,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16	
63	6621154,76	602787,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
64	6621152,49	602785,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
65	6621150,25	602783,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
66	6621149,32	602783,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23	

67	6621138,63	602773,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,06	
68	6621115,68	602754,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,19	
69	6621113,06	602748,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	7,74
70	6621110,42	602741,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	15,29
71	6621138,49	602708,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	42,85	

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

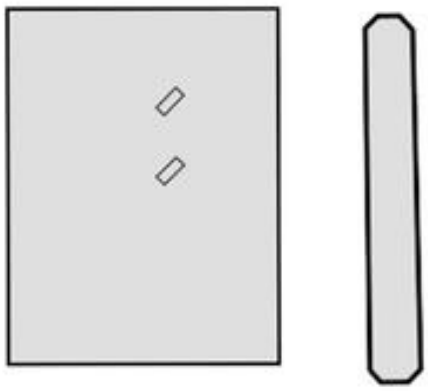
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 136/1/0/4

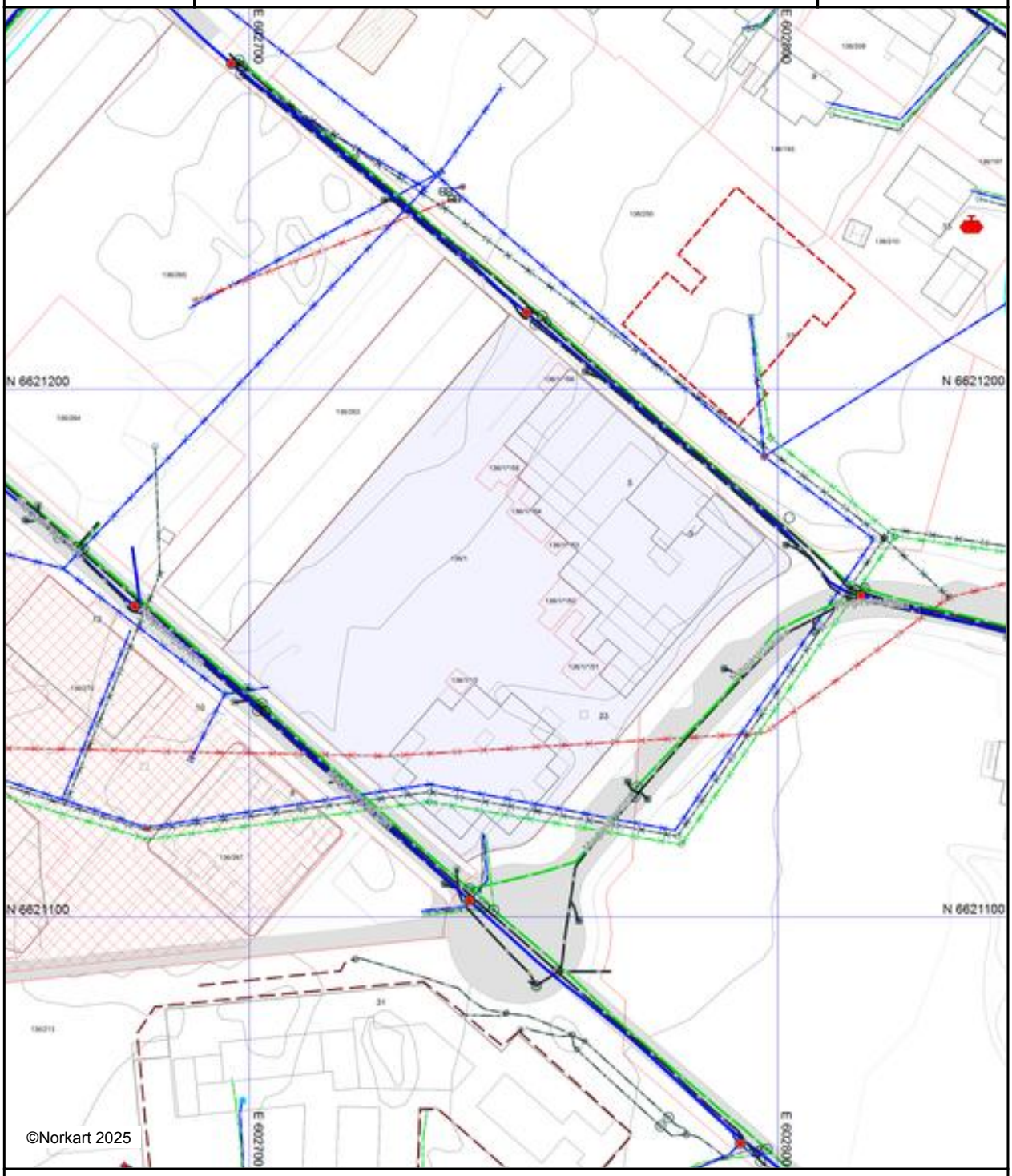
Adresse: Magasinparken 1

Dato: 27.10.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygning under bakken

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsbru

Bygningsavgrensning på tiltak

Gatenavn

Ahc Adressenummer

Ahc Gårds-, og bruksnummer

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg

Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Nybygg

Nordre Follo kommune

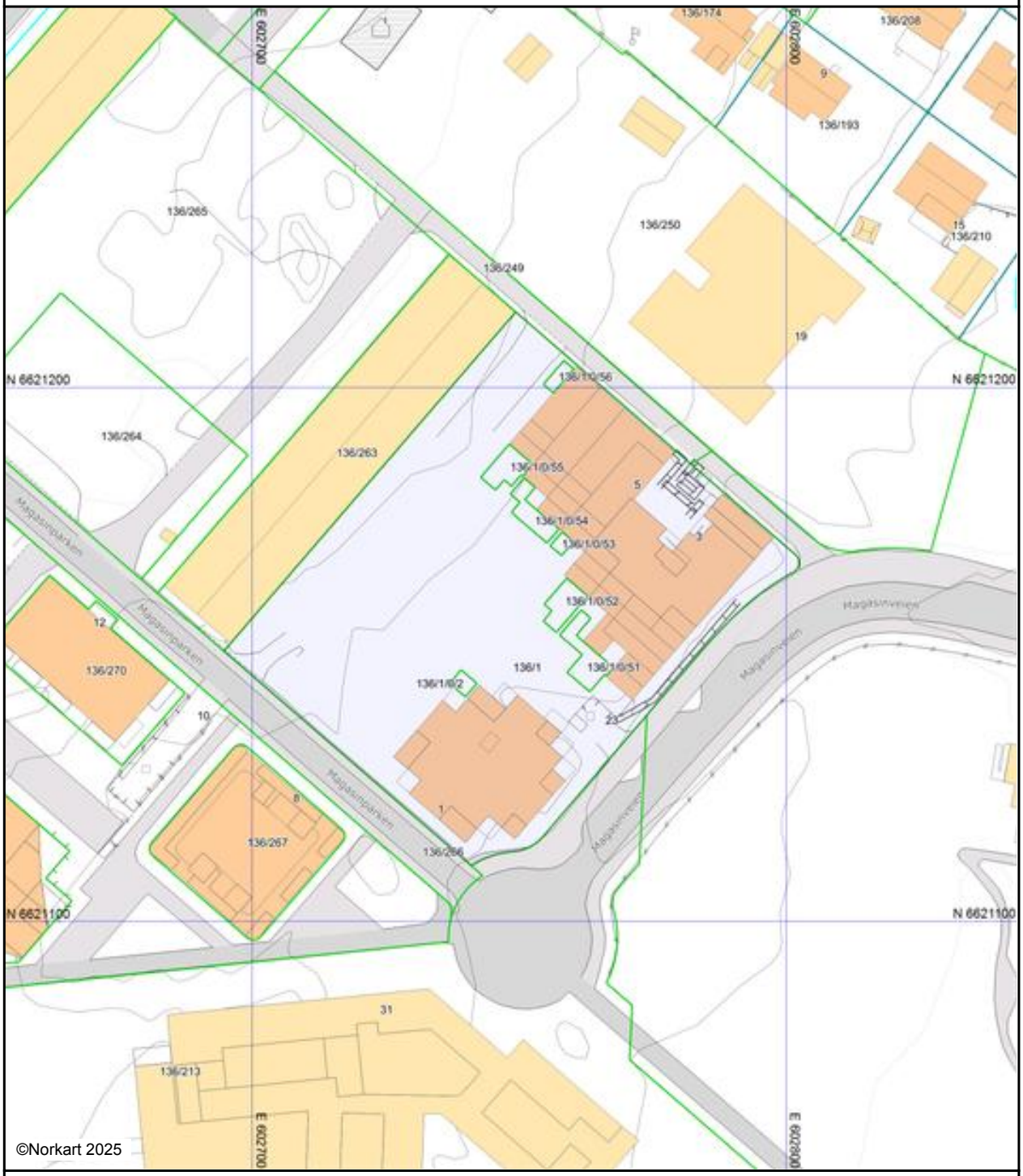
Grunnkart

Eiendom: 136/1/0/4
Adresse: Magasinparken 1
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

SKJORTA AS
STORGATA 9
6413 MOLDE

Fakturanummer	100630359
Kundenummer	641380
Fakturadato	20.10.2025
Forfallsdato	**20.11.2025**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00641380100000083**
Fakturabeløp NOK	**946,14**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 136/1/0/4/5447 - Magasinparken 1
Eier SKJORTA AS

Kommunale avgifter november 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	14,00	m3	45,23	1/1	011125-301125	52,77	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	14,00	m3	33,87	1/1	011125-301125	39,51	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	011125-301125	196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	011125-301125	312,60	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3056,00	1/1	011125-301125	203,73	25%

Netto	**805,01**
MVA	**141,13**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**946,14**

Grunnlag MVA middel sats: 601,28, MVA: 90,20
Grunnlag MVA høy sats: 203,73, MVA: 50,93

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX

Utskriftsdato:
28.10.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Magasinparken 1, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer for november 2025 med forfall 20.11.2025 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for oktober 2025 med forfall 20.10.2025 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig fra og med 20. juni 2025. Tidligere ble gebyrene fakturert i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Utskriftsdato: 27.10.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Magasinparken 1, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	1 200,69 kr
Vann	865,89 kr
Sum	**2 066,58 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
A konto forbruk vann i år	15%	14 m3	52.01	1/1	0 %	728,20 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	14 m3	38.95	1/1	0 %	545,31 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
					Sum	**11 353,71 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 27.10.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Magasinparken 1, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

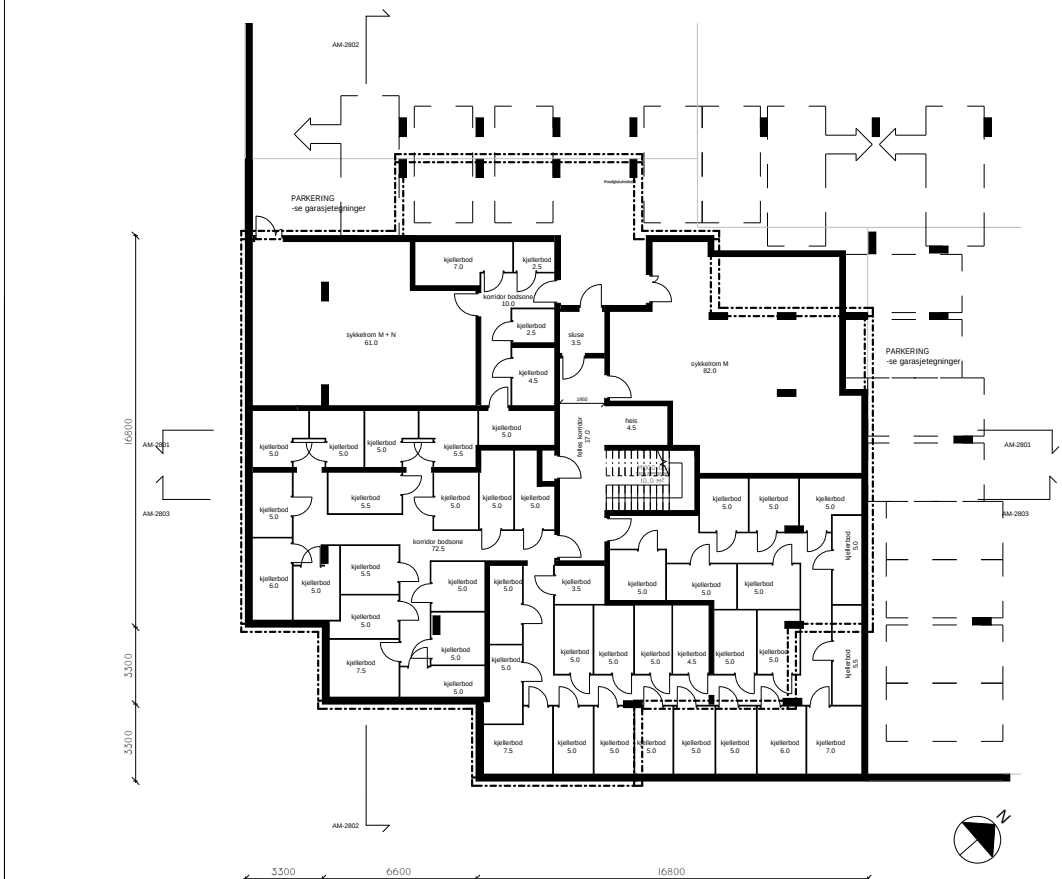
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
63895310	1	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1
63895350	1	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

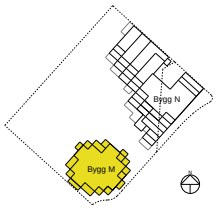
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





REV.NR	REVISJONSNELSE	DATO	SIGN
Prosjektnavn: Magasinparken BB3,Bygg M ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI			Prosjektnr.: 584MAG
Type prosjekt:			Kont./Ans.:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS			
Tegn.nr: AM-1810	Revisjon:	Prosjektfase: Rammesøknad	
Tegningsinnhold: Plan U etg.			
Dato: 17.06.2021	Målestokk: 1 : 100	Arkstr.: A2	Tegnet av: AK / Kontrollert av: EN / Godkjent av: EN / Dokumentansvarlig:

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no





REV.NR	REVISJONSNELSE	DATO	SIGN	KONT

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI

Prosjektnr.:
584MAG

Kommune:

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3821		Rammesøknad

Tegningsinnhold:
Fasade sørvest

Dato:	Målestokk:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontrollert:	Godkjent av:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no





REV.NR	REVISJONSNAVNELSE	DATO	SIGN	KONT.

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI

Prosjektnr.:
584MAG

Type prosjekt:

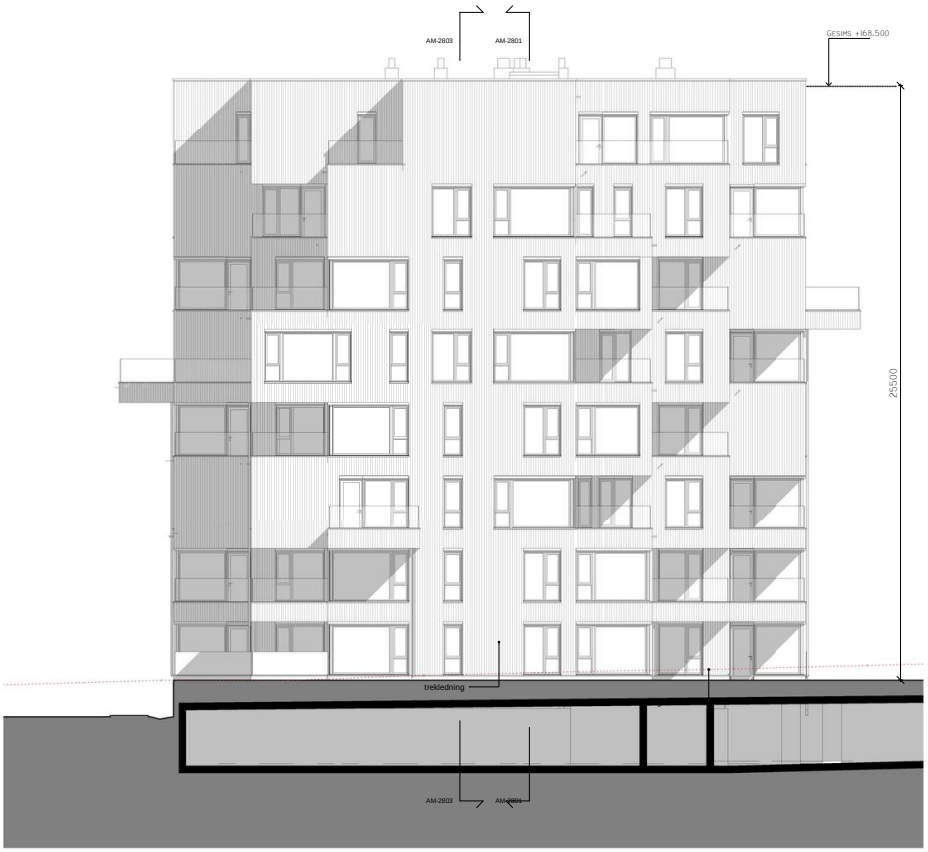
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

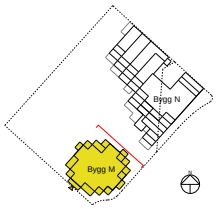
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3811		Rammesøknad

Tegningsinnhold:
Fasade sørøst

Dato:	Målestokk:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:	Dokumentansvarlig:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no





REV.NR	REVISJONSNAVNELSE	DATO	SIGN
01			

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI

Prosjektnr.: 584MAG

Type prosjekt:

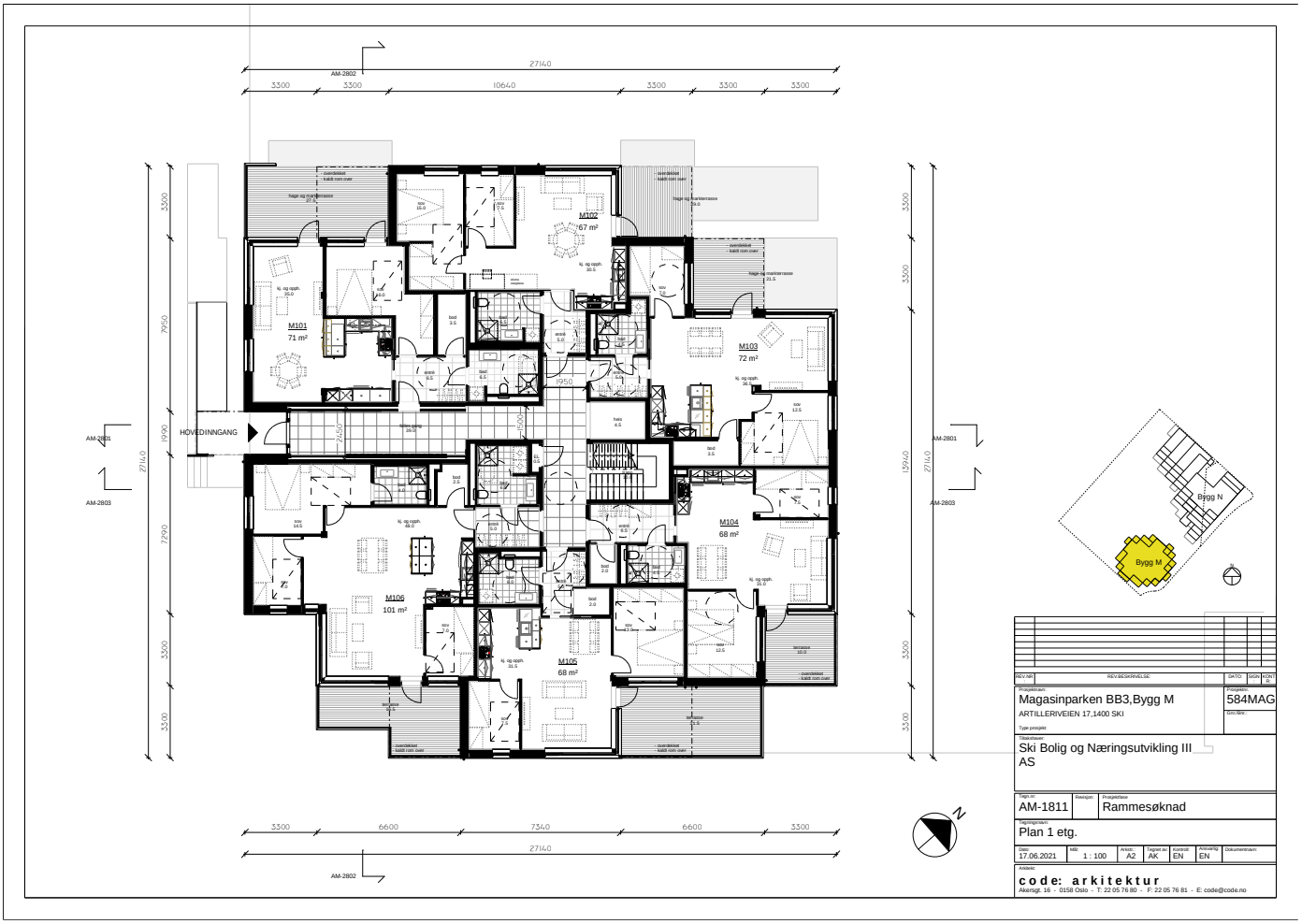
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3841		Rammesøknad

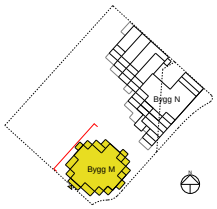
Tegningsinnhold:
Fasade nordøst

Dato:	Målestokk:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontrollert:	Godkjent av:	Dokumentansvarlig:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no


27140
3300
3300
10640
3300
3300
3300
AM-2802
M101
71 m²
M102
67 m²
M103
72 m²
M104
68 m²
M105
68 m²
M106
101 m²
HOVEDINNGANG
AM-2801
AM-2803
7950
1990
7290
3300
3300
3300
3300
3300
3300
3300
6600
7340
6600
3300
27140
AM-2802
Bygg N
Bygg M
N
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI
584MAG
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
AM-1811
Rammesøknad
Plan 1 etg.
17.06.2021
1 : 100
A2
AK
EN
EN
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no





REV.NR	REVISJONSNAVNELSE	DATO	SIGN
01			

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI

Prosjektnr.: 584MAG

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3831		Rammesøknad

Tegningsinnhold:
Fasade nordvest

Dato:	Målestokk:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:	Dokumentansvarlig:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-21/01176-31		Frøydis Boge Tvete	12.11.2024

Midlertidig brukstillatelse - oppføring av boligbygg M - felt BB3

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligbygg M
Byggested:	Magasinparken 1 – gnr./bnr. 136/1
Tiltakshaver:	Ski bolig og næringsutvikling 3 AS
Ansvarlig søker:	Code:Arkitektur AS
Rammetillatelse gitt:	08.12.2021
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	22.04.2022
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	18.08.2022
Igangsettingstillatelse 3 gitt:	16.05.2023
Søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt:	29.10.2024
Søknad om midlertidig brukstillatelse komplett:	12.11.2024

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk M i felt BB3 i Magasinparken. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 29.10.2024, komplett 12.11.2024.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 30.06.2025.
2. Dere må oppfylle vilkårene som gjenstår i tillatelsene, før kommunen kan gi ferdigattest.
3. Flomveien for Magasinparken må være ferdigstilt før vi kan gi ferdigattest for tiltak i Magasinparken.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 29.10.2024, komplett 12.11.2024. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Flomvei

Det er i tidligere tillatelser for felt BB3 krevd at flomveien skal være avgjort og ferdigstilt før vi kan gi denne siste midlertidig brukstillatelsen for boligbyggene i Magasinparken. Kommunen har ført tilsyn med prosjektering og utforming av flomveien i Magasinparken. Det er der konkludert med at flomveien ikke er bygget i henhold til hva som er lagt til grunn i regulering- og byggesaksdokumentene. Ansvarlig søker for infrastrukturen i Magasinparken har nå søkt om endring av flomveien. Denne er nå til behandling hos byggesak.

Siden ansvarlig søker har bekreftet at bygget er sikkert å ta i bruk, velger kommunen å gi midlertidig brukstillatelse for den siste boligblokka i Magasinparken før endringssøknaden for flomveien er behandlet. Vi setter vilkår om at flomveien må være ferdig bygget i henhold til gitte tillatelser før vi kan gi ferdigattest for boligene i felt BB3.

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om midlertidig brukstillatelse. Tidligere godkjente tegninger gjelder for tiltaket.

Disse tegningene ble godkjent i igangsettingstillatelse 1 for boligblokk M:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan		22.02.2022	21/1178-37
Utomhusplan	L100	22.02.2022	21/1178-37
Plan kjeller	AU-1810	22.02.2022	21/1178-37

Det ble gjort noen endringer av parkeringskjelleren til søknad om igangsettingstillatelse 1. Ellers gjelder tegningene innsendt til rammesøknaden:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Nytt kart må sendes inn til søknad om igangsettingstillatelse.		
Utomhusplan	L100	24.11.2021	21/1177-6

Plan U	AM-1810	24.11.2021	21/1176-8
Plan 1. etasje	AM-1811	18.06.2021	21/1176-1
Plan 2. etasje	AM-1812	18.06.2021	21/1176-1
Plan 3. etasje	AM-1813	18.06.2021	21/1176-1
Plan 4. etasje	AM-1814	18.06.2021	21/1176-1
Plan 5. etasje	AM-1815	18.06.2021	21/1176-1
Plan 6. etasje	AM-1816	18.06.2021	21/1176-1
Plan 7. etasje	AM-1817	18.06.2021	21/1176-1
Plan 8. etasje	AM-1818	18.06.2021	21/1176-1
Takplan	AM-1819	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot sørøst	AM -2801	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot nordøst	AM-2802	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot nordvest	AM -2803	18.06.2021	21/1176-1
Fasade nordøst	AM-3841	24.11.2021	21/1176-8
Fasade nordvest	AM-3831	18.06.2021	21/1176-1
Fasade sørøst	AM-3811	18.06.2021	21/1176-1
Fasade sørvest	AM-3821	18.06.2021	21/1176-1

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 7, datert 29.10.2024, mottatt 29.10.2024, til grunn for brukstillatelsen.

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

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2024 – Byggesak og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften.

Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	**Bestemmelse**	**Vnr.**	**Beløp i kr**
Midlertidig brukstillatelse – kombinert formål blokkbebyggelse	§ 2-14	3054	53 600
Sum behandlingsgebyr			**53 600**

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Hans Vestre
avdelingsleder Byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Code: Arkitektur AS

Kopi til:
SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING III AS
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 27.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Magasinparken 1, 1423 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** 5 679 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 5 679 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 679 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 102 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201709 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201709)
Navn	FELT BB2 OG BB3 I SKI VEST
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4225/201709_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 255 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 5 678 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201708)
Navn	NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status	Planforslag
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	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt

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

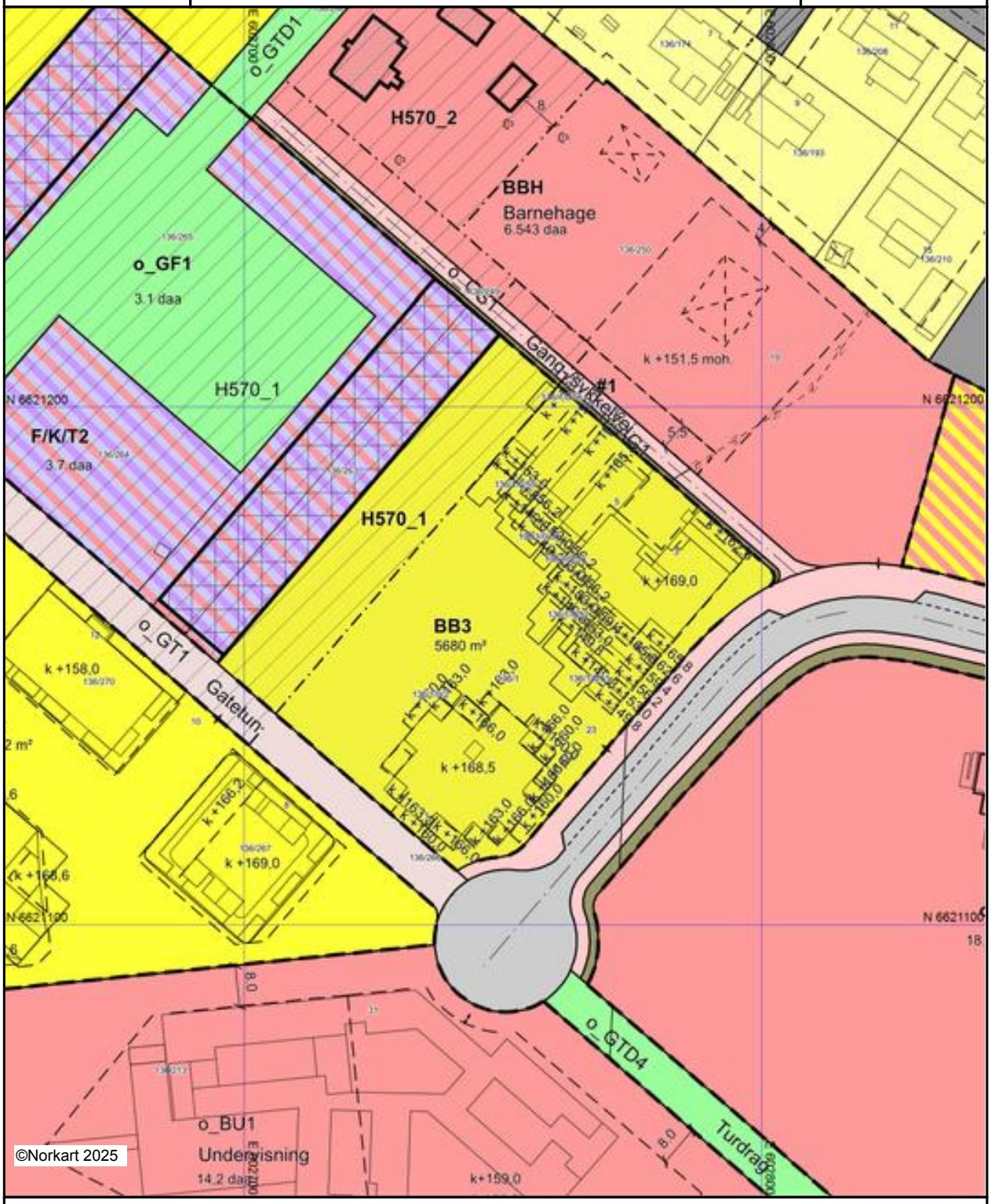
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/1/0/4
Adresse: Magasinparken 1
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Friområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

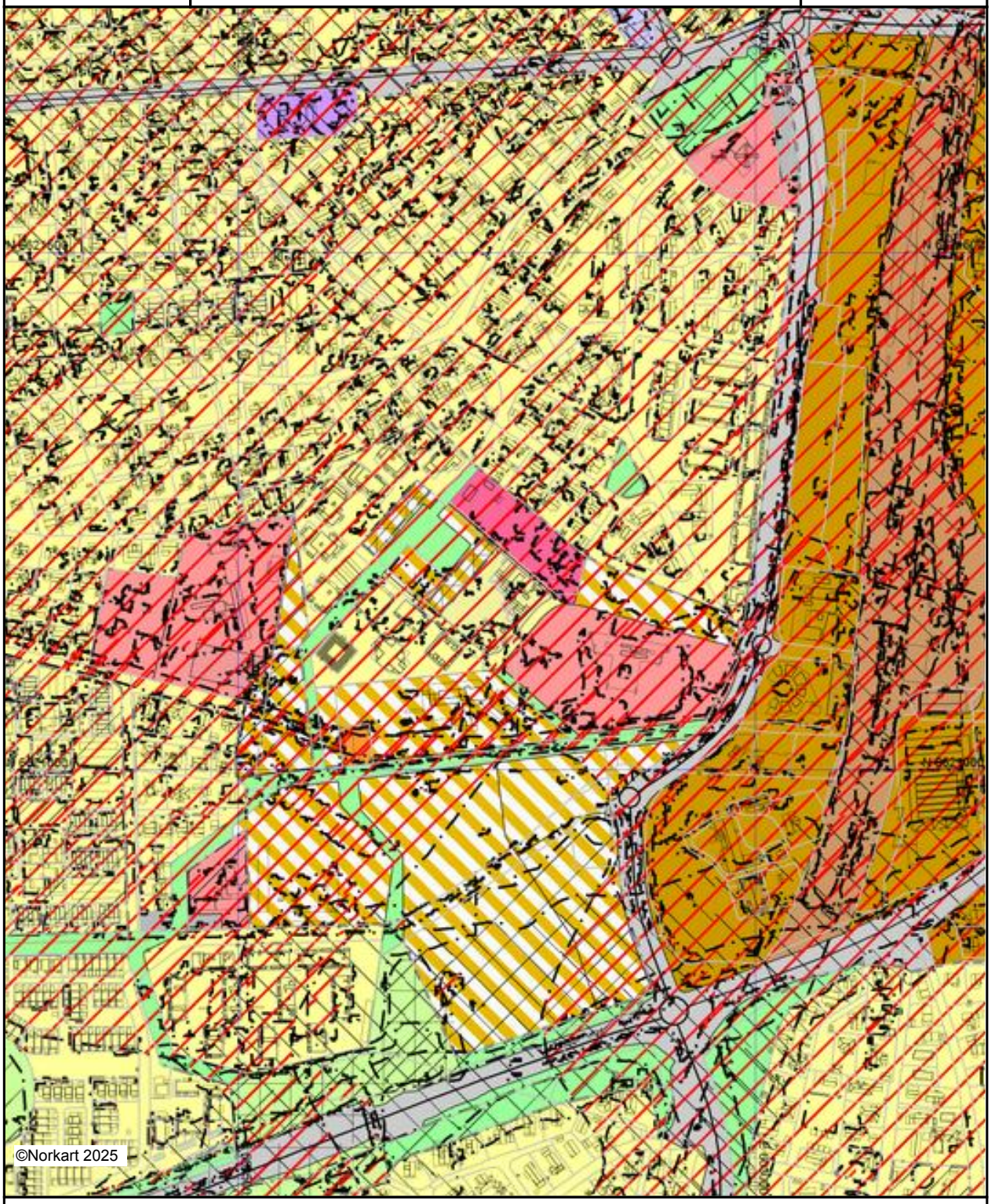
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/1/0/4
Adresse: Magasinparken 1
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Ark. L12/201709

Vedtatt av
Ski kommunestyre
20.3.2019



SKI KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR SKI VEST FELT BB2 OG BB3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201709

§1 Plankart og planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket Ski vest felt BB 2 og BB 3 og datert 20. april 2018

§2. Arealformål

2.1 Reguleringsformål (Pbl §12-5)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse, felt BB2 – BB3

2.2 Hensynsoner (Pbl §12-6)

Sone med angitte særlige hensyn:

Bevaring av kulturmiljø, felt H570_1

§3. Dokumentasjonskrav

Ved rammesøknad skal det redegjøres for følgende:

- Muligheter og bakgrunn for valg av løsning for energiforsyning
- Klimagassregnskap for utbyggingen
- Redegjørelse for universell utforming i prosjektet
- Redegjørelse for hvordan krav til utendørs støy oppfylles
- Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan iht. Ski kommunes veileder, basert på vedtatt miljøoppfølgingsprogram.
- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, gangveger og atkomst og kjøreveger for utrykningskjøretøy. Det skal redegjøres for overvannshåndtering, avfallsbehandling og gangforbindelser.
- Detaljplan VA, Miljøoppfølgingsplan utomhusplan skal være godkjent av Ski kommune før igangsettingstillatelse godkjennes.
- Det skal foreliggende en utredning av støyforhold for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest og vurdering av eventuelt nødvendige avbøtende tiltak.

§4. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler (pbl. § 12-7 nr. 10 og pbl § 12-7 nr.2)

4.1 Rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav

Nye områder kan ikke tas i bruk før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp) og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende skjerming mot støy. Dette gjelder i tillegg for eventuelt nødvendige tiltak for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest.
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke tas i bruk før følgende felles infrastrukturtiltak i planområdet for områderegulering Ski Vest er opparbeidet som regulert i detaljregulering med plan-ID 201508:

- Kjørevei (V2), fortau (F1-F4), annen veigrunn (AG1-AG8, AT1)
- Gatetun (GT1)
- Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)
- Turdrag (GTD1, GTD2, GTD4)

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke tas i bruk før gjennomføring av følgende infrastrukturtiltak i planområdet for hele Ski Vest er sikret:

- Turdrag GT3 i områderegulering
- Nedgraving og/ eller omlegging av høyspentledningen mellom trafostasjonene på Finstad og Kjeppestad
- Strøkslekeplass i område T/G1
- Friområde GF1
- Ombygging av fremtidig kryss mellom vei V2 og Vestveien
- ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, innenfor hensynssone H410_1 - med mulighet for å videreføre gang- og sykkelveibroen over Vestveien med kobling til Bjerkelundveien

4.2 Utbyggingsavtale

- For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder de til enhver tid gjeldende vedtak og bestemmelser i Ski kommune.
- Kostnader til felles infrastrukturtiltak jfr. 4.1 skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder tilknyttet tiltaket.
- Opparbeiding av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene som parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser, parker og friområder skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.

§5. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)

5.1 Grad av utnytting

- Kjeller som kun inneholder tilleggsdel (parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i BRA.

5.2 Bebyggelsens plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.
- På bygningsdeler som trappes ned fra den høyest angitte kotehøyden på hvert bygg, tillates tett parapet som terrasserekkverk med opp til 1,1 m over angitt kotehøyde.
- Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng.
- For utkragede balkonger tillates ikke understøtting på terreng/garasjedekke av balkonger, eller utkragede bygningsdeler med klimatisert fasade innenfor disse områdene.
- Balkonger tillates ikke å krage / stikke ut over byggegrensen / formålsgrensen.
- Det tillates at byggegrenser som utgjør høydebegrensninger innenfor bygningsvolumene justeres med inntil 1,5 m innenfor byggegrensenes ytre begrensninger. Intensjonen om avtrapping av bebyggelsen mot hensynsoner for bevaring skal opprettholdes.
- Det tillates at byggegrenser som viser fremskutte/tilbaketrukne bygningsdeler kan forskyves inntil 1,5 m langs bygningskroppens hovedvolum. Det tillates ikke justering som medfører at bygningenes totale lengde- eller breddemål økes, eller at bygningsdeler legges nærmere nabobebyggelse/hensynssoner enn det viste byggegrenser sikrer.
- Der det ikke er vist byggegrenser sammenfaller disse med formålsgrense.
- Planens høydebestemmelser gjelder også for takterrasser. Det tillates nødvendige takoppbygg på maks. 15 % av bygningenes takareal. For tekniske rom er tillatt høyde 2,0 m over angitt høyde og for trapp-/heisrom er tillatt høyde 4,0 m over angitt høyde på plankart. Takoppbygg skal trekkes min. 2,0 m inn fra gesims. Takoppbygg tillates ikke for bygg H.
- Eventuelle støyskjermingstiltak skal integreres i bebyggelse og vegetasjonsbelter eller løses som transparente konstruksjoner. Massive treskjermer tillattes ikke.

5.3 Estetikk og utforming

- All bebyggelse skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.
- Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade.
- Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging.
- Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et urbant uttrykk.
- Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak. Det tillates etablert takhager og takterrasser.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området.
- Det skal innpasses offentlig tilgjengelige fotgjengerforbindelser gjennom feltene.
- For bygg H, I og J skal balkongene ikke ha et sammenhengende gulv. Rekkverk / brystning skal være i transparente materialer. Fasadene skal ha vertikale elementer.
- Nordøstfasaden av bygget L skal ikke ha utkragete balkonger. Sørvestfasaden skal ha en vertikal markering.
- Sørøstfasaden av bygget K skal ha en vertikal markering.

5.4 Universell utforming

- Offentlig tilgjengelige -og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Uterom i direkte tilknytting til slike bygninger skal utformes etter de samme prinsipper.

5.5 Parkering

Følgende norm angir maksimumstall:

- 1-roms - 0,4 plasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering
- 2-roms - 0,8 plasser
- 3-roms – 1,1 plasser
- 4-roms – 1,2 plasser

- Det skal etableres 2,5 sykkelplasser/100 m² bolig. Sykkelplassene skal hovedsakelig ordnes i underjordisk eller lukket anlegg. Det skal etableres plasser på terreng for besøkende i nærheten av inngangspartiet. Sykkelplasser på terreng tillates med maks. 10 stk / bygning.
- Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og plasseres i nærheten av inngangspartiet / trappe-/heis fra garasjeanlegg.
- Minst 20% av plassene i felles garasjeanlegg skal ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge de for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
- 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.

Plassering og utforming av parkeringsplasser:

Biloppstillingsplasser

- Parkeringsplasser skal i sin helhet ligge under bakken
- Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5 m x 5,0 m.
- Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2.4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.
- Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
- Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

- Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis eller inngang.
- Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m.
- Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m.
- Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.

5.6 Renovasjon

- Avfallsanlegg plasseres under bakken, eller med annen løsning der arealet ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater og byrom. Det skal tilrettelegges for henting med lastebil.

§6. Miljøkrav

6.1 Overvann

- Lokal overvannshåndtering legges til grunn for samtlige tiltak innenfor planområdet. Åpne løsninger skal så vidt mulig benyttes.
- 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 harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urenset overvann til kommunalt nett eller til Finstadbekken.
- Det må etableres en midlertidig hjulvaskestasjon for lastebiler før arbeidene på tomta starter.

6.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- Utbygginger/ prosjekter: 0,75
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

6.3 Svartelistearter

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

6.4 Biologisk mangfold

- Ved planting av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes arter som kan ha negative miljøkonsekvenser, for eksempel parklind og sølvlind.
- Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal søkes bevart.

6.5 Fjernvarme

- Nye bygninger skal forberedes tilknyttet fjernvarmeanlegg. Internt fordelingsnett for vannbåren varme skal installeres, slik at det dominerende varmebehovet kan dekkes ved fjernvarme. 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.

6.6 Støy

- Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for gjennomføring av planen, med følgende presiseringer:
  - Det tillates oppføring av boliger i gul sone forutsatt at 50 % av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom i hver boenhet har vindu mot stille side ($L_d \leq 55$ dB)
  - Det tillates ensidige boenheter mot gul sone for maks 10 % av boenhetene. Minst ett av soverommene i disse, skal ha lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene, som absorbent og høy brystning, evt. innglassing. Balkonger mot gul sone skal ha tett felt i høyde 1,2meter og akustisk absorbent på underside av balkong i etasjen over. Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

- Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstilt.
- Nødvendige tiltak mot støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak.
- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2016. Grenseverdier i T-1442/2016 tabell 3 skal også gjelde for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest. Ved søknad om rammetillatelse for felt BB2 og BB3 skal det utarbeides støyvurdering for denne tomten og vurderes eventuelt støydempende tiltak. En eventuell støyskjerm skal være transparent. Høyden og lengden vil bli nærmere vurdert i byggesaken.

6.7 Adkomst i anleggsperiode

- I anleggsperioden tillates ikke tilliggende boliggater nord og vest for planområdet brukt som adkomst for anleggstrafikk.

6.8 Automatisk fredede kulturminner

- Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr lov om kulturminner (kulturminneloven)§8.

§7. Byggeområde for boligbebyggelse, felt BB2 og BB3 (Pbl §12-5 nr. 1)

Deler av felt BB3 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1, jfr. § 11.

7.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige:

- Felt BB2: BRA = 18.000 m²
- Felt BB3: BRA = 11.000 m²

Areal på balkonger regnes ikke med i BRA tallet dersom balkongene i sin helhet ligger innenfor planens byggegrenser.

7.2 Høyder

- Maksimale bygningshøyder er vist på plankart.

7.2 Leilighetssammensetning

- Det skal være variert leilighetssammensetning i området. Boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.
- Maksimalt 35 % av boenhetene kan være på mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA.

7.3 Utforming av boliger

- Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- Samtlige leiligheter skal ha privat uteareal på terreng, balkong eller terrasse om min. 8 m².

7.4 Uteoppholdsarealer

- Felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være 25 % av boenhetenes innvendige bruksareal (BRA). Minimum 75 % av felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Øvrig del av felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser, felles for beboerne. Felles uteoppholdsarealer skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting – beregnings- og måleregler, H2300-B.
- Utearealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning.
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 50 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn .
- Det skal opparbeides lekeplasser med 15 m² / boenhet, hvorav 5 m²/ boenhet avsettes til lekeplasser maks. 50 m fra inngangen og resterende til nærlekeplasser maks. 150 m fra inngangen.
- Felles uteoppholdsareal, MUA, som opparbeides som nærlekeplass skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, lengde/bredde som ikke overstiger 2:1 og minste bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.
- Minst en nærlekeplass skal ha en størrelse på minst 600 m2.
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

Materialbruken skal ha høy klima- og miljøprofil. Bruk av materialer med plast eller gummigranulater tillates ikke.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer 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.
- Private utearealer skal skjermes fra felles utearealer med hekk eller gjerde.
- Felles utearealer skal være tilgjengelig for ferdsel og gjennomgang for allmennheten.

§8. Hensynsoner (Pbl §12-6)

8.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570_1

- Hensynssonen skal sikre opplevelse av og avstand til vernet bebyggelse i Magasinleiren. Landsverneplan for Forsvaret og Riksantikvarens fredningsvedtak av 6. mai 2004 legges til grunn.
- Ny bebyggelse på felt BB3 skal ikke ligge innenfor hensynssonen.
- Arealet kan brukes som adkomstsone og uteoppholdsareal for ny bebyggelse og skal opparbeides med høy kvalitet og med utforming som tar hensyn til fredet bebyggelse.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon innenfor hensynssonen forutsatt at fredet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak
- Eventuelt renovasjonsanlegg skal være helt nedgravd og innkastsøylene må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00091240	27.10.2025	25251457

Ident
2023/1334855/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 12:14

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613788783
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
922092648	NORDRE FOLLO KOMMUNE	Postboks 3010, 1402 SKI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
923996869	SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING III AS		Postboks 1571 Vika, 0118 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3020	136	1

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	136	1	0	1	71 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	2	67 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	3	72 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	4	68 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	5	68 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	6	101 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	7	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	8	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	9	95 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	10	97 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	11	67 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	12	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	13	79 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	14	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	15	100 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	16	90 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	17	67 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	18	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	19	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1334855 Tinglyst: 29.11.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	136	1	0	20	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	21	101 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	22	89 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	23	85 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	24	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	25	79 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	26	81 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	27	93 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	28	96 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	29	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	30	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	31	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	32	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	33	90 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	34	97 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	35	78 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	36	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	37	109 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	38	119 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	39	91 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	40	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	41	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	42	99 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	43	98 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	44	120 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	45	84 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	46	60 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	47	42 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	48	43 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	49	43 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	50	83 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	51	88 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	52	140 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja

23.11.2023 12:23 Side 2 av 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 12:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	136	1	0	53	36 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	54	99 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	55	81 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	56	94 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	57	38 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	58	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	59	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	60	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	61	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	62	83 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	63	88 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	64	140 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	65	118 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	66	99 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	67	81 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	68	94 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	69	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	70	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	71	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	72	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	73	83 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	74	88 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	75	140 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	76	118 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	77	99 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	78	80 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	79	94 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	80	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	81	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	82	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	83	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	84	106 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	85	54 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	136	1	0	86	103 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	87	118 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	88	102 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	89	151 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	90	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	91	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	92	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	93	88 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	94	96 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	95	85 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	96	101 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	97	97 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	98	74 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	99	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	100	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	101	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	102	77 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	103	55 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	104	67 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	105	86 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	106	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	107	91 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	108	88 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	109	64 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	110	174 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	111	84 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	112	82 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	113	118 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	114	107 / 9137	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

23.11.2023 12:23 Side 4 av 4

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nordre Follo	Pb 3010 1402 Ski	Torunn Sether

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS	923 996 869		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 1571 Vika	0118	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo	136	1	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 996 869	Ski Bolig og Næringsutvikling III AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring | **Samelebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	BO	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:			9137	Nevner =				9137											

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Leyen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjonenes til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Dlygen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 01.03.23	Kristin Elygen	KRISTIN HYGEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	For SKI JORD OG HAGEUTVIKLING I/S AS	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo	136	1	

Dato	Underskrift	Stempel
8.9.23	Torunn Sæther	Nordre Follo kommune Geodata og oppmåling Postboks 3010, 1402 Ski Org.nr. 922 092 648

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Elygen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		9137				Nevner =		9137											

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Olsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 136 Bnr 1 - 3020 Nordre Follo kommune

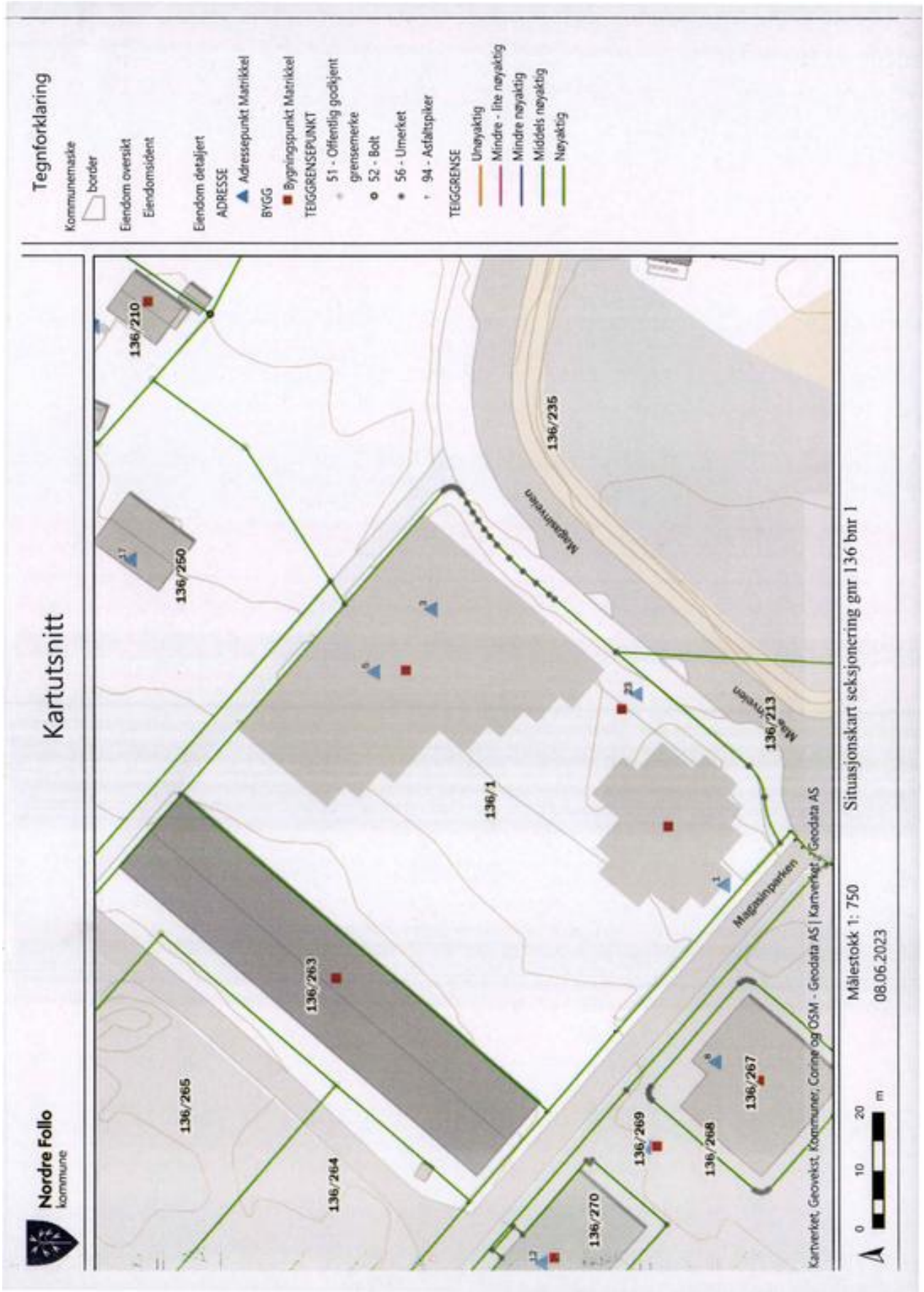
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

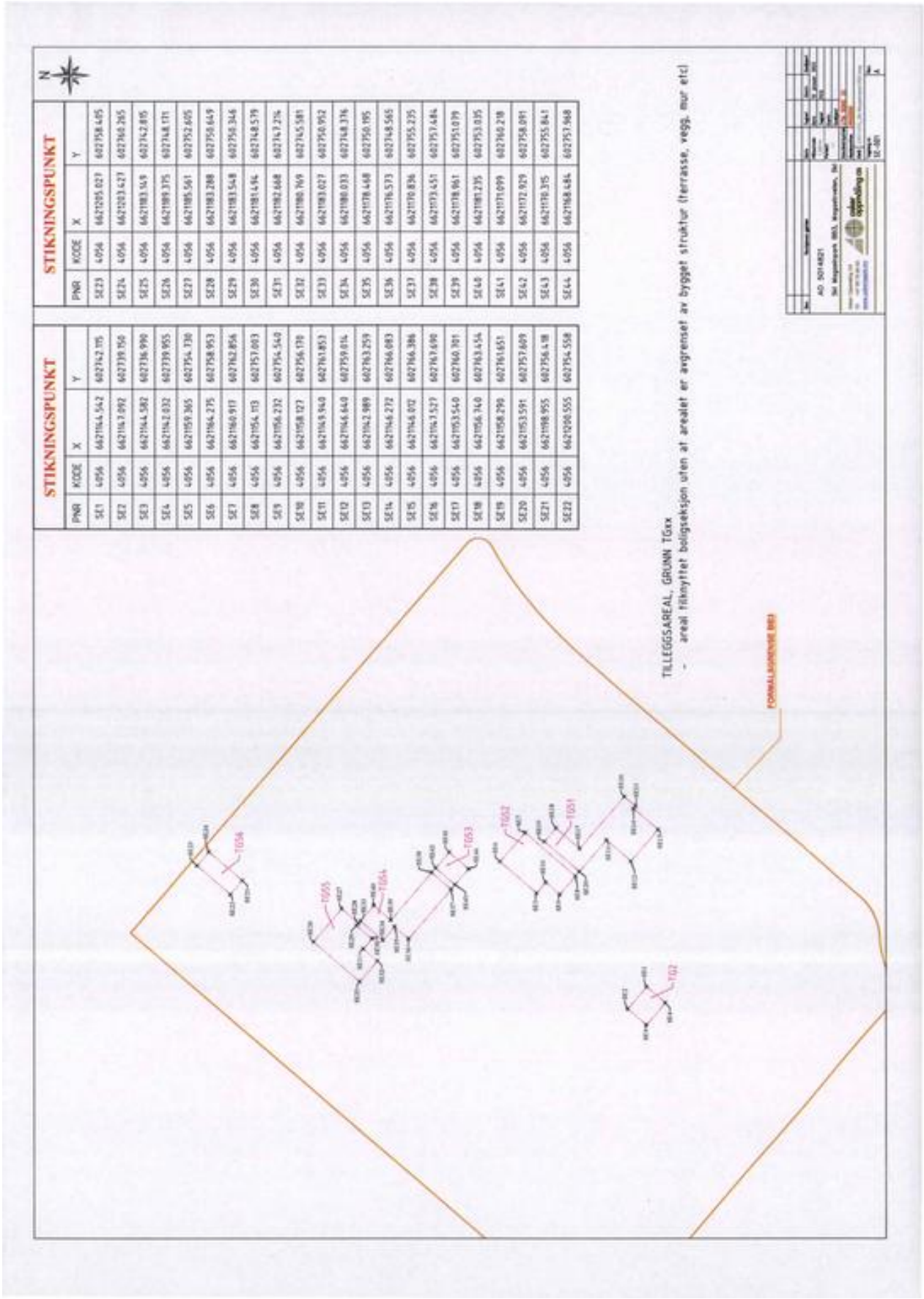
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

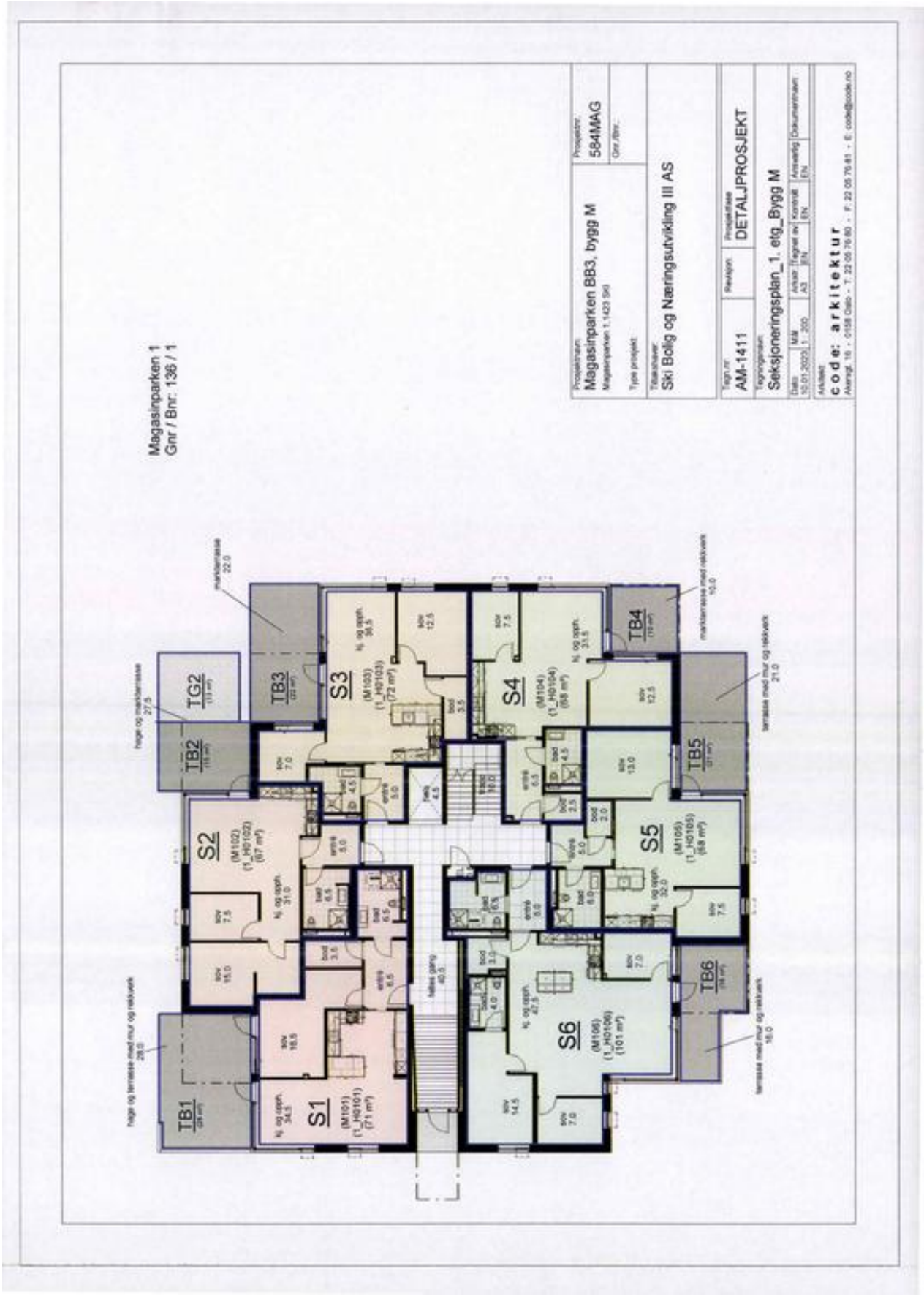
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	71	B	31	B	68		61	B	43		91	B	42					
2	B	67	BG	32	B	68		62	B	83		92	B	43					
3	B	72	B	33	B	90		63	B	88		93	B	88					
4	B	68	B	34	B	97		64	B	140		94	B	96					
5	B	68	B	35	B	78		65	B	118		95	B	85					
6	B	101	B	36	B	72		66	B	99		96	B	101					
7	B	68		37	B	109		67	B	81		97	B	97					
8	B	68		38	B	119		68	B	94		98	B	74					
9	B	95		39	B	91		69	B	60		99	B	60					
10	B	97		40	B	68		70	B	42		100	B	42					
11	B	67		41	B	72		71	B	43		101	B	43					
12	B	72		42	B	99		72	B	43		102	B	77					
13	B	79		43	B	98		73	B	83		103	B	55					
14	B	68		44	B	120		74	B	88		104	B	67					
15	B	100		45	B	84		75	B	140		105	B	86					
16	B	90		46	B	60	B	76	B	118		106	B	68					
17	B	67		47	B	42	B	77	B	99		107	B	91					
18	B	72		48	B	43	B	78	B	80		108	B	88					
19	B	68		49	B	43	B	79	B	94		109	B	64					
20	B	68		50	B	83	B	80	B	60		110	B	174					
21	B	101		51	B	88	BG	81	B	42		111	B	84					
22	B	89		52	B	140	BG	82	B	43		112	B	82					
23	B	85		53	B	36	BG	83	B	43		113	B	118					
24	B	72		54	B	99	BG	84	B	106		114	N	107	B				
25	B	79		55	B	81	BG	85	B	54									
26	B	81		56	B	94	BG	86	B	103									
27	B	93		57	B	38		87	B	118									
28	B	96		58	B	60		88	B	102									
29	B	68		59	B	42		89	B	151									
30	B	72		60	B	43		90	B	60									
Sum tellere:			9 137	Nevner =			9 137												

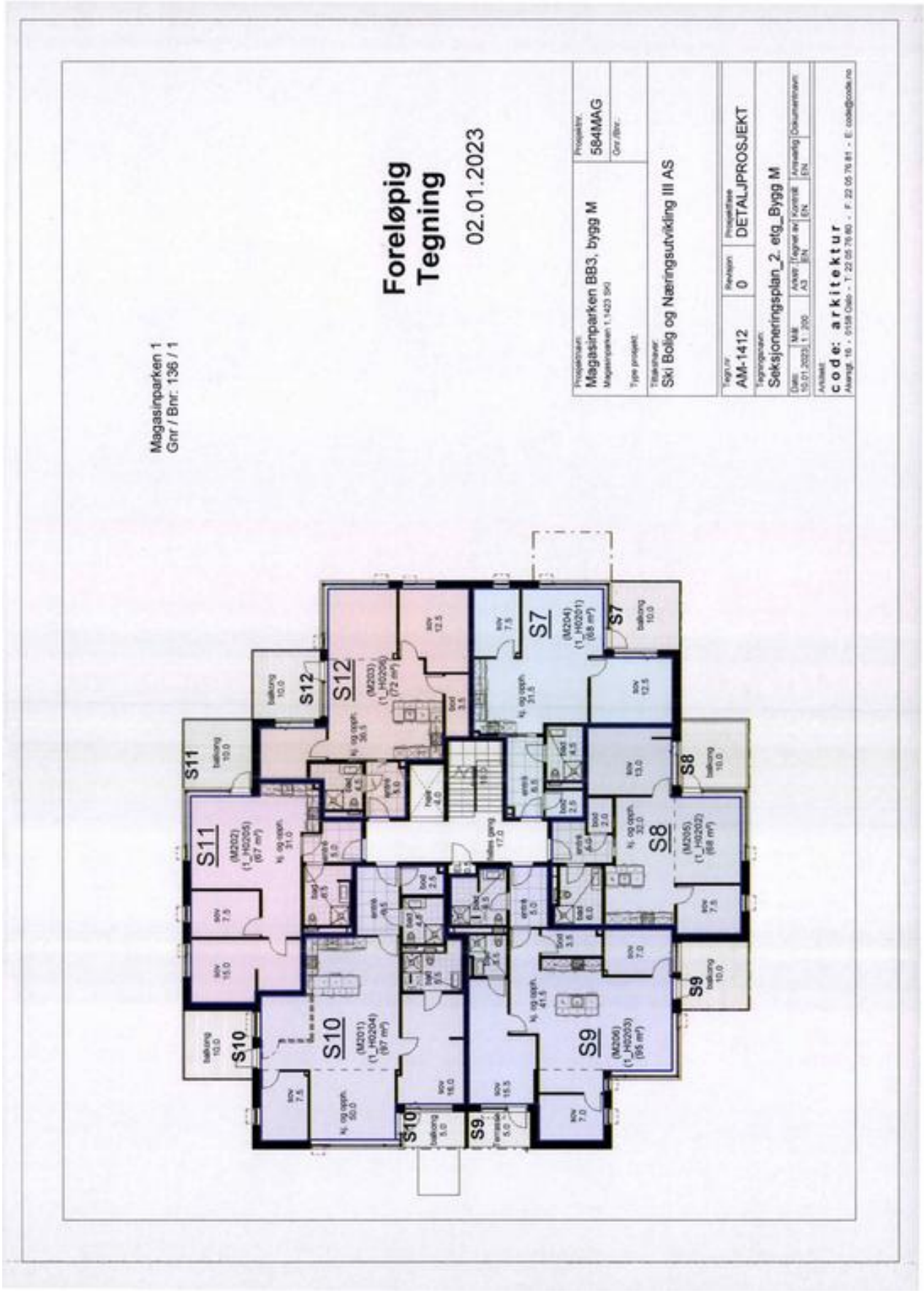
Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Clypen

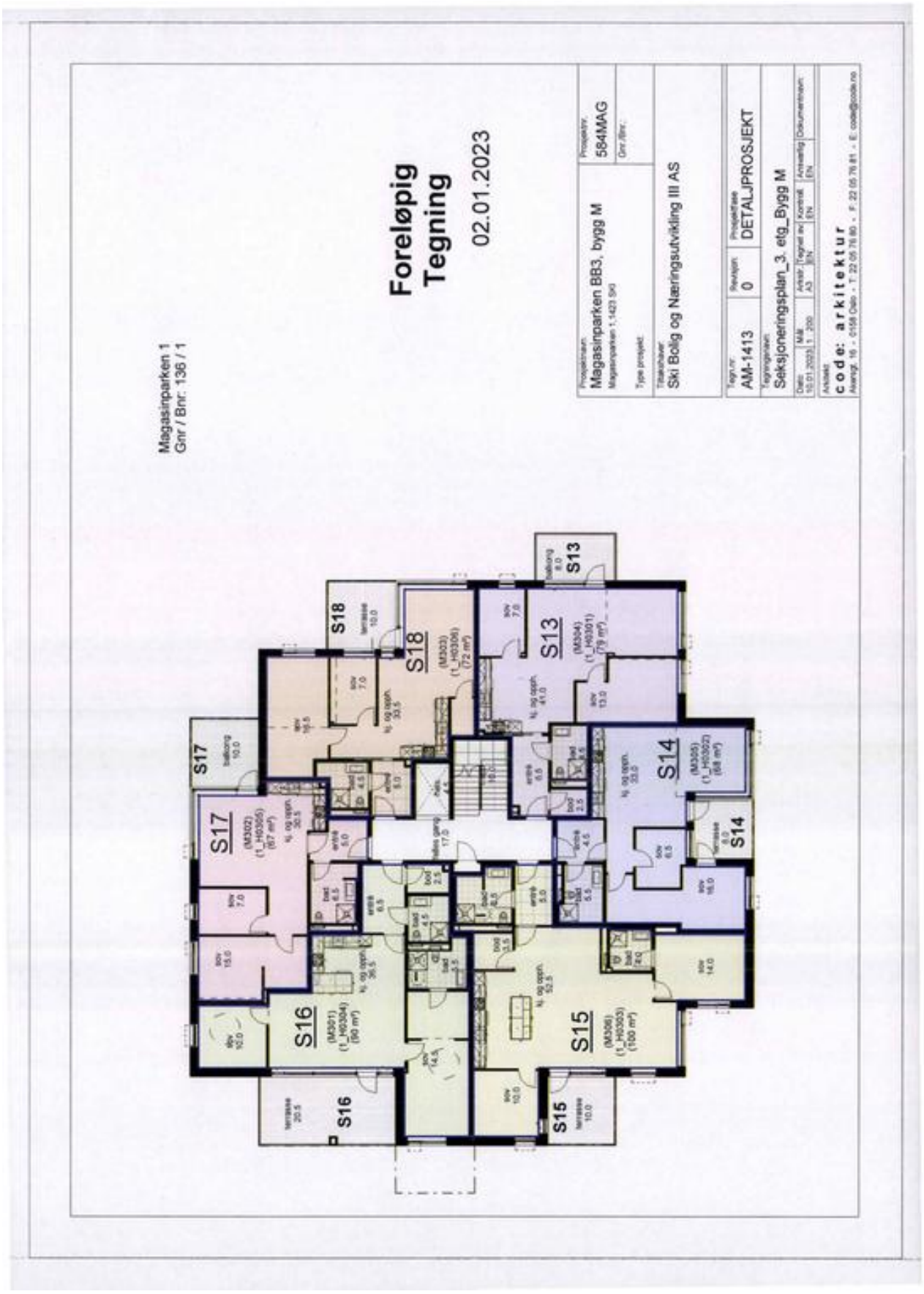
BESKYTTET

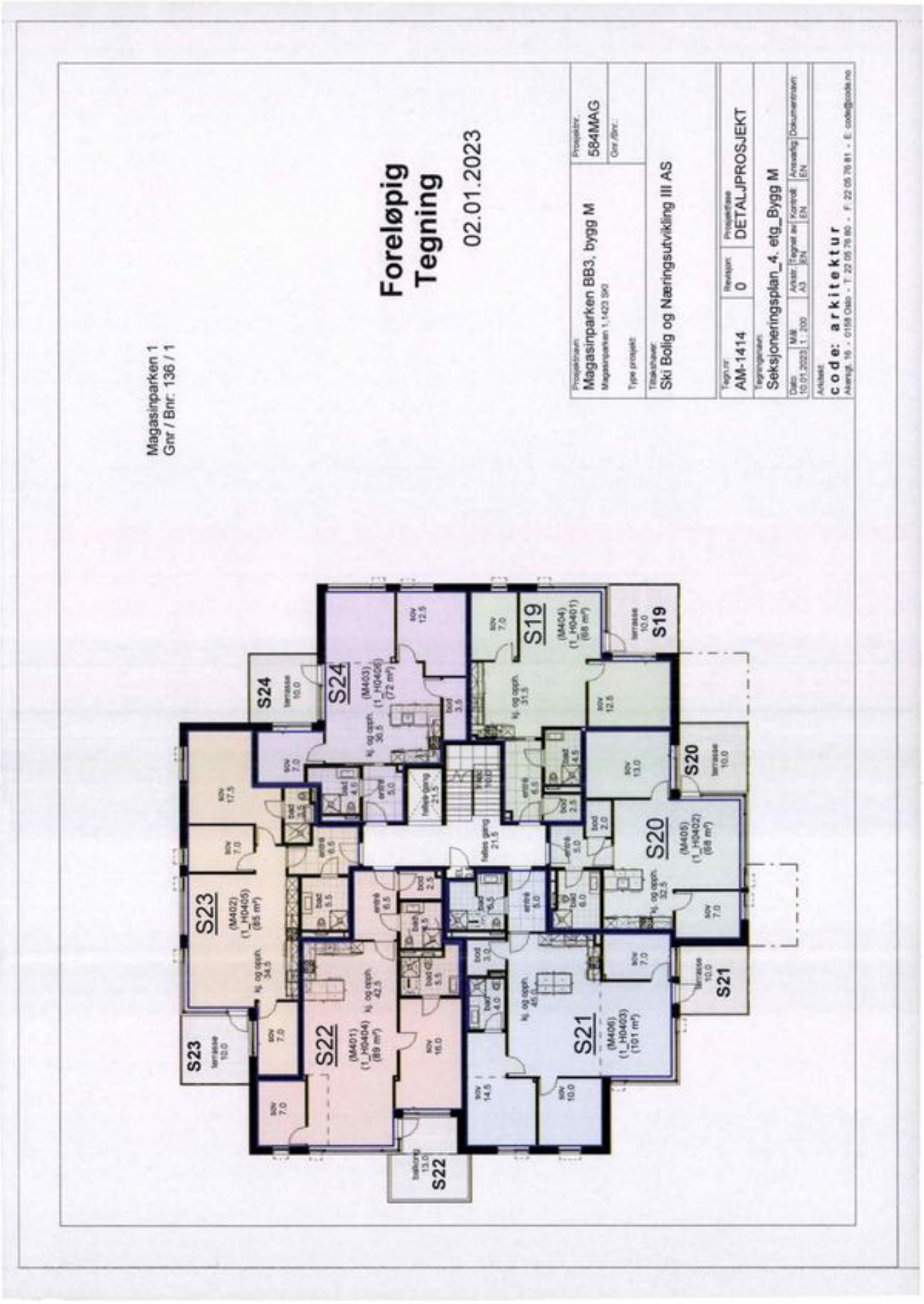

Kartutsnitt
Nordre Follo kommune
Tegnforklaring
Kommunemaske
border
Eiendom oversikt
Eiendomsident
Eiendom detaljert
ADRESSE
Adressepunkt Matrikkel
BYGG
Bygningspunkt Matrikkel
TEIGGRENSEPUNKT
51 - Offentlig godkjent grensemerke
52 - Bolt
56 - Umerket
94 - Asfaltspiker
TEIGGRENSE
Unøyaktig
Mindre - lite nøyaktig
Mindre nøyaktig
Middels nøyaktig
Nøyaktig
136/210
136/250
136/235
136/1
136/213
136/263
136/265
136/264
136/269
136/268
136/267
136/270
Magasinparken
Kartverket, Geovekst, Kommuner, Corine og OSM - Geodata AS | Kartverket / Geodata AS
0
10
20
m
Målestokk 1: 750
08.06.2023
Situasjonskart seksjonering gnr 136 bnr 1

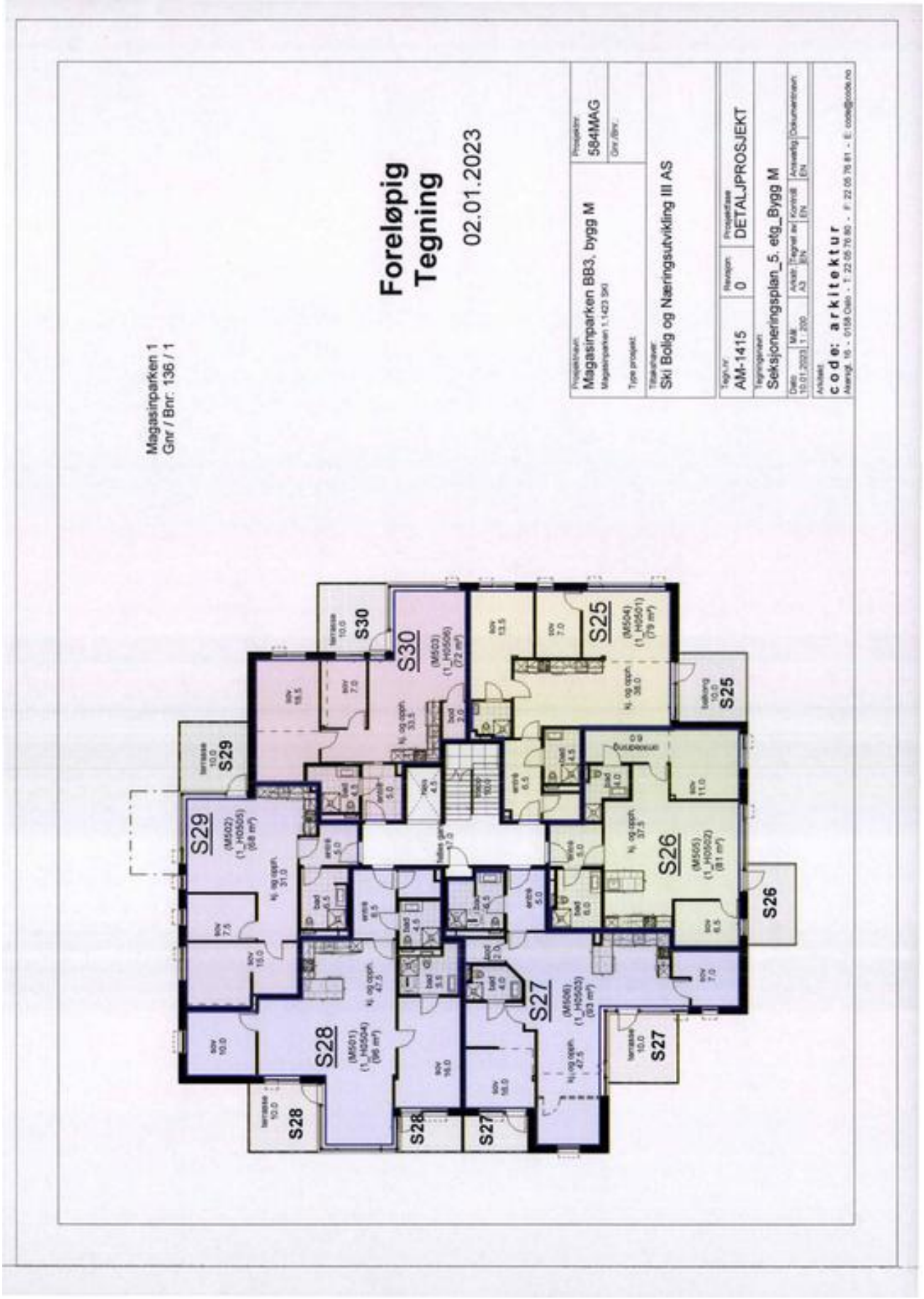

STIKNINGSPUNKT
PNR KODE X Y
SE1 4956 6621744.542 6027342.115
SE2 4956 6621743.992 6027339.760
SE3 4956 6621744.582 6027336.990
SE4 4956 6621742.032 6027339.955
SE5 4956 6621759.365 6027354.730
SE6 4956 6621764.275 6027358.953
SE7 4956 6621760.917 6027362.856
SE8 4956 6621754.113 6027357.003
SE9 4956 6621756.232 6027354.540
SE10 4956 6621758.927 6027356.170
SE11 4956 6621743.940 6027361.853
SE12 4956 6621744.640 6027359.014
SE13 4956 6621742.989 6027363.259
SE14 4956 6621746.272 6027366.083
SE15 4956 6621746.072 6027366.386
SE16 4956 6621747.527 6027367.690
SE17 4956 6621753.540 6027360.301
SE18 4956 6621756.740 6027363.454
SE19 4956 6621758.290 6027361.651
SE20 4956 6621753.591 6027357.609
SE21 4956 6621748.955 6027356.498
SE22 4956 6621750.555 6027354.558
STIKNINGSPUNKT
PNR KODE X Y
SE23 4956 6621705.027 6027358.495
SE24 4956 6621703.627 6027360.265
SE25 4956 6621683.559 6027342.805
SE26 4956 6621689.375 6027348.171
SE27 4956 6621685.561 6027352.605
SE28 4956 6621683.288 6027350.649
SE29 4956 6621683.548 6027350.346
SE30 4956 6621681.494 6027348.579
SE31 4956 6621682.688 6027347.274
SE32 4956 6621680.769 6027345.581
SE33 4956 6621683.027 6027350.952
SE34 4956 6621680.033 6027348.376
SE35 4956 6621678.468 6027350.195
SE36 4956 6621676.573 6027348.565
SE37 4956 6621670.896 6027355.235
SE38 4956 6621673.451 6027357.484
SE39 4956 6621678.961 6027353.079
SE40 4956 6621681.235 6027353.035
SE41 4956 6621671.699 6027360.278
SE42 4956 6621672.929 6027358.891
SE43 4956 6621670.315 6027355.841
SE44 4956 6621668.484 6027357.968
N
TILLEGGSAREAL, GRUNN TGxx
- areal tilknyttet boligseksjon uten at arealet er avgrenset av bygget struktur (terrasse, vegg, mur etc)
FORMÅLSGRENSE (BE)
T056
T055
T054
T053
T052
T051
T02

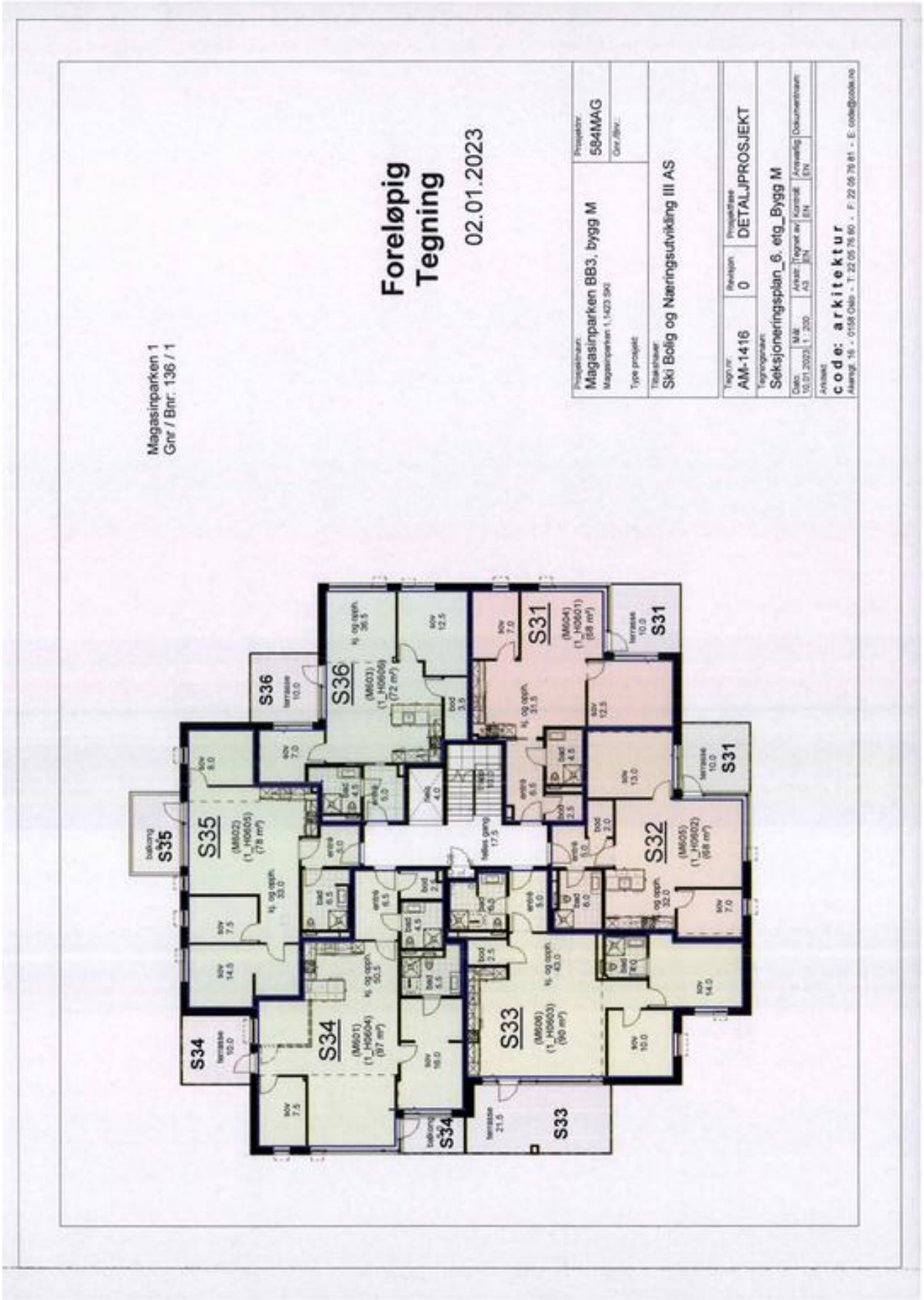

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Magasinparken BB3, bygg M
584MAG
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
AM-1411
DETALJPROSJEKT
Seksjoneringsplan_1. etg_Bygg M
code: arkitektur
TB1
TB2
TB3
TB4
TB5
TB6
TG2
S1
S2
S3
S4
S5
S6

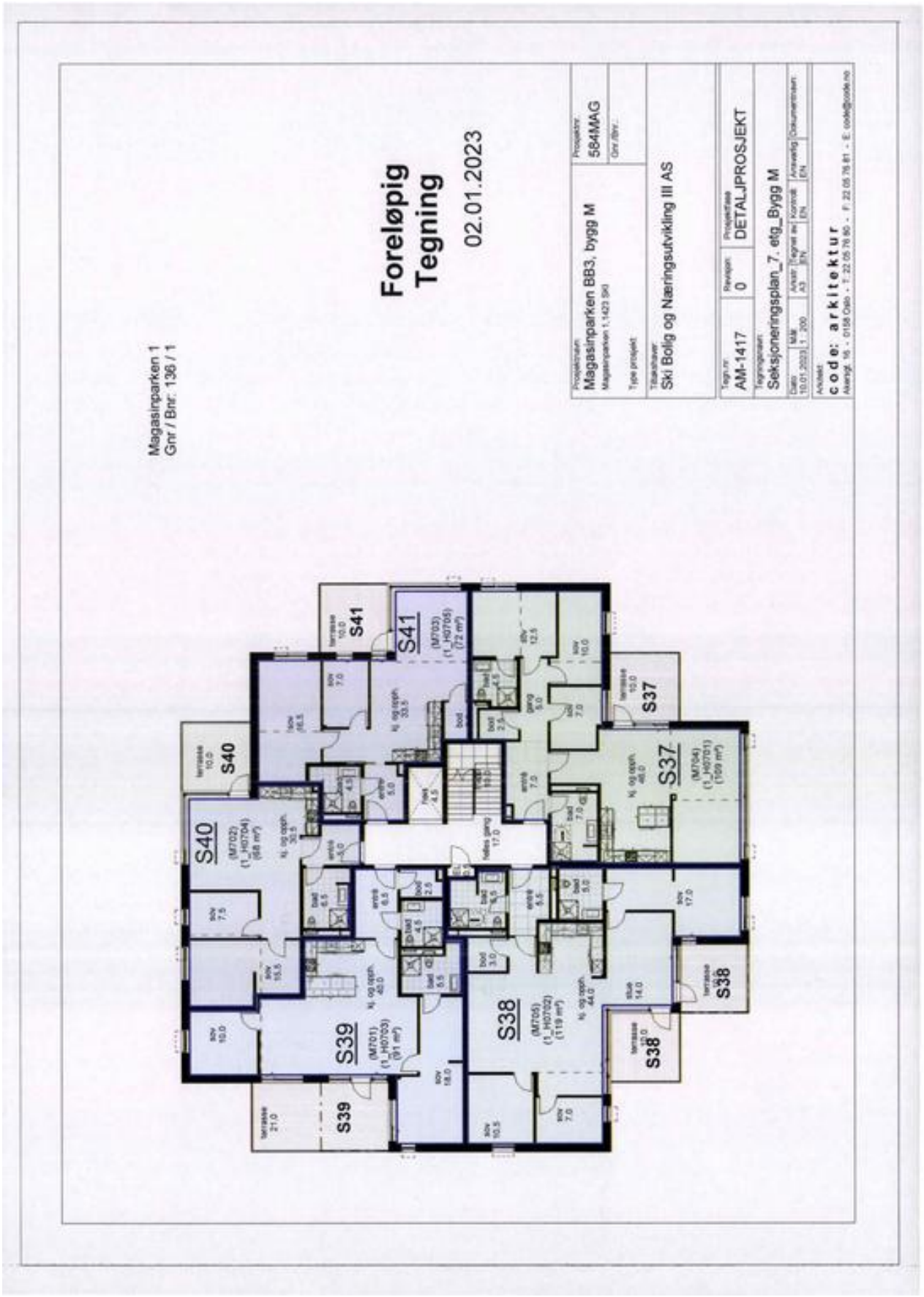

Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Prosjektnr.
584MAG
Tittel/navn:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr
AM-1412
Revisjon
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_2. etg_Bygg M
code: arkitektur
S7
S8
S9
S10
S11
S12

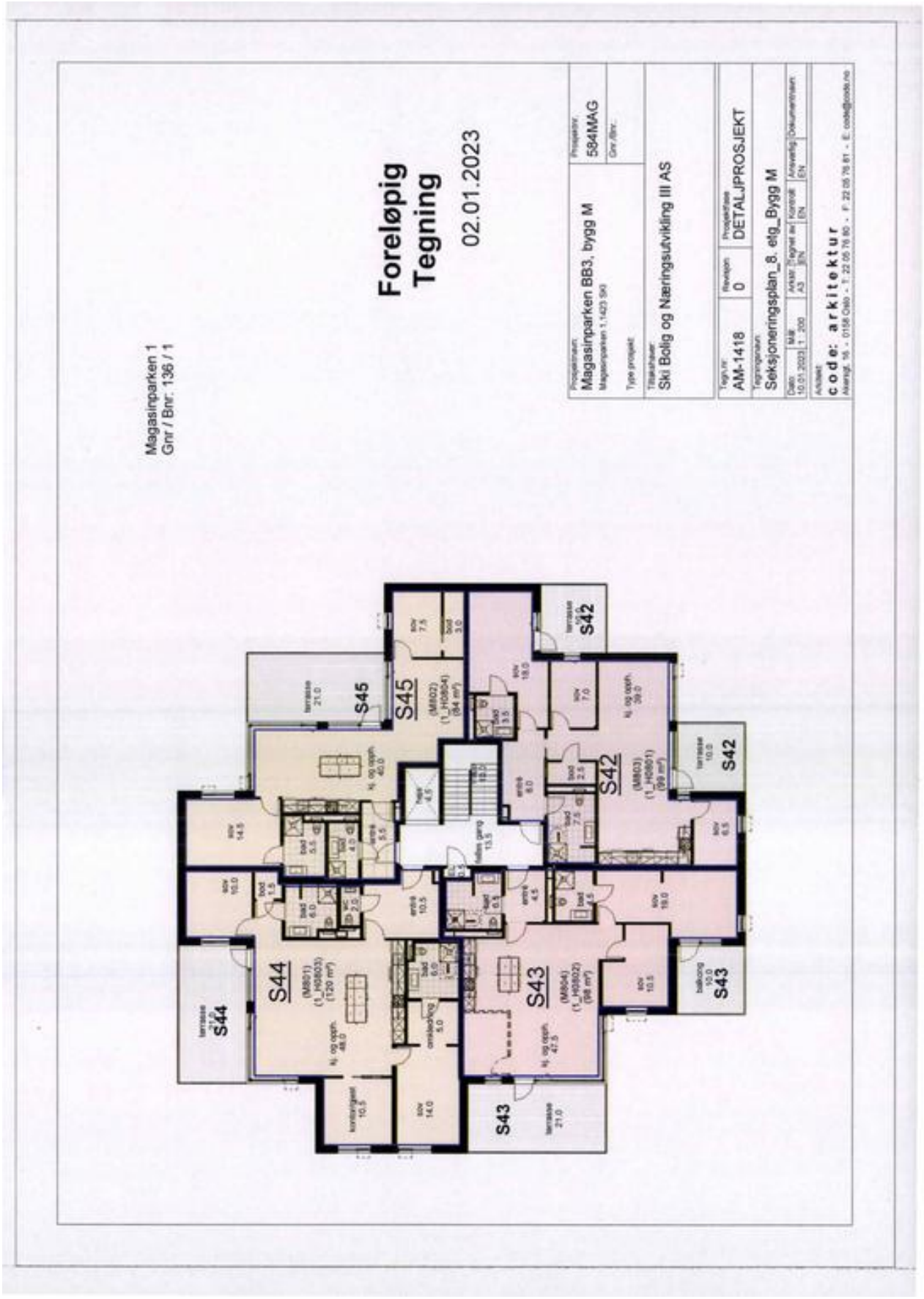

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken BB3, bygg M
584MAG
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
AM-1413
0
DETALJPROSJEKT
Seksjoneringsplan_3. etg_Bygg M
code: arkitektur
S13
S18
S17
S14
S16
S15

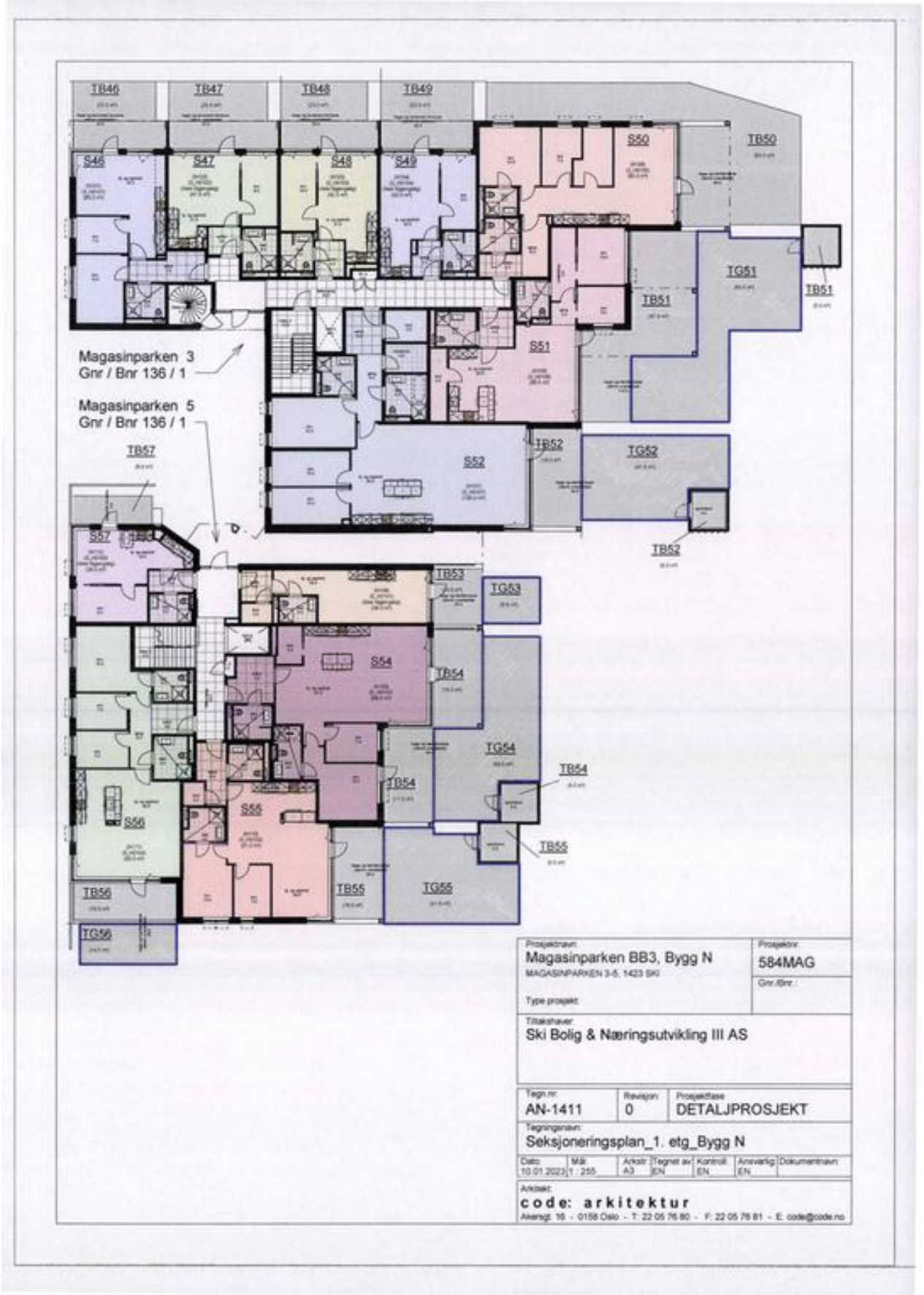

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1, 1423 Ski
Type prosjekt:
Prosjektnr.:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1414
Revisjon:
0
Prosjektfase:
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_4. etg_Bygg M
Dato
10.01.2023
Målt
1 : 200
Arkstr.
A3
Tegnet av
EN
Kontroll
EN
Ansvarlig
EN
Dokumentnavn
Arkitekt
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S19
S20
S21
S22
S23
S24

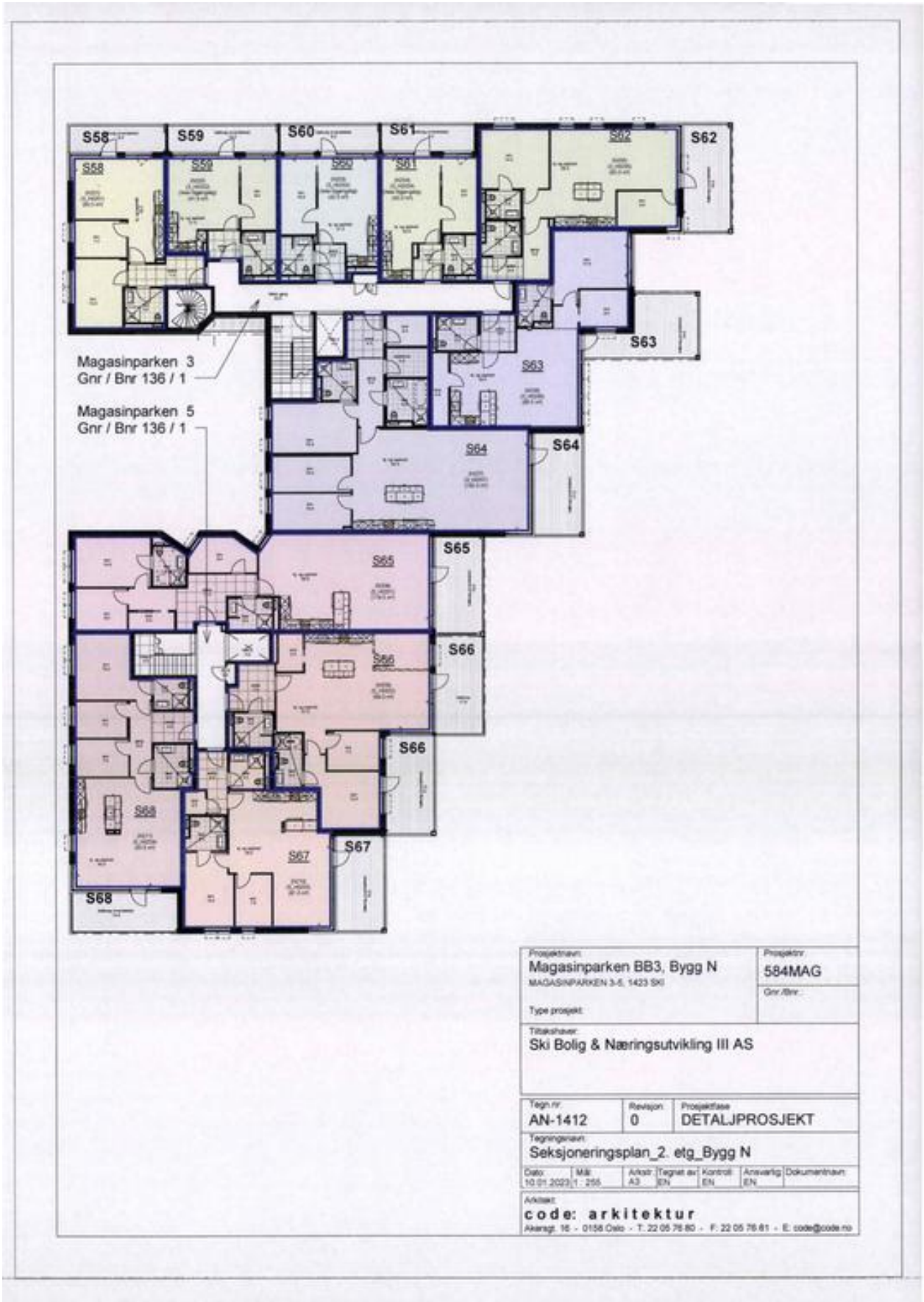

Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Prosjektnavn
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1.1423 Ski
Type prosjekt
Tiltakshaver
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.
Tegn.nr
AM-1415
Revisjon
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn
Seksjoneringsplan_5. etg_Bygg M
Dato
10.01.2023
Målestokk
1 : 200
Arkstr.
A3
Tegnet av
BN
Kontrollert
EN
Ansvarlig
EN
Dokumentnavn
Arkitekt
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S25
S26
S27
S28
S29
S30

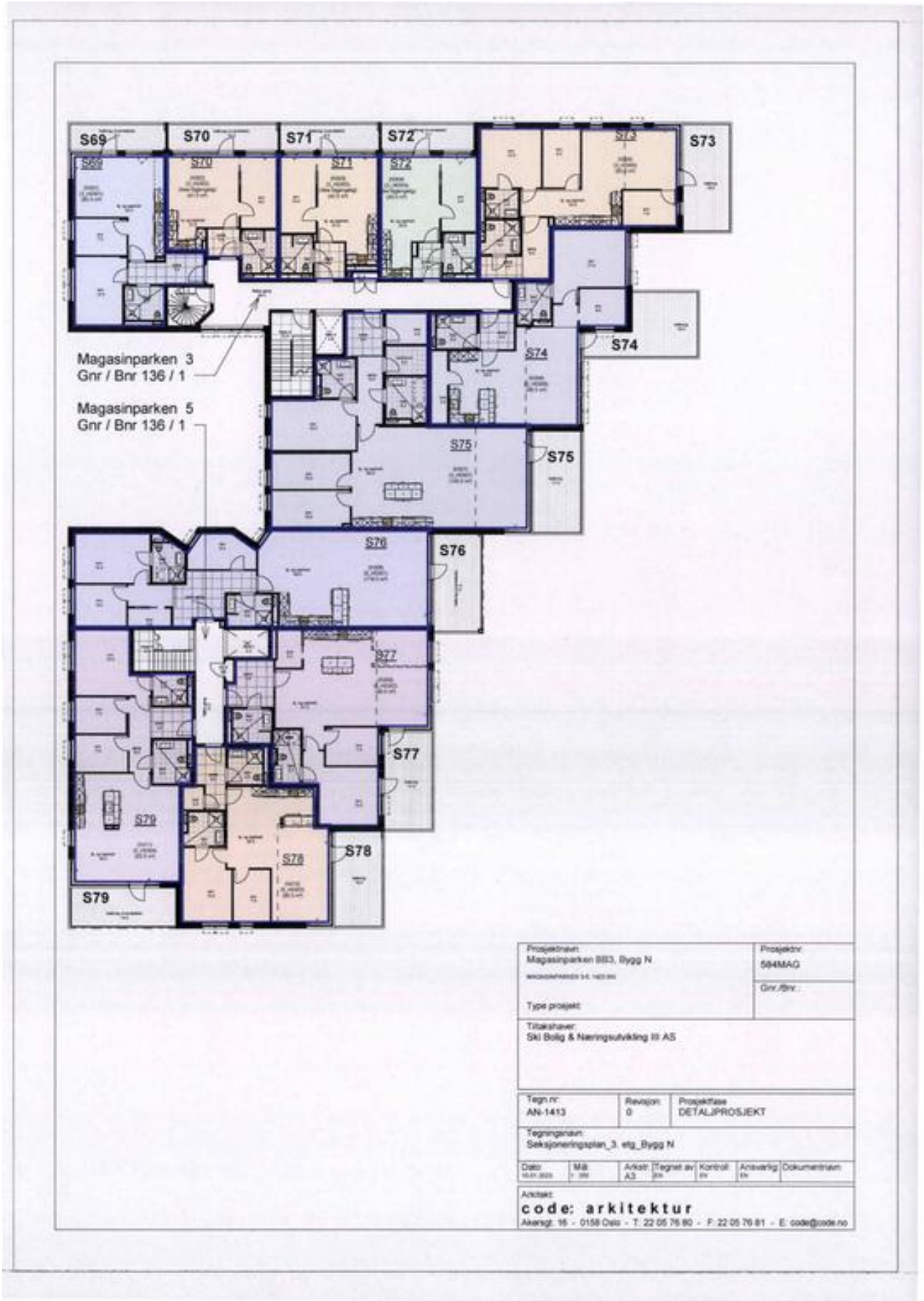

Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Magasinparken BB3, bygg M
584MAG
AM-1416
DETALJPROSJEKT
Seksjoneringsplan_6. etg_Bygg M
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
code: arkitektur
S31
S36
S35
S34
S33
S32

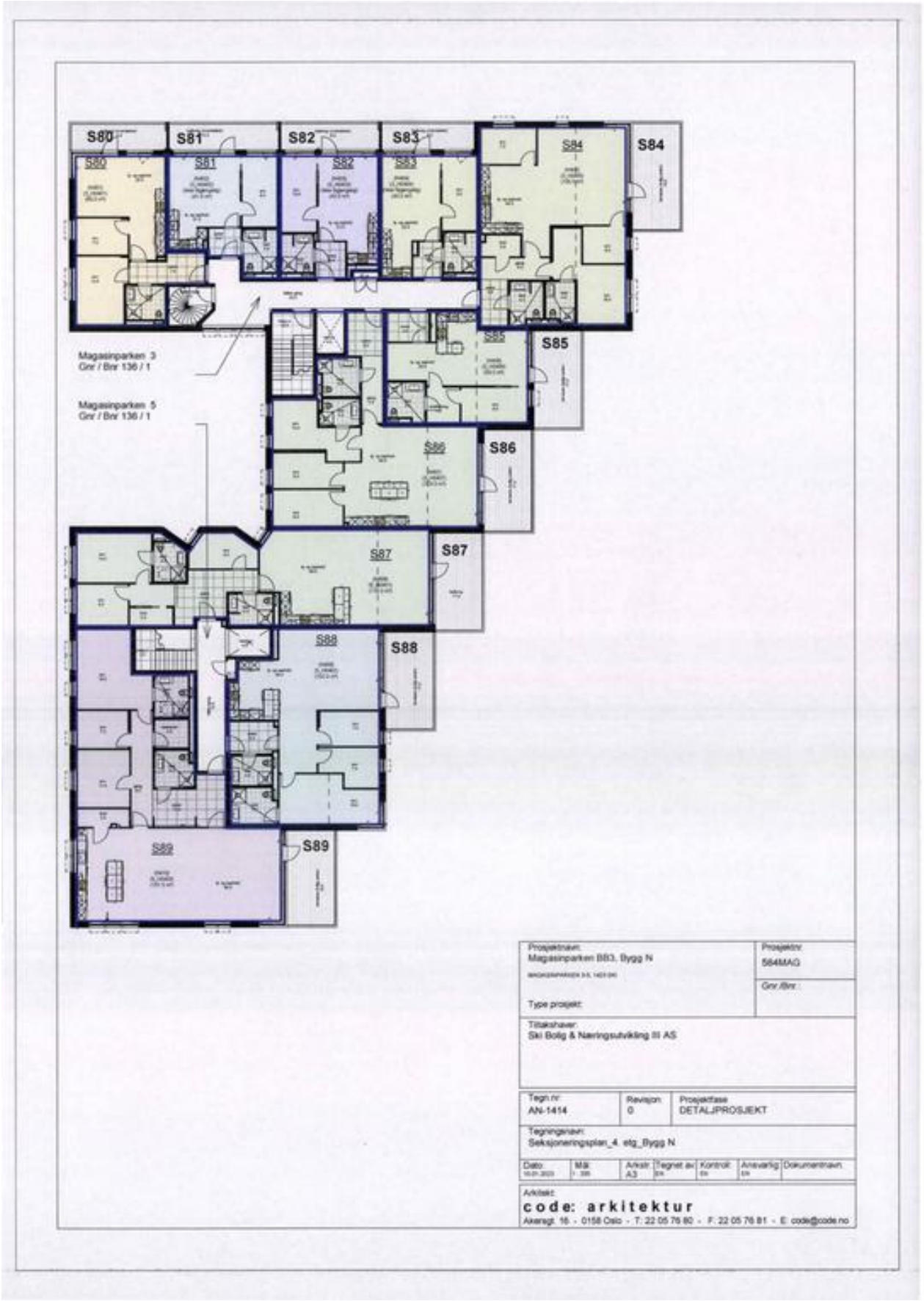

Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Magasinparken BB3, bygg M
584MAG
AM-1417
0
DETALJPROSJEKT
Seksjoneringsplan_7. etg_Bygg M
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
code: arkitektur
S37
S38
S39
S40
S41

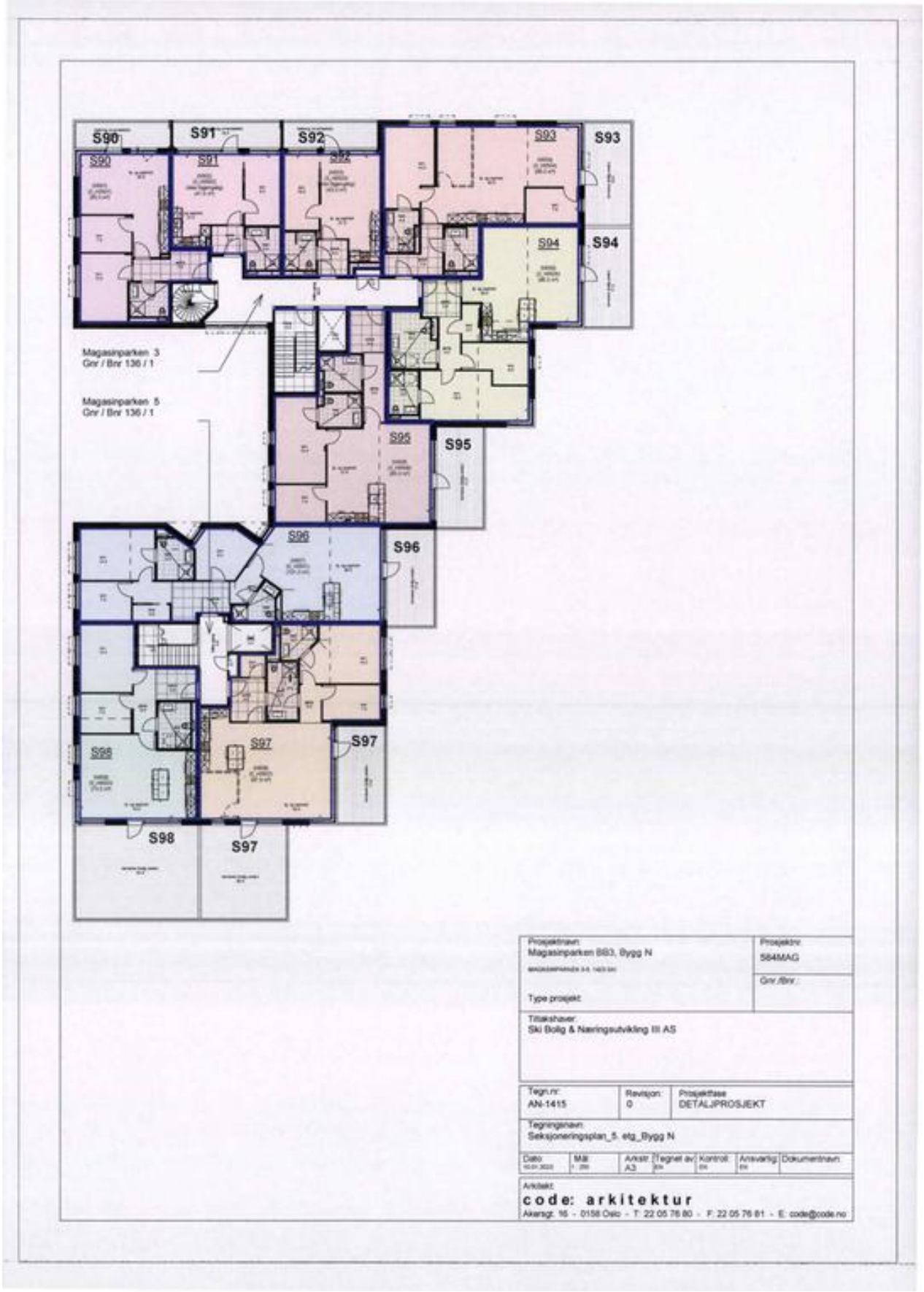

Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1418
Revisjon
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_8. etg_Bygg M
Dato
10.01.2023
Målt
1 : 200
Arkitekt
code: arkitektur
S42
S43
S44
S45

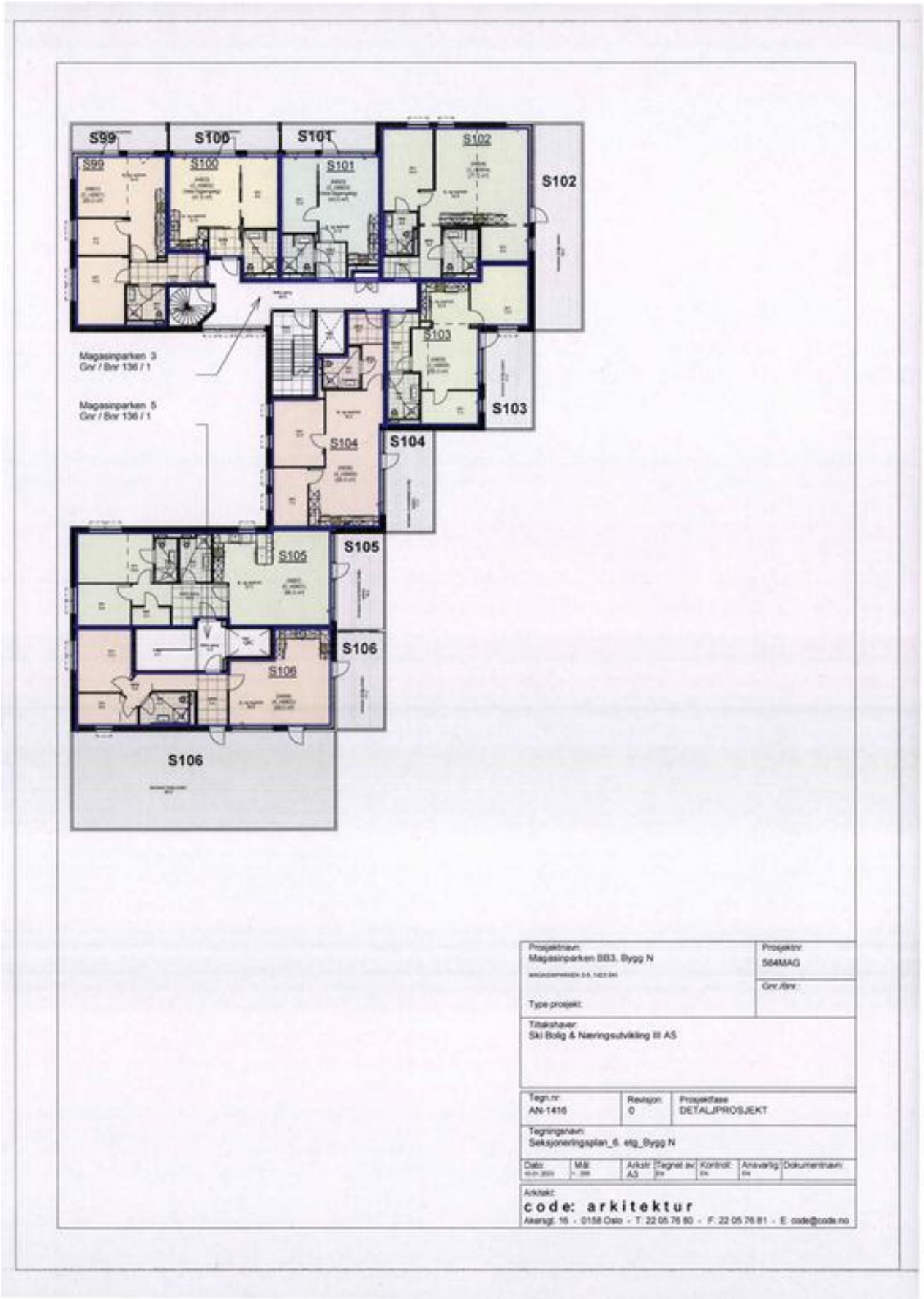

TB46
TB47
TB48
TB49
S46
S47
S48
S49
S50
TB50
TG51
TB51
TB51
S51
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
TB57
S52
TB52
TG52
TB52
S57
TB53
TG53
S54
TB54
TG54
TB54
TB54
S55
S56
TB55
TB55
TG55
TB56
TG56
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, Bygg N
MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI
Type prosjekt:
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1411
Revisjon:
0
Prosjektfase:
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_1. etg_Bygg N
Dato:
10.01.2023
Mål:
1 : 255
Arkstr:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

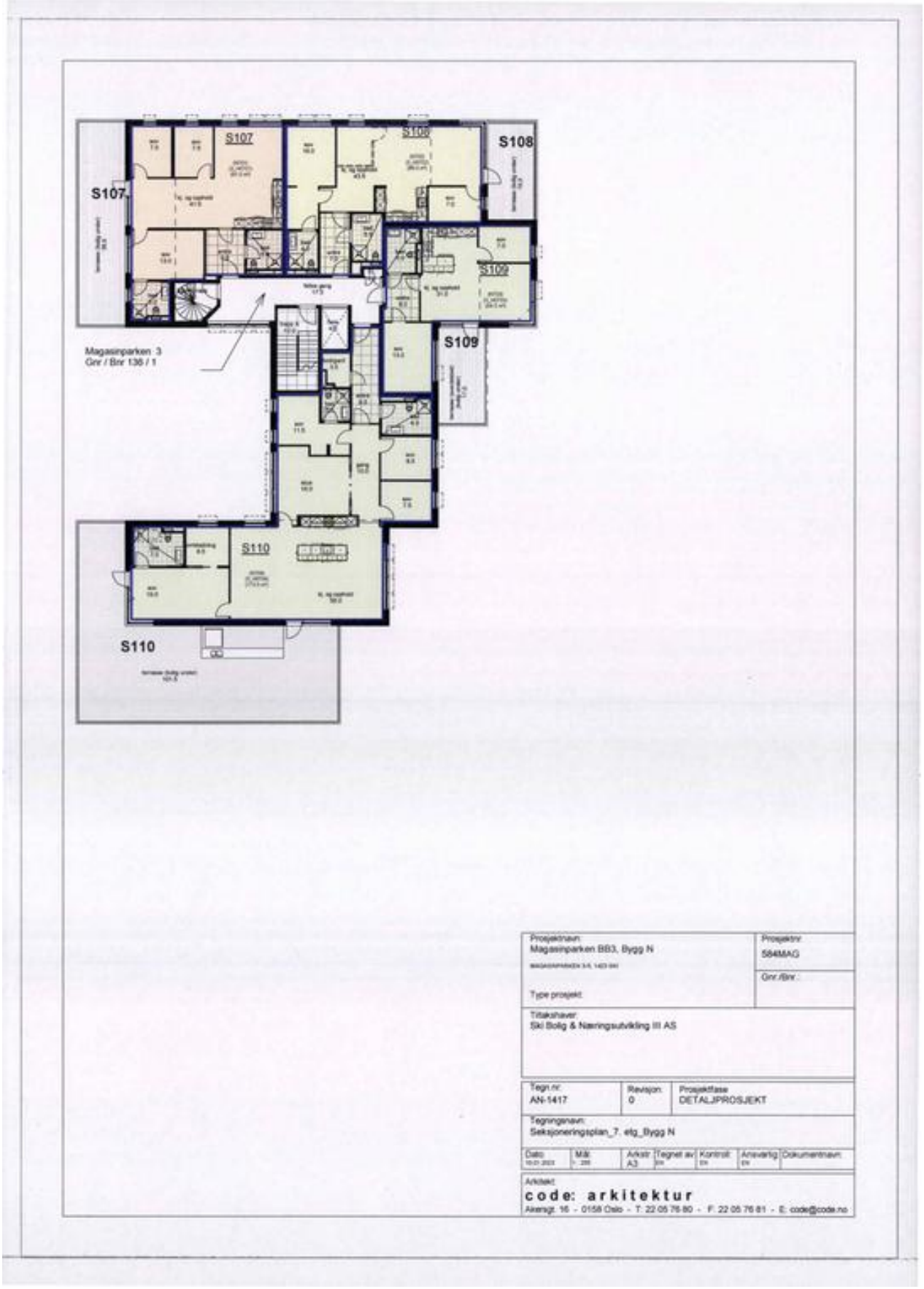

S58
S59
S60
S61
S62
S63
S64
S65
S66
S67
S68
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, Bygg N
MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI
Type prosjekt:
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1412
Revisjon:
0
Prosjektfase:
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_2. etg_Bygg N
Dato:
10.01.2023
Mål:
1 : 250
Arkstr:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

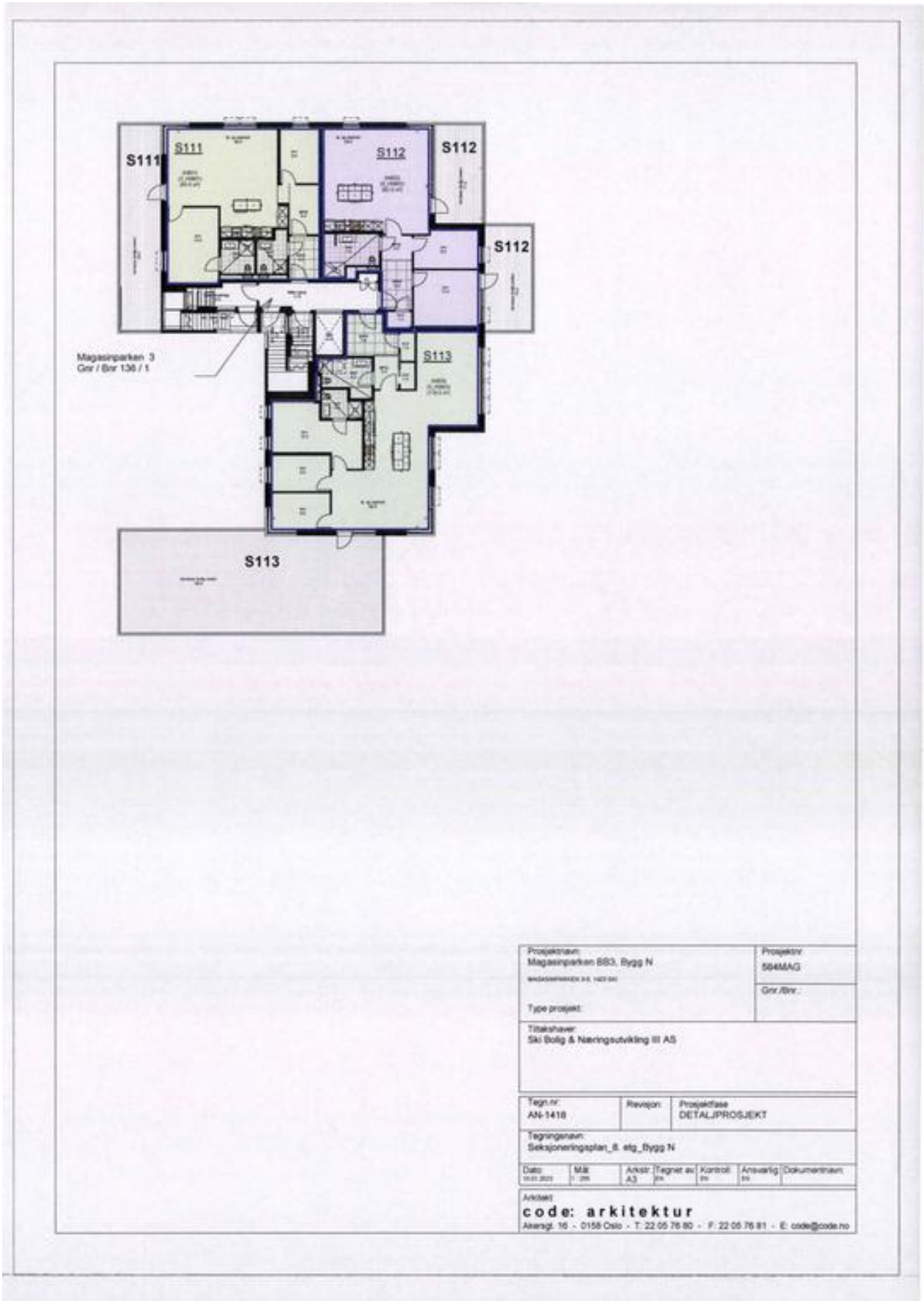

S69
S70
S71
S72
S73
S74
S75
S76
S77
S78
S79
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken SB3, Bygg N
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1413
Revisjon:
0
Prosjektfase:
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_3. etg_Bygg N
Dato:
Mål:
Arkstr:
A3
Tegnet av:
Kontroll:
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

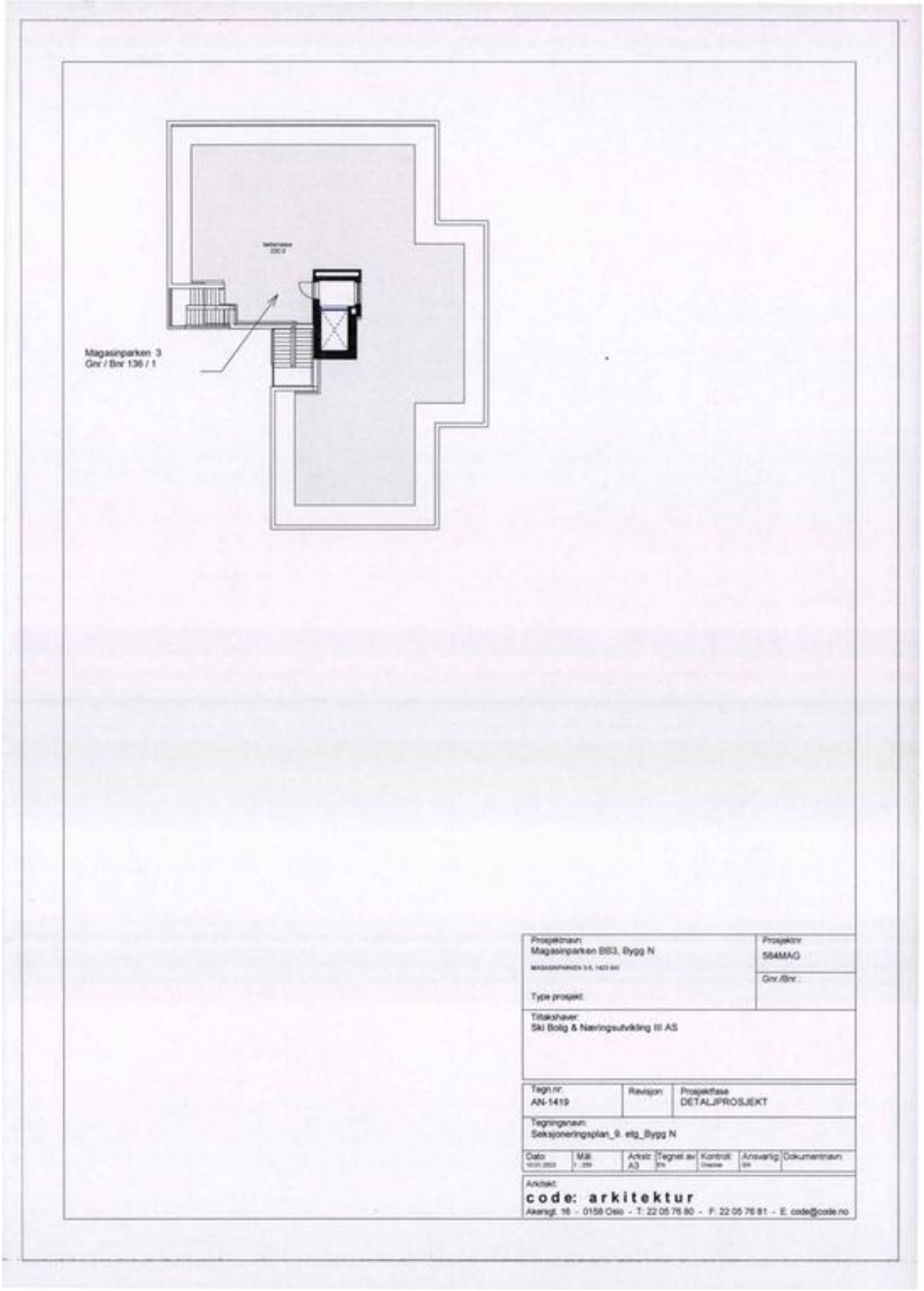

S80
S81
S82
S83
S84
S85
S86
S87
S88
S89
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, Bygg N
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1414
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_4. etg_Bygg N
Dato:
Målestokk:
Arkstr:
A3
Tegnet av:
Kontrollert:
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

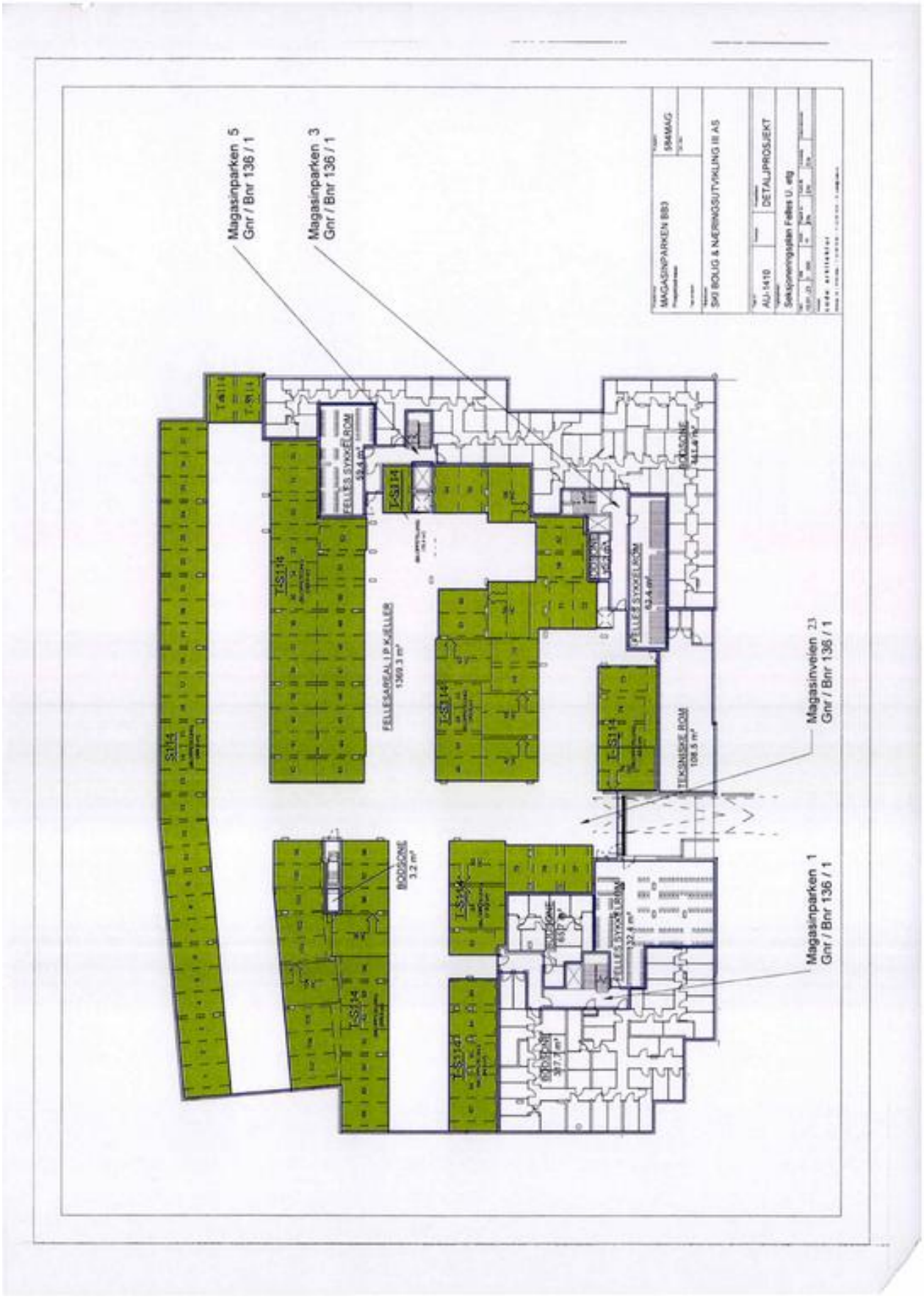

S90
S91
S92
S93
S94
S95
S96
S97
S98
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken B83, Bygg N
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1415
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_5. etg_Bygg N
Dato:
Mål:
Arkstr:
A3
Tegnet av:
Kontroll:
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no


S99
S100
S101
S102
S103
S104
S105
S106
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken B03, Bygg N
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1416
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_6. etg_Bygg N
Dato:
M.til:
Arkstr:
A3
Tegnet av:
Kontroll:
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no


S107
S106
S108
S107
S109
S109
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
S110
S110
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, Bygg N
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1417
Revisjon:
0
Prosjektfase:
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_7. etg_Bygg N
Dato:
Mål:
Arkstr:
A3
Tegnet av:
Kontroll:
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no


S111
S111
S112
S112
S112
S113
S113
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, Bygg N
Type prosjekt:
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1418
Revisjon:
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_8. etg_Bygg N
Dato:
Mål:
Arkstr:
A3
Tegnet av:
Kontroll:
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no


Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken B83, Bygg N
Type prosjekt:
Prosjektnr:
564MAG
Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AN-1419
Revisjon:
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_9. etg_Bygg N
Dato:
Mål:
Arkstr:
A3
Tegnet av:
Kontroll:
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

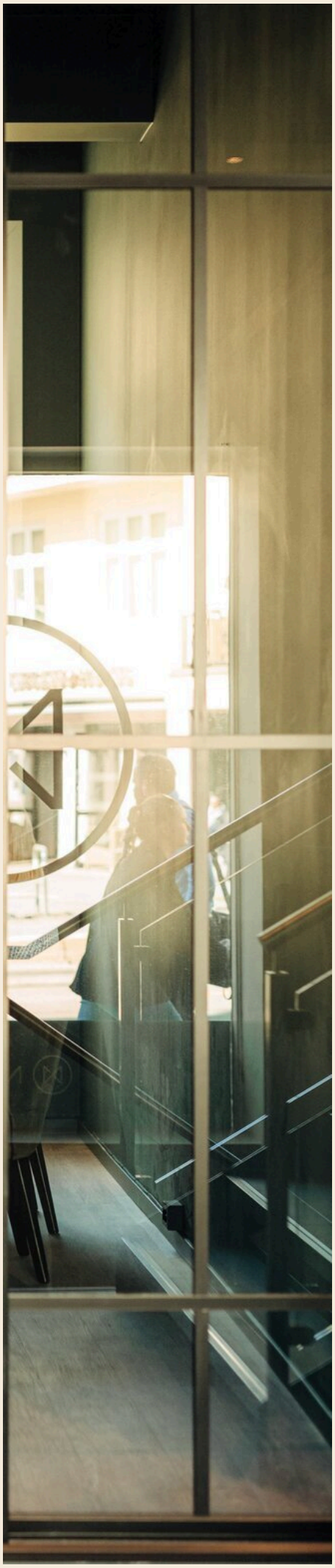

Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinveien 23
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 1
Gnr / Bnr 136 / 1
MAGASINPARKEN BB3
SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING III AS
AU-1410
DETALJPROSJEKT
FELLES SYKKELROM
FELLESAREAL I P-KJELLER
TEKNISKE ROM
BODSONE

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Magasinparken 1 1423 SKI
Matrikkel: Gnr 136, bnr 1, snr 4 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870