NORDVIK

# Magasinparken 22

1 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Magasinparken 22

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 17 | Om boligen |
| 25 | Nabolagsprofil |
| 27 | Tilstandsrapport |
| 45 | Vedlegg |
| 56 | Andre vedlegg |
| 122 | Kontaktinfo |
| 126 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 129 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 130 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 26.12.2025







# Nøkkelinformasjon

Sjelden toppleilighet! 2-roms m/ fantastisk utsikt og usjenert balkong i 8.etg | Vannbåren gulvvarme | 2 boder

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 190 000,-** |
| Omkostninger | **1 380,-** |
| Totalpris | **5 191 380,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 274,-** |
| BRA-i | **57 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **2020** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

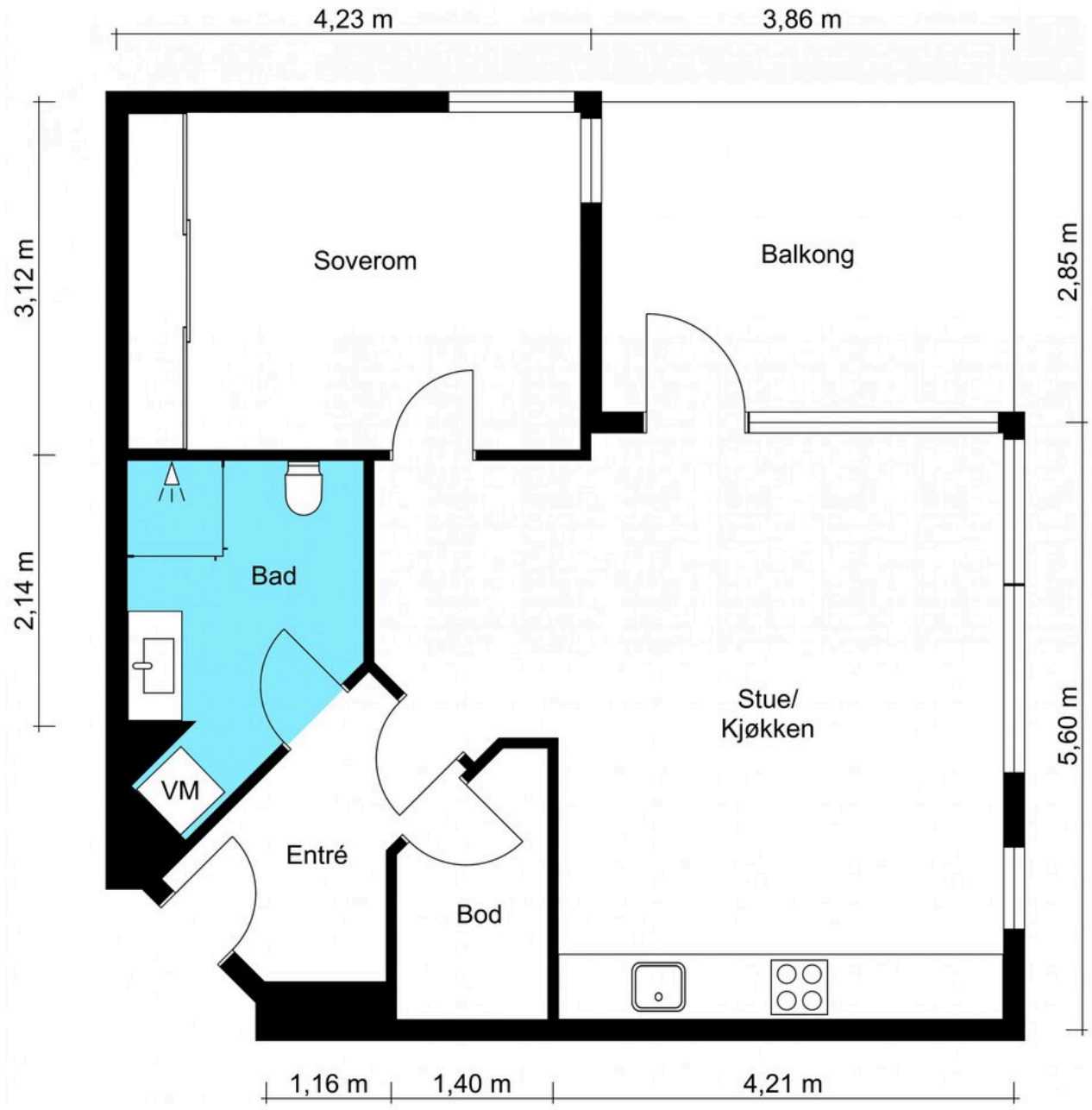
Nordvik Ski og Ås v/Silje Byman har gleden av å presentere en sjelden anledning i Magasinparken - En leilighet med upåklagelig utsikt mot Ski sentrum i 8.etasje, som må oppleves!

Entréen er flislagt med gulvvarme og har god plass til garderobe, samt adkomst til innvendig bod og baderom. Stuen er lys og romslig med én-stavs parkett, malte flater i behagelig grønntone og store vindusflater. Her er det utgang til den flotte og usjenerte balkongen med plass til sittegruppe. Kjøkkenet har innredning fra Mobalpa med integrerte hvitevarer og marmor benkeplate, samt plass til spisegruppe. Ett soverom med integrerte skyvedørsgarderobe. Bod i kjeller.

Ski stasjon ligger i gangavstand, og med Follobanen tar toget deg til Oslo S på kun ca. 11 minutter.

# Planløsning

**8. Etasje**
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm




Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

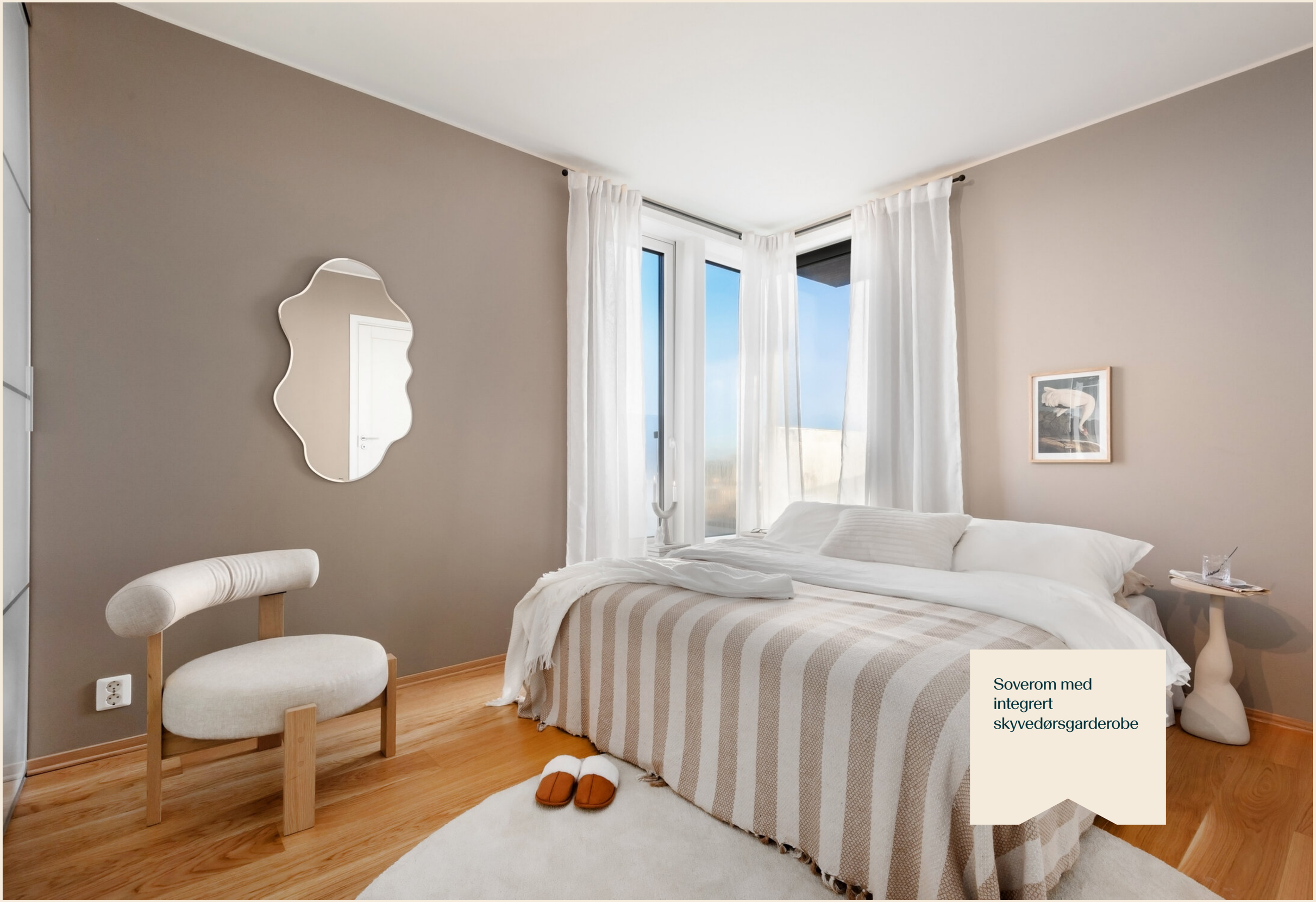








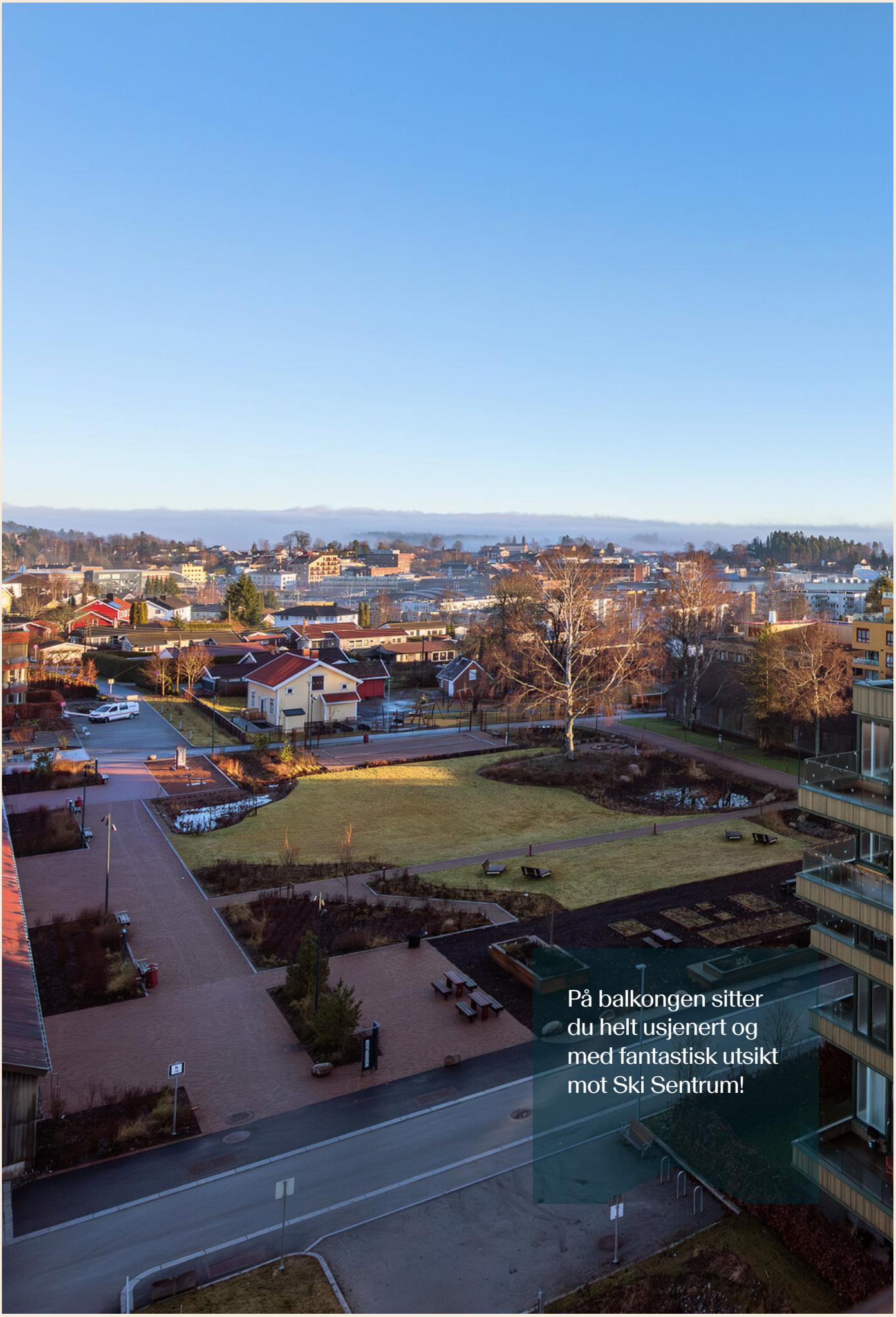
Mobalpa kjøkkeninnredning med marmor benkeplate og integrerte hvitevarer



Soverom med integrert skyvedørsgarderobe



Flislagt baderom med gulvvarme og plass til vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje.


På balkongen sitter
du helt usjenert og
med fantastisk utsikt
mot Ski Sentrum!









# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
46-0001/25

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Magasinparken 22, 1423 SKI
Gnr 136, bnr 259 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune
Andelsnr 38 i Ski Tårn M22 Borettslag, org.nr. 923705570

**Selger**
Knut Olav Halvorsen

**Kjøpesum og omkostninger**
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 191 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 200 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2020

**Etasje**
8

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
8. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

**Innhold**
Entrè
Velkommen inn til flislagt entrè med gulvvarme. Her har du plass til garderobe og enkel tilgang til å henge fra seg yttertøyet og legge fra seg skoene. Herfra er det videre inngang til innvendig bod, samt baderom.

Stue
Lys og romslig og med god plass til møblement. Det er ènstavs parkett på gulv og malte flater i en behagelig grønntone. Det er store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys som skaper en god atmosfære. Utsikten er upåklagelig! Fra stuen er det utgang til balkong med god plass til større sittegruppe.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Marmor benkeplate som gir et lekkert uttrykk til et stilfullt kjøkken. Det er plass til spisegruppe i overgangen mellom stue og kjøkken.

Soverom
Det er ett romslig soverom i leiligheten med integrert skyvedørsgarderobe.

**Standard**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

TG 2:
- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

**Parkering**
Det medfølger ikke parkeringsplass. Parkering på området etter områdets bestemmelser. Ta kontakt med megler dersom det er ønskelig med parkeringsplass.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Selger har ingen spesielle bemerkninger.

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Bygningssakkyndig**
Boligkonsult AS

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Terrassebord på trebjelker. Rekkverk i veggkonstruksjon og glass.
Størrelse: ca. 11 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG2
Innvendige dører
- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

TGIU
Overflater
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,50 meter, målt i stue.
Ca. 2,22 meter, målt i entré

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

**Innbo og løsøre**
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**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Den er trolig fra utbyggers/utbyggers representant i følge selger. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har leid ut boligen og har ikke konkret tall for

forbruket. På generelt grunnlag vil en leilighet på denne størrelsen normalt ha et forbruk på ca. 3500 kWh årlig. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 274,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, administrasjonskostnader.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i månedlige felleskostnader.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 150 458,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 601 830,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**TV/Internett/Bredbånd**
Inkludert i felleskostnader.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Laget har boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer og gjesteparkeringsplasser i anleggseiendom (garasjekjeller) under lagets eiendom, organisert som tingsrettslig sameie med navn BB1 Garasjesameie. I BB1 Garasjesameie er det også P-plasser (biloppstillingsplasser) for de som har kjøpt dette. (Kun eiere av P-plasser har rett til å benytte P-plassene).

Borettslaget og de enkelte andelseiere har rettigheter og forpliktelser i BB1 Garasjesameie i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler for sameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold.

Utomhusarealer organiseres i et realsameie (BB1 Magasinparken Sameie) mellom byggene (borettslagene), se pkt. 8.4. Borettslaget og de enkelte andelseiere har rettigheter og forpliktelser i BB1 Magasinparken Sameie i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler for sameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer.

Vedlagt i salgsoppgaven følger vedtekter for borettslaget, garasjesameie og realsameie.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Utdrag fra ordinær generalforsamling i BB1 Magasinparken 2025:
5. Styrets arbeid 2024/2025
- Kommunikasjon og informasjon
- Økonomi
- Fjernvarme
- HMS
- Sak mot utbygger (borettslaget har gått til sak mot utbygger på flere punkter)
- Fuktighet i p-kjeller
- Grøntarealet
- Trafikk
- Omkringliggende områder
- Delerom
- Lading
- Frivillig innsats
- Sosialt og arrangement

Fellesutgiftene økte med 9% fra 01.01.2026.

Selger opplyser om at det har vært noe frem og tilbake med hvordan fjernvarmen skal faktureres. Han opplyser videre at den siste fakturaen han fikk (som dekker perioden fra 1/1 2025 til 1/11 2025) viser totalt 7327, 92 kr i fjernvarmekostnader. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk. Selger ønsker å gjøre oppmerksom på at styret har vedtatt at det skal innføres Norgespris slik at disse kostandene vil gå ned.

**Forretningsfører**
Enqvist Boligforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 14 708,- pr. 31.12.2024

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90793832

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 836 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det

følger av vedtektene.

**Adkomst**
Se kartutsnitt til høyre i annonsen.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under felles annonserte visninger.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Magasinparken 22 har en perfekt beliggenhet - kun få hundre meter fra Ski sentrum med et flott bymiljø og et bredt utvalg av fasiliteter rett utenfor døren. Du bor nær populære butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud som dekker hele dagens behov. Det er kort vei til dagligvarebutikker som Meny og Kiwi, og det alltid populære Ski Storsenter med over 140 butikker, restauranter, kino og mye mer ligger i gangavstand.

For pendleren er dette et ideelt sted å bo: gåavstand til Ski stasjon gir deg rask tilgang til kollektivtrafikk, og den nye Follobanen gjør at toget tar deg til Oslo sentrum på kun ca. 11 minutter.

Området byr ikke bare på urbane gleder, men også nærhet til grønne omgivelser og rekreasjonsmuligheter - perfekt for turer, jogging eller sykkelturer i vakker natur året rundt.

Alt i alt får du her en sjelden kombinasjon av byliv, pendlervennlighet og naturnærhet - med alt du trenger i hverdagen rett rundt hjørnet.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest datert 20.09.2023. Godkjente plantegninger stemmer overens med dagens bruk.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med hensynssone på 53 kvm for bevaring av kulturmiljø (H570_3), i henhold til reguleringsplan for FELT BB1 OG B/T1 I SKI VEST (ID201508), ikraftsatt 29.11.2017.

Eiendommen rundt er regulert til bolig, friområde, barnehage/skole, forretning/kontor/annen tjenesteyting, veg.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Id 202201
Navn Ski stasjonsområde vest
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 201708
Navn NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status Planforslag
Plantype Detaljregulering

I følge kommuneplanen for Nordre Follo 2023-2034 ligger eiendommen i følgende delarealer:
Delareal 837 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 837 m
BestemmelseOmrådenavnPrioritert utbyggingsområde Ski
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 837 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplan under arbeid:
Id KPLAN2026
Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**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.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**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.

**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. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 800,-
Markedspakke inkl. salgsoppgave kr. 25 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr cirka kr. 6 570,-
Foto kr. 4 500,-
Tilstandsrapport (direkte faktura fra takstmann) ca kr. 8 000,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 21 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 570,- 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 29. desember 2025

**Megler**
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

**Megler 2**
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93202589

**Meglerforetaket**
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

**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 22

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Finstad skole (1-7 kl.)** | **3 min** |
| 452 elever, 22 klasser | 0.2 km |
| **Hebekk skole (1-7 kl.)** | **17 min** |
| 379 elever, 17 klasser | 1.5 km |
| **Ski skole (1-7 kl.)** | **20 min** |
| 513 elever, 23 klasser | 1.7 km |
| **Ski ungdomsskole (8-10 kl.)** | **18 min** |
| 624 elever, 35 klasser | 1.5 km |
| **Ski videregående skole** | **7 min** |
| 640 elever, 25 klasser | 2.5 km |
| **Drømtorp videregående skole** | **8 min** |
| 440 elever, 36 klasser | 3.5 km |

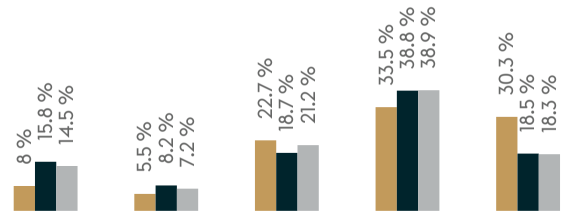
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Finstad skole** | **5 min** |
| Linje 525 | 0.4 km |
| **Ski stasjon** | **11 min** |
| Linje L2, RE20, R21, R22, R23 | 0.9 km |
| **Oslo S** | **29 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 29.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | **55 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Nordre Finstad barnehage (1-5 ...** | **6 min** |
| 49 barn | 0.4 km |
| **Villenga barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 90 barn | 0.5 km |
| **Vestveien barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 36 barn | 0.5 km |

## 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 | 4 min |
| Bekkestien ballfelt | 15 min |
| Topp Aerobic | 12 min |
| Family Sports Club Ski | 15 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 2025

# Tilstandsrapport

Magasinparken 22 , 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 136, bnr. 259

Andelsnummer 38

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²**



**Befaringsdato:** 19.12.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22424-1249 **Referansenummer:** NV1607

**Foretak:** BOLIGKONSULT AS

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.

# Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

**Rapportansvarlig**

Martin Sjønnesen
Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

# 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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

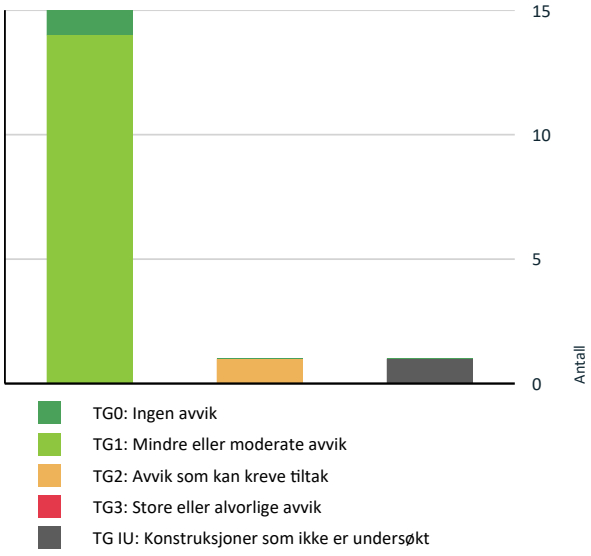
## Lovlighet Gå til side

**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

**Innvendig > Overflater** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Terrassebord på trebjelker. Rekkverk i veggkonstruksjon og glass.
Størrelse: ca. 11 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

## INNVENDIG

### TG IU Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,50 meter, målt i stue.
Ca. 2,22 meter, målt i entré

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

### TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

## VÅTROM

### 8. ETASJE > BAD

**Generell**

Alder: Badet er fra byggeåret.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

### 8. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 8. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 8. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

### 8. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning:
- Skap med glatte fronter.
- Speil over servant.

# Tilstandsrapport

Sanitærutstyr:
- Opplegg for vaskemaskin.
- Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
- Servant.
- Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 8. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 8. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

# KJØKKEN

## 8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Byggeår.
Produsent innredning: Mobalpa.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Stein benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

## TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken, bod og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

## TG 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## 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.*

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

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

**Generelt om anlegget**

2. 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**

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

4. 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**

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

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

**Generell kommentar**

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

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**

# Tilstandsrapport

# 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

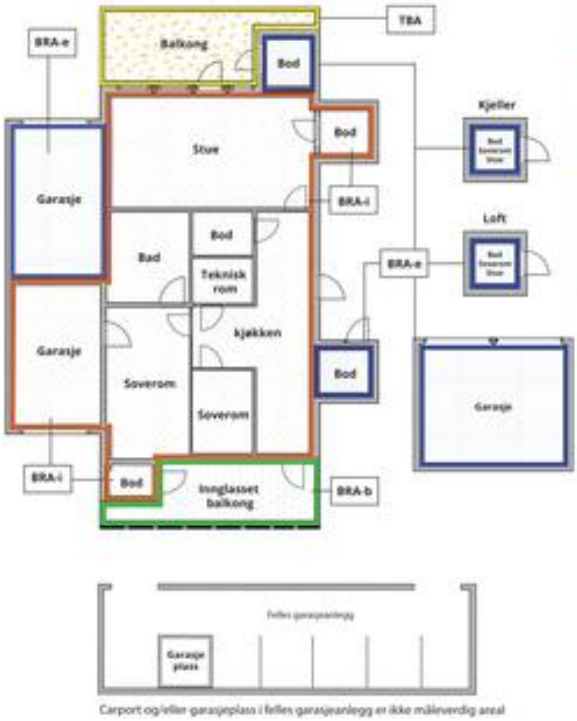
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 8. Etasje | 57 | | | 57 | 11 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **57** | **6** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 8. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

### 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

**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** | 54 | 3 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Boligbygg med flere boenheter | Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.12.2025 | Martin Sjønnesen (Utlånt nøkkel) | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 136 | 259 | | 0 | 836.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Magasinparken 22

**Hjemmelshaver**
Ski Tårn M22 Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 923705570 | | | Halvorsen Knut Olav |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
38

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 28.11.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 19.12.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 19.12.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 19.12.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.12.2025 | |
| 2 | 19.12.2025 | |
| 3 | 22.12.2025 | |

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Halvorsen, Knut Olav | 9578-5999-4-2488927 | 2025-12-27 19:17:29 |

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
27. des. 2025

Oppdragsnummer
46-0001/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Magasinparken 22, 1423 SKI

**Meglerfirma**
Nordvik Ski og Ås

**Selgere**
Knut Olav Halvorsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. november 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 90793832
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## 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?**

Nei

## 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: 46-0001/25**

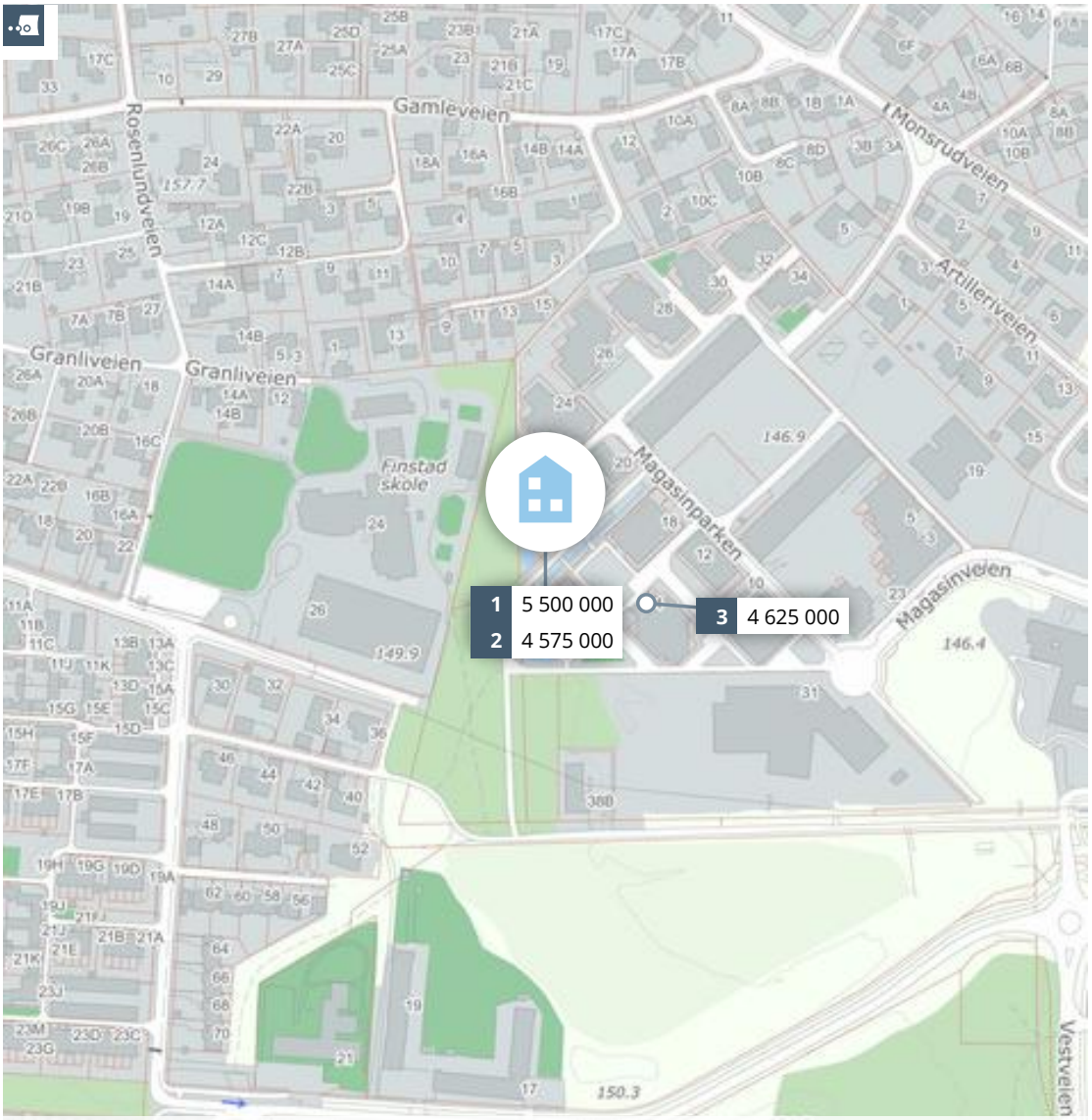
# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Halvorsen, Knut Olav** | **2025-12-27** |

Identifikasjon

bankID Halvorsen, Knut Olav

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




# Meglers verdivurdering
# MAGASINPARKEN 22

NORDVIK

Rapport utført av Nordvik Bolig den 26.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Silje Byman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Magasinparken 22, 1423 SKI

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 136 BNR 259 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Monsrud

Verdivurdert til

**5 200 000**

| 0 | 5 200 000 | 91 228 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 57 m² | 6 m² | - m² | 11 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2020 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 274 |
| Formue | 14 708 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 8 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Magasinparken 22<br>68 m² 2020 2. etg 2 sov | 27.10.2025 | 5 500 000 | **5 500 000** | 0 | 5 500 000 | **80 882** |
| 2 Magasinparken 22<br>58 m² 2020 1. etg 1 sov | 30.06.2025 | 4 390 000 | **4 575 000** | 0 | 4 575 000 | **78 879** |
| 3 Magasinparken 14<br>51 m² 2022 6. etg 1 sov | 21.03.2025 | 4 350 000 | **4 625 000** | 0 | 4 625 000 | **90 686** |

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen.

Denne leiligheten skiller seg vesentlig ut fra alle andre 2-roms som har vært solgt det siste året. Leiligheten ligger med vidstrakt utsikt mot Ski Sentrum og usjenert i 8.etasje. I tillegg finnes det to boder og oppgradert kjøkken med blant annet stein benkeplate.

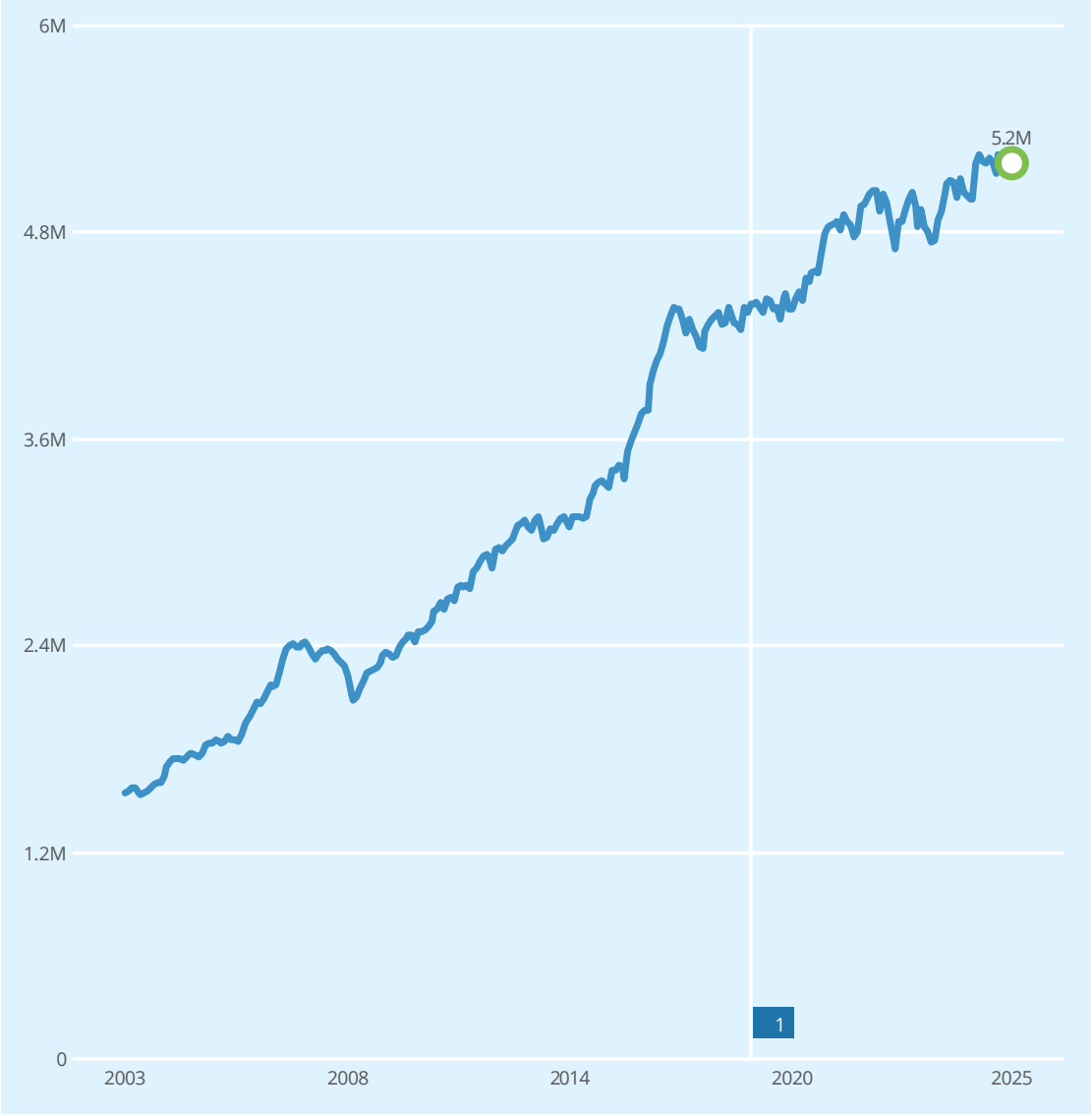
Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

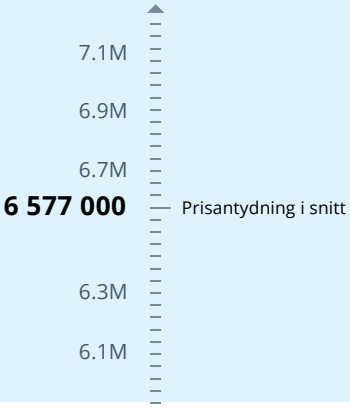
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.11.2020 | 12.11.2020 | 12.11.2020 | - | 4 750 000 | - | 4 750 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Usannsynlig høy pris for en 2-roms i området.

## Leiligheter til salgs i Monsrud grunnkrets nå

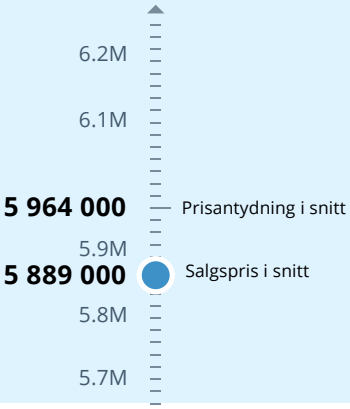
15
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

## Leiligheter solgt i Monsrud grunnkrets siste 3 mnd

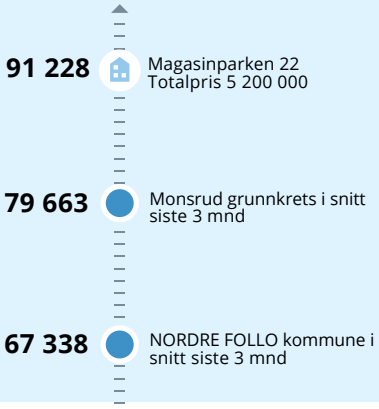
24
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 1.2% under prisantydning

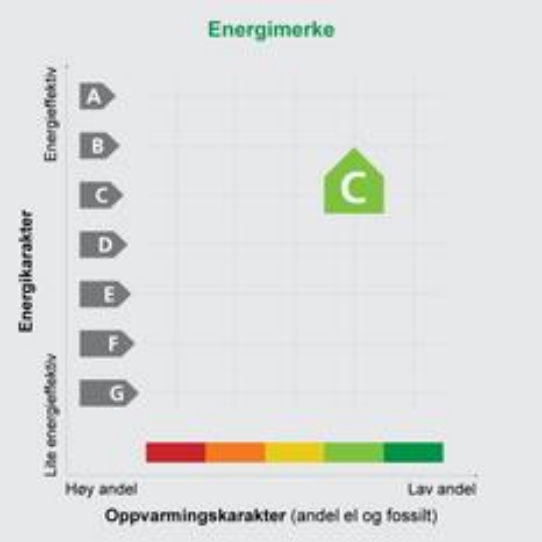
## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Magasinparken 22 |
| Postnr | 1423 |
| Sted | Ski |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 136 |
| Bnr. | 259 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0804 |
| Merkenr. | A2023-1476855 |
| Dato | 09.02.2023 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | WSP Norge v/ |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Meglerhuset Ski AS
Sjølyst plass 2
0278 OSLO

Att: Silje Byman

Oslo, 28.11.2025

**Deres ref: 46-0001/25**
**Vår ref: 591-1-38**
**Eiendommens navn: Ski Tårn M22 Borettslag**
**gnr 136 bnr 259 i NORDRE FOLLO kommune**
**Adresse: Magasinparken 22, 1423 SKI**
**Org. nr.: 923705570**
**Selger: Halvorsen, Knut Olav**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 90793832

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |

Månedlige kostnader:

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader lik del | kr | 1 143,00 |
| Fiberbredbånd Homenet | kr | 209,00 |
| Andel felleskostnader etter eierbrøk | kr | 1 652,00 |
| **Totalt** | **kr** | **3 004,00 pr. mnd**. |

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

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.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 14 708,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andelsbrev nr.: 38 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 38
Bolignr.: H0803

**Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.**

**Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:**
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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.*

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

Styrets leder:
Thomas Drogseth
Mobil: 92690053
E-post: bb1magasinparken@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye andelseiere, og det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Se vedtektene for regler vedrørende overlating av bruk til andre.

Borettslagene Urban Villa A samt Urban Villa M32, Urban Villa M30, Urban Villa M28, Urban Villa M26, Urban Villa M24 og Ski Tårn Borettslag er sameiere i de tingsrettslige sameiene BB1 Garasjesameie og BB1 Magasinparken Sameie (uteareal).
Utearealsameiet har ansvar for vedlikehold av felles utearealer, og den enkelte andelseier betaler sin andel av dette gjennom de ordinære felleskostnadene i borettslaget/sameiet.

Felleskostnadene økte med 2,5% fra 1.1.25

Felleskostnader for garasjeplass/er faktureres fra Garasjesameiet. Det kreves egen tinglysing av garasjeplassen.  Garasjeplassen/e følger som hovedregel borettslagsandelen

ved salg, men kan selges separat til annen eier av borettslagsandel, jf. punkt 4.2 i garasjesameiets vedtekter.
Vi må få eierskiftemelding også for garasjeplassen og det vil påløpe et halvt eierskiftegebyr for garasjeplassen og et halvt eierskiftegebyr for en evnt. ekstra bod.

Garasjesameiet har en ordning hvor det er mulig å installere ladestasjon for ladbart kjøretøy på egen parkeringsplass. For å installere lader og koble seg til ladeordningen bes eier ta kontakt med styret på forhånd.
I de tilfeller hvor det blir kjøpt en parkeringsplass med en eksisterende lader må det bestilles driftstjeneste fra garasjesameiets leverandør. For mer informasjon vedrørende dette kan det tas kontakt med styret.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling 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

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styret

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



# Ordinær generalforsamling i BB1 Magasinparken 2025

# Innkalling til ordinær generalforsamling i BB1 Magasinparken

Ordinær generalforsamling for
Urban Villa A, Urban Villa M32-M24 Borettslag og Ski Tårn M22 Borettslag avholdes
Tid: 8.mai 2025 kl. 18.00
Sted: Folkets hus Ski, Gamleveien 37, Ski

**Konstituering**

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 andelseier 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 Sak fra styret: Navneendring av Urban Villa A Borettslag, samt tilhørende endring av vedtektene for navn og forretningsadresse
4 Sak fra styret: Tilføyelse av punkt 7.8 i vedtektene vedrørende styremedlemmer
5 Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6 Valg

Ski, 30. April 2025
på vegne av styrene i BB1 Magasinparken

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

**Vedlegg**


- Styrets årsrapport side 3-8
- Årsregnskap og revisjonsberetninger for 2024 side 9-62
- Saksvedlegg sak 3 side 63
- Saksvedlegg sak 4 side 64
- Budsjett 2025 side 65-71
- Saksvedlegg sak 6 side 72

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024 FOR BB1 MAGASINPARKEN

## 1. SELSKAPENE

**Selskapene i BB1 Magasinparken består av følgende:**

- Urban Villa A Borettslag (blir med i 2025 – eget styre i perioden 2024-2025)
- Urban Villa M32 Borettslag
- Urban Villa M30 Borettslag
- Urban Villa M28 Borettslag
- Urban Villa M26 Borettslag
- Urban Villa M24 Borettslag
- Ski Tårn M22 Borettslag
- Bb1 Garasjesameie
- Bb1 Uteareal Sameie

På grunn av at selskapene henger så tett sammen og har så mye felles infrastruktur har selskapene valgt å organisere styrene bestående av de samme representantene for hvert av de involverte boligselskapene.

**Styret har i perioden bestått av:**

**Styremedlemmer/ledere**

- Thomas Drogseth
- Terje Storhaug
- Trond Skaarud
- Anders Johan Laugsand
- Arve Særvoll
- Nils Arild Hallanger
- Monika Djurovic

**Varamedlemmer**

- Liv Dreierstad

## 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

Boligselskapene består av totalt 165 andeler (184 inkludert Urban Villa A Borettslag). Bb1 Garasjesameie består av 182 garasjeplasser (hvor av 12 er gjesteparkeringsplasser) samt 12 ekstraboder i tillegg til den bod som følger den enkelte leilighet.

### Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Den enkelte andelseier bør tegne egen innboforsikring.

### HMS

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

### Brannsikringsutstyr

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

## 4. EIERSKIFTER

23 andeler i de involverte boligselskapene har skiftet eier i 2024.

## 5. Styrets arbeid 2024/2025

Kommunikasjon og informasjon
Informasjonsutsendelser, henvendelser til styret samt oppslagsverk for beboere foregår nå i plattformen Heime.

Styret har gjennom perioden arbeidet med å oppgradere eksisterende, samt lage nye, dokumenter for informasjon, praktiske «oppskrifter» mv. for diverse forhold i Magasinparken. Noen ting er publisert og resten vil publiseres fortløpende utover.

Det er etablert rutine for å håndtere inn- og utflytting av beboere. Rutinen omfatter Heime, Unlock og Zaptec samt velkomstmelding, postkasse- og dørskilt.

Styret har forsøkt oppfølging av henvendelser og informasjonsutsendelser annerledes enn tidligere, bla. grunnet utfordringer med noe fravær i styret. Styret har ikke fått dette til å fungere tilfredsstillende og erkjenner at det for perioden har vært altfor dårlig oppfølging med dette. Det er igangsatt tiltak samt utarbeidelse av nye rutiner. Dette vil være et av de viktigste punktene styret vil ha fokus på fremover.

Økonomi
Selskapene har tilfredsstillende økonomi og god likviditet. Med tiden siden oppstart er det opparbeidet en del kapital som er plassert på rentebærende plasseringskontoer.

Fjernvarme
Da vi overtok leilighetene i 2020, lå det til grunn en modell som Solon hadde innført med ISTA som skulle levere tjenester innen individuell avregning av forbruk av varmt vann - i springen og til oppvarming. Kostnadene ved å kjøre avregninger er mange 10-talls tusen kroner, som er alt for høyt i forhold til å kunne gjøre månedlige avregninger. Vi forsøkt å få denne endret, men har ikke lykkes. Derfor har vi undersøkt alternativer og inngikk ny avtale med Lyse Energiservice AS i fjor høst. De forskjellige leverandørene benytter egne tekniske løsninger og Lyse benytter Brunata AS som teknisk leverandør. Brunata startet utskifting av vannmålere i leilighetene før jul og er nå i ferd med å ferdigstille de tekniske installasjonene, som også inkluderer et trådløst kommunikasjonsnett slik at data fra vannmålerne kan samles inn. Avregning for perioden 31.07.2021 - 31.12.2024 vil bli utført av ISTA og av Lyse Energiservice for perioden 01.01.2025 - 30.04.2025. Fra 01.05.2025 vil det bli utført individuell avregning hver måned.

HMS
HMS-systemet NORIK har var i bruk hele 2024. Gjennom året har systemet blitt noe bedre tilpasset våre boligselskaper, et arbeid som har fortsatt i 2025. Ved bruk av systemet gjennomføres periodiske HMS-inspeksjoner og avvik noteres for senere oppfølging. Ellers har arbeidet med reklamasjonene knyttet til brannsikring gjort store fremskritt i 2024.

Nøkkelappen Unlock er godt etablert i BB1 og den benyttes hyppig av beboere samt ved deling til gjester. Styrets bruk av systemet mot tjenesteleverandører anses som en suksess da det letter arbeid med adkomst og logistikk, samt styrker sikkerheten. Personer hos leverandører har kun tilgang til nødvendige dører til nødvendige tider.

Tidligere benyttete adgangskoder for oppgangsdører som mange har hatt tilgang til, også utenforstående, er fjernet.

Det er gjort utredninger, samt innhentet tilbud for, infrastruktur for evt. sikkerhetssystemer og kameraovervåking. Infrastruktur alene vil koste over kr. 300.000.
Det er gjennom perioden vært noen få uønskede hendelser i kjelleren.

Pr. nå vurderer styret det til at det ikke er formålstjenlig å etablere flere sikkerhetssystemer utifra et kost/nytte perpektiv.

Sak mot utbygger
Ski Bolig og Næringsutvikling AS er utbygger av Magasinparken BB1 og det er omfattende mangler ved utbyggers leveranser knyttet til blokkbebyggelsen og fellesarealene herunder felleskjeller, utomhusarealer og øvrige fellesarealer. Utbygger og entreprenør har imøtekommet våre reklamasjoner på noen områder gjennom 2024. Blant annet er mange tiltak iverksatt for å utbedre problemet med fuktighet i kjelleren og omfattende feil ved ventilasjonssjaktene ble innrømmet i 2024 og utbedring iverksatt. Likevel er det en lang rekke reklamasjoner som ikke utbedret. Styret opplever det som vesentlig mislighold av kontraktsforpliktelsene overfor kjøperne. Forliksklagen er opprettholdt og gjeldende frist for å ta ut stevning mot utbygger er utgangen av 2025. Gjennom vinteren 2024/25 har det vært konstruktive samtaler om utbedringer, men arbeidet med å rette feil går etter styrets oppfatning for sent. Det påbegynt en prosess med å utarbeide en stevning for å kreve erstatning for forhold som enda ikke er utbedret. Arbeidet antas og ferdigstilles gjennom sommeren hvor stevning sendes etter sommeren.

Fuktighet i p-kjeller
Fuktighet og dårlig ventilasjon i P-kjeller har vært en prioritert sak å få orden på i 2024. Det ble iverksatt en rekke tiltak i første halvår. Ventilasjonen ble utbedret, transportvifter installert og alle vegger ble vasket med soppmiddel. Det har medført et langt bedre inneklima i kjelleren. Styret er ikke helt i mål med utbedringene, og det er flere reklamasjoner knyttet til parkeringsarealene som utbygger ikke har imøtekommet så langt.

Grøntarealet
Vi har et stort og omfattende grøntareal i BB1 Magasinparken. Mye av dette området er gjenstand for reklamasjoner mot utbygger.
Det utføres skjøtsel av vår leverandør Hagespesialisten samt ved hjelp av frivillige beboere. Det er utarbeidet diverse planer for utbedringer, omgjøringer, samt opparbeidelse av Sommerfugllunden (plassen utenfor Magasinparken nr. 26) som vil gjennomføres fullt ut når prosessen mot utbygger er ferdig. Noen mindre forhold utføres underveis.

Trafikk
Det er tidvis store utfordringer med feilparkerte biler i gatetunet samt at gjesteparkeringen benyttes av beboere. Styret har gjennomført sporadiske kontroller og påtalt brudd på parkeringsbestemmelsene. Reglene for styrets bruk av sanksjoner er kompliserte og krevende å gjennomføre. I samarbeid med BB2 og BB3 er det innhentet tilbud på en helhetlig løsning som inkluderer tydelig skilting og en app for registrering av biler på gjesteparkeringen. Leverandøren vil utføre kontroller og utstede kontrollavgift ved overtredelser. Løsningen forventes operativ før sommeren.

Omkringliggende områder

Solon tok i fjor høst initiativ til å gjennomføre overtakelsesforretning for fellesområder som ikke allerede er overtatt av det enkelte borettslag/sameie. Disse er Ekserserplassen, gatetunet fra snuplassen ved Magasinparken ungdomsskole til bommen ved nordre vognhall samt turdragene fra M34 til gangvei ved trafostasjonen, fra snuplassen ved Magasinparken ungdomsskole til Finstadbekken. Da det er uklart hvorvidt alle disse områdene skal overtas samt at en evt overtagelse vil innebære betydelig økning av kostnader til vedlikehold, tok styret i BB1 initiativ til å etablere en arbeidsgruppe med representanter fra BB1, BB2 og BB3. Vi har engasjert juridisk bistand i saken og det har vært avholdt møter og befaringer med Solon. Saken er fortsatt ikke løst, og arbeidsgruppen vil fortsette prosessen med Solon med sikte på å komme fram til helhetlige løsninger som ivaretar Magasinparkens særpreg og som er innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

Solon har anmodet Nordre Follo kommune om omregulering av bruk av søndre vognhall slik at det - i tillegg til gjeldende regulering - åpnes for inntil 60 parkeringsplasser i hallen. Saken ble lagt ut til offentlig høring med frist for å gi innspill 31 januar 2025. Saken engasjerte mange og Solon har opplyst at det kom inn 75 innspill. Saken skal sluttbehandles i kommunen 8 mai 2025, men sakspapirene som ble lagt ut 25 april innstiller på at søndre vognhall også kan benyttes til parkering under forutsetning av at det etableres trafikksikkerhetstiltak. Det vil ikke bli tillatt å etablere parkering i nordre vognhall og på depottomta. Solon oppfordres til samarbeid med beboerne i den videre prosessen.

Styret har i perioden hatt mye kontakt med entreprenørene på de to nærliggende byggeplassene. Bygging av ny ungdomsskole ved Magasinparken har gått nokså smertefritt. Bygging av BB3 Magasinparken ble ferdigstilt i 2024, og parken på Eksersisplassen er ferdigstilt. Styret har hatt god dialog med Nordre Follo Kommune og NCC vedrørende utbygging av barnehagen. De fleste utfordringer er løst på en tilfredsstillende måte.

Styret har siden høsten 2023 forsøkt å finne løsninger på det noen opplever som støyutfordringer fra Finstad skoles uteområder mot Magasinparken. Det har vært dialog med flere instanser i Nordre Follo kommune og saken har vært til behandling hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Hittil har vi ikke lykkes i å få medhold i vår påstand om at støynivået tidvis overstiger lovlige grenseverdier som skal resultere i at det iverksettes tiltak. Kommunen har - på vår oppfordring - satt opp skilter med tydelig anvisning av åpningstider for ballbingen, men vi er usikre på om dette vil ha ønsket effekt. Styret fortsetter arbeidet med å komme fram til løsninger får å redusere støyplagene for beboerne i de nærliggende blokkene.

Delerom
Delerom Heime har et opplegg for reservasjon av utsyr. I perioden er lån av tilhenger etablert og flere av eierne i BB1 Magasinparken har benyttet seg av tilbudet. Lån av elsykler har vært et meget populært tilbud lenge. Delerommet blir kontinuerlig utvidet med nye produkter for gratis utlån. Delerommet er i år supplert med mellom annet ekstraseng, dampvasker, gressklipper, kantklippe, vinkelsliper, slagskrutrekker, multisliper, sirkelsag, multiverktøy, stikksag, bajonettsag mm.

Lading
2024 var det første hele året med egen drift av ladeanlegget. Erfaringene med å utføre vesentlige deler av tjenesten selv er så langt gode, og de kostnadsmessige besparelsene er vesentlige. Det er lite feil og tekniske utfordringer med anlegget og laderne. De fleste hendelser løser vi selv og Moss Elektro bistår når vi har behov for elektrokompetanse. Avregning av forbruket fungerer godt og er ikke altfor arbeidskrevende. Vi vil fortsette å innkreve et á konto beløp hver måned og avregne en gang årlig. Ladeanlegget har kapasitet til flere ladere.

Frivillig innsats
Styret har lagt opp til at de som ønsker og har mulighet kan bidra med flere ting i BB1 Magasinparken. Dette dreier seg om vasking i garasjeanlegget, gressklipping, vanning av grøntanlegg, grøntskjøtsel og annet forefallende arbeid. Dette fungerer meget bra og bidrar til gode løsninger og kostnadsbesparelser, i tillegg at det er sosialt og hyggelig for bidragsyterne.
Innsatsen til de frivillige settes enormt stor pris på.

Sosialt og arrangement
Det er gjennomført to større sosiale arrangement i perioden, sommerfest og julegrantenning. Mange (60 påmeldte) deltok på omvisningen til Ski Historielag om forhistorien til Magasinparken. Deltagelsen på vårdugnaden var som vanlig stor. I tillegg har det vært andre mindre arrangement som kaffe og vaffel, søndagstur og smalahovelag.

## 6. 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 de involverte selskapene vom er vedlagt innkallingen.

Ski, den 30.april 2024

**Styrene i Bb1 Magasinparken**

# Resultatregnskap

## Ski Tårn Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 1 738 668 | 1 738 155 | 1 504 896 |
| Andre inntekter | 2 | 113 412 | 97 812 | 116 532 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 852 080** | **1 835 967** | **1 621 428** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 0 | 0 | 50 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 0 | 0 | 7 050 |
| Kommunale avgifter | | 774 010 | 817 000 | 680 843 |
| Vedlikehold | 4 | 21 226 | 0 | 180 749 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 0 | 97 812 | 121 222 |
| Driftskostnader | 5 | 747 543 | 739 377 | 642 659 |
| Honorarer | 6 | 50 156 | 54 000 | 50 550 |
| Forsikring | | 96 215 | 96 000 | 89 540 |
| Andre kostnader | 7 | 7 216 | 26 400 | 3 400 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 696 366** | **1 830 589** | **1 826 013** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **155 714** | **5 378** | **-204 585** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 13 052 | 0 | 9 710 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **13 052** | **0** | **9 710** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **168 767** | **5 378** | **-194 875** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 168 767 | 0 | -194 875 |
| **Sum overføringer** | | **168 767** | **0** | **-194 875** |

# Balanse

## Ski Tårn Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Varige driftsmidler | | 181 727 197 | 181 727 197 |
| **Sum anleggsmidler** | **9** | **181 727 197** | **181 727 197** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Andel oml. midl. fellesanlegg | 10 | 364 384 | 268 921 |
| Fyringsoppgjør | | 67 977 | 0 |
| Bankinnskudd mv. | 11 | 563 367 | 511 576 |
| **Sum omløpsmidler** | | **995 728** | **780 497** |
| | | | |
| **Sum eiendeler** | | **182 722 925** | **182 507 694** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 195 000 | 195 000 |
| Annen egenkapital | | 182 455 669 | 182 286 903 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **182 650 669** | **182 481 903** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 5 284 | 14 322 |
| Fyringsoppgjør | | 0 | 840 |
| Leverandørgjeld | | 66 972 | 105 |
| Påløpte kostnader | | 0 | 10 524 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **72 256** | **25 791** |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **72 256** | **25 791** |
| | | | |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **182 722 925** | **182 507 694** |

OSLO, 31.12.2024

Styret for Ski Tårn Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Trond Skaarud<br>Styrets leder | Nils Arild Hallanger<br>Styremedlem | Arve Særvoll<br>Styremedlem |
| Anders Johan Laugsand<br>Styremedlem | Monika Djurovic<br>Styremedlem | Terje Stjernen Storhaug<br>Styremedlem |
| | Thomas Drogseth<br>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 |
|---|---|---|---|
| Ventilasjonsfilter fakturert eiere | 15 600 | 0 | 0 |
| Bredbånd | 97 812 | 97 812 | 116 532 |
| **Sum** | **113 412** | **97 812** | **116 532** |

## Note 3 Personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 0 | 7 050 |
| **Sum** | **0** | **0** | **7 050** |

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

## Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygning utv. | 31 750 | 0 | 30 000 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | -10 524 | 0 | 150 749 |
| **Sum** | **21 226** | **0** | **180 749** |

## Note 5 Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Andel FK BB1 - Sameie utearealer | 657 405 | 655 105 | 492 986 |
| Andel FK BB1 - Garasjesameie | 90 138 | 84 273 | 149 388 |
| Porto | 0 | 0 | 285 |
| **Sum** | **747 543** | **739 378** | **642 659** |

## Note 6 Honorarer

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 11 156 | 15 000 | 11 550 |
| Forretningsførsel | 39 000 | 39 000 | 39 000 |
| **Sum** | **50 156** | **54 000** | **50 550** |

## Note 7 Andre kostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Bankomkostninger | 5 728 | 3 000 | 3 400 |
| Diverse kostnader | 1 488 | 23 400 | 0 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **7 216** | **26 400** | **3 400** |

## Note 8 Finansinntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Bankrenter | 3 592 | 0 | 1 010 |
| Andre finansinntekter | 9 460 | 0 | 8 700 |
| **Sum** | **13 052** | **0** | **9 710** |

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

## Note 9 anleggsmidler

| | Bygninger | Tomter | Sum |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost 01.01 | 179 207 751 | 2 519 446 | 181 727 197 |
| Årets tilgang | - | - | - |
| Arets avgang | - | - | - |
| **Anskaffelseskost 31.12** | **179 207 751** | **2 519 446** | **181 727 197** |
| Akkum avskrivn. 01.01 | - | - | - |
| Årets avskrivninger | - | - | - |
| Akkum. avskrivn. 31.12 | - | - | - |
| ***Bokført verdi 31.12*** | **179 207 751** | **2 519 446** | **181 727 197** |

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 39/184 av BB1 Uteareal sameie.

## Note 11 Bankinnskudd

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Driftskonto 9666.01.44061 | 499 313 | 450 566 |
| Plasseringskonto (31+) 9666.01.59875 | 64 055 | 61 010 |
| **Sum** | **563 367** | **511 576** |

## Note 12 Egenkapital

| | Andelskapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 01.01 | 195 000 | 182 286 903 | 182 481 903 |
| Årets resultat/underskudd | | 168 767 | 168 767 |
| **Egenkapital 31.12** | **195 000** | **182 455 670** | **182 650 670** |

Borettslaget består av 39 andeler, hver pålydende kr 5 000.

## Note disponible midler

| | Regnskap 2024 |
|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **754 706** |
| | |
| B. Endringer disponible midler: | |
| Årets resultat | 168 767 |
| Opptak langsiktig gjeld | 0 |
| Avdrag langsiktig gjeld | 0 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **923 473** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | 168 767 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 995 728 |
| - Kortsiktig gjeld | 72 256 |
| **= Disponible midler 31.12** | **923 473** |

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 generalforsamlingen i Ski Tårn M22 Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ski Tårn M22 Borettslag.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2024<br>• Resultatregnskap for 2024<br>• Oppstilling over endring av disponible midler<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

## 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 borettslaget 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 arbeid 2024/2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo Dokumentnøkkel: VJ1QC-5EDFD-BQUEI-FPEUZ-PTXXI-VZGQE

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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: VJ1QC-5EDFD-BQUEI-FPEUZ-PTXXI-VZGQE

## SAK 3 Forslag fra styret om navneendring på Urban Villa A borettslag, samt tilhørende endring av vedtektene for navn og forretningsadresse

**Forslagsstiller:** **Styret**

**Flertallskrav:** **Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)**

**Bakgrunn for sak:**

Styret mener at det vil være hensiktsmessig å benytte et navn på borettslaget som kan relateres til adressen for selskapet. Det foreslås derfor å skifte ut betegnelsen fra byggetiden med betegnelser som relateres til det enkelte byggs adresse, og som vil sikre at alle borettslag tilhørende BB1 Magasinparken har likelydende navn.

En endring av navnet på selskapet vil også innebære at navnet endres tilsvarende i selskapets vedtekter.

I tillegg foreslår styret at vedtektene endres slik at forretningsadressen til selskapet gjenspeiler selskapets faktiske virksomhet. Per dags dato er forretningsadressen for selskapet hos vår forretningsfører i Oslo, men styret foreslår at dette endres til Nordre Follo, i tråd med endring tidligere gjennomført i de øvrige borettslagene i BB1 Magasinparken.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar at Urban Villa A Borettslag skifter navn til Urban Villa M34 Borettslag, samt at det gjennomføres tilsvarende endring på nødvendige steder i selskapets vedtekter. Generalforsamlingen vedtar samtidig at selskapets forretningsadresse endres til: Magasinparken 20, 1423 Ski, og at selskapets vedtekter oppdateres i henhold til vedtaket.

## SAK 4 Forslag fra styret om tilføyelse punkt 7.8 i vedtektene vedrørende styremedlemmer

**Forslagsstiller:** **Styret**

**Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)**

**Bakgrunn for sak:**

Vedtektene mangler regulering av høyeste antall medlemmer. Dette kreves av borettslagsloven.

I første setning punkt 7.8 står det nå:

Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum tre medlemmer, samt minimum ett varamedlem.

**Forslag til vedtak:**

Første setning punkt 7.8 i vedtektene endres til:

Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum tre og maksimum syv medlemmer, samt minimum ett og maksimum to varamedlem(mer).

# Budsjett Ski Tårn Borettslag for 2025

| | | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | |
| 3600 | Felleskostnader etter brøk | 1 247 269 | 1 216 848 |
| 3602 | Felleskostnader lik fordeling | 534 866 | 521 820 |
| **Felleskostnader** | | **1 782 135** | **1 738 668** |
| 3643 | Ventilasjonsfilter fakturert eiere | 15 600 | 15 600 |
| 3764 | Bredbånd | 97 812 | 97 812 |
| **Andre inntekter** | | **113 412** | **113 412** |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 895 547** | **1 852 080** |
| | | | |
| 6320 | Kommunale avgifter | 890 111 | 774 010 |
| **Kommunale avgifter** | | **890 111** | **774 010** |
| 6600 | Vedlikehold bygning utv. | 0 | 31 750 |
| 6615 | Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 0 | -10 524 |
| **Vedlikehold** | | **0** | **21 226** |
| 6606 | Andel FK BB1 - Sameie utearealer | 695 000 | 657 405 |
| 6631 | Andel FK BB1 - Garasjesameie | 84 273 | 90 138 |
| **Driftskostnader** | | **779 273** | **747 543** |
| 6700 | Revisjon | 15 000 | 11 156 |
| 6710 | Forretningsførsel | 39 000 | 39 000 |
| 6714 | Andel systemkostnader | 3 300 | 0 |
| **Honorarer** | | **57 300** | **50 156** |
| 7500 | Forsikringspremie | 96 000 | 96 215 |
| **Forsikring** | | **96 000** | **96 215** |
| 7770 | Bankomkostninger | 3 000 | 5 728 |
| 7790 | Diverse kostnader | 19 500 | 1 488 |
| **Andre kostnader** | | **22 500** | **7 216** |
| **Sum driftskostnader** | | **1 845 184** | **1 696 366** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **50 363** | **155 714** |
| | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | |
| 8051 | Bankrenter | 0 | 3 592 |
| 8070 | Andre finansinntekter | 0 | 9 460 |
| **Finansinntekter** | | **0** | **13 052** |
| | | | |
| **Netto finansresultat** | | **0** | **13 052** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **50 363** | **168 767** |

## SAK 6 Valg av styre

Alle selskap i BB1 Magasinparken, bortsett fra Urban Villa A Borettslag, er organisert med de samme personene i alle styrene og har gjennomført styrearbeid og styremøter i et samkjørt opplegg. Det har hittil vært forskjellige personer i de forskjellige styrelederollene.

Fra 2025 blir Urban Villa A med i samme organisering og det vil i den forbindelse velges styrer med de samme personene for alle selskap i BB1 Magasinparken inkludert styrelederrolle og nestlederrolle. Dette er i tråd med tidligere planer om fremdrift for samkjøring og veien mot et felles BB1 Magasinparken. Hensikten er å effektivisere og samkjøre til beste for beboere og eiere.

Nye styresammensetninger vil erstatte tidligere styresammensetninger.

**Følgende foreslås til nye styrer i alle selskaper i BB1 Magasinparken:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Thomas Drogseth | velges i 2025 for 2 år |
| Nestleder | Terje Storhaug | velges i 2025 for 2 år |
| Styremedlem | Anders Laugsand | velges i 2025 for 1 år |
| Styremedlem | Arve Særvoll | velges i 2025 for 2 år |
| Styremedlem | Nils Arild Hallanger | velges i 2025 for 1 år |
| Styremedlem | Liv Dreierstad | velges i 2025 for 2 år |
| Styremedlem | Trond Skaarud | velges i 2025 for 1 år |
| Varamedlem | Weronica Matuszak | Velges i 2025 for 1 år |

# Protokoll

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Ski Tårn M22 Borettslag
Tid: 8.mai 2025 kl. 18.00
Sted: Folkets hus Ski, Gamlevegen 37, Ski

**Konstituering**

- 15 andeler var representert, hvorav 1 andel med fullmakt. I tillegg møtte Marcus Hultgren og Tobias Berg fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakt ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og Tobias Berg ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Sveinung Nag ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Anders Laugsand og Liv Dreierstad 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 168 767,- og en egenkapital på kr 182 650 669,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Sak fra styret: Navneendring av Urban Villa A Borettslag, samt tilhørende endring av vedtektene for navn og forretningsadresse**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at Urban Villa A Borettslag skifter navn til Urban Villa M34 Borettslag, samt at det gjennomføres tilsvarende endring på nødvendige steder i selskapets vedtekter. Generalforsamlingen vedtok enstemmig at selskapets forretningsadresse endres til: Magasinparken 20, 1423 Ski, og at selskapets vedtekter oppdateres i henhold til vedtaket.

4. **Forslag fra styret om tilføyelse av punkt 7.8 i vedtektene vedrørende styremedlemmer**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at første setning i punkt 7.8 i vedtektene endres til: «Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum tre og maksimum syv medlemmer, samt minimum ett og maksimum to varamedlem(mer).»

**5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader**

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 50 363,- og forutsetter 2,5% økning av felleskostnadene fra 1.januar 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

**6. Valg**

Etter valget består styret av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Thomas Drogseth | Valgt i 2025 for 2 år |
| Styremedlem: | Terje Storhaug | Valgt i 2025 for 2 år |
| Styremedlem: | Anders Laugsand | Valgt i 2025 for 1 år |
| Styremedlem: | Arve Særvoll | Valgt i 2025 for 2 år |
| Styremedlem: | Nils Arild Hallanger | Valgt i 2025 for 1 år |
| Styremedlem: | Liv Dreierstad | Valgt i 2025 for 2 år |
| Styremedlem: | Trond Skaarud | Valgt i 2025 for 1 år |
| Varamedlem: | Weronica Matuszak | Valgt i 2025 for 1 år |

Det forelå ikke andre kandidater. Samtlige ble valgt ved akklamasjon.
Styrets leder ble valgt særskilt.

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 19.30.

*8. mai 2025*

**Marcus Hultgren**
møteleder

**Sveinung Nag**
protokollvitne

**VEDTEKTER FOR**
**BB1 MAGASINPARKEN SAMEIE**

Gnr. 136 bnr. 261 i Nordre Follo kommune
(Fellesarealer ute)
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11.09.2020
Sist revidert ordinært sameiermøte 08.05.2025

## 1. SAMEIET

Sameiets navn er **BB1 MAGASINPARKEN SAMEIE**, heretter referert til som **«Sameiet»**.

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 136 bnr. 261 i Nordre Follo kommune (**«Eiendommen»**) som skal eies av og utgjøre felles uteareales til bruk for borettslagene omkranset av Sameiets eiendom:

| **Borettslag** | **Gnr** | **Bnr** |
|---|---|---|
| Urban Villa M34 Borettslag | 136 | 253 |
| Urban Villa M32 Borettslag | 136 | 254 |
| Urban Villa M30 Borettslag | 136 | 255 |
| Urban Villa M28 Borettslag | 136 | 256 |
| Urban Villa M26 Borettslag | 136 | 257 |
| Urban Villa M24 Borettslag | 136 | 258 |
| Ski Tårn M22 Borettslag | 136 | 259 |

BB1 Garasjesameie (gnr/bnr 136/260) som ligger under Eiendommen har fri adkomst over Eiendommen.

Sameiet er et ideelt Sameie (tingsrettslig Sameie) hvor ingen av Sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor Sameierene i vedtektene kan tildeles spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Sameiet. Knyttes Sameiernes eierandel til Sameiernes eiendom, jf. listen over, vil Sameiet være et realsameie.

**Sameier** er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i Eiendommen. Begrepet Sameier omfatter eierne av andeler i borettslagene personlig så langt det passer når det gjelder rettigheter og plikter vedrørende fysisk bruk av Eiendommen, herunder erstatningsansvar ved skade.

Sameiet består av 7 andeler med en ideell sameiebrøk som fordeler seg som følger iht. antall boenheter:

| **Type andel** | **Antall** | **Størrelse hver andel** |
|---|---|---|
| Urban Villa M34 Borettslag **(«A»)** | 1 | 19/184 |
| Urban Villa M32 Borettslag **(«B»)** | 1 | 22/184 |
| Urban Villa M30 Borettslag **(«C»)** | 1 | 17/184 |
| Urban Villa M28 Borettslag **(«D»)** | 1 | 28/184 |
| Urban Villa M26 Borettslag **(«E»)** | 1 | 31/184 |
| Urban Villa M24 Borettslag **(«F»)** | 1 | 28/184 |
| Ski Tårn M22 Borettslag **(«Tårn»)** | 1 | 39/184 |
| Totalt | 7 | 184/184 |

## 2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen gnr/bnr 136/261 i Nordre Follo kommune til bruk som felles uteareal for Sameierne og til beste for eierne av Sameiet.

## 3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere (herunder andelseiere i borettslagene).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet på eller fra Sameiets eiendom.

Der andelseiere i borettslagene eller deres husstandsmedlemmer har nedsatt funksjonsevne som gjør det nødvendig med tiltak på fellesarealene, rettes henvendelse om dette til Styret via styret i eget borettslag. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ved søknadspliktig tiltak må tillatelse i tillegg innhentes fra det offentlige.

Hekker og beplantning som ligger på eller grenser til Sameiets Eiendom tilhører Sameiet og skal vedlikeholdes av Sameiet. Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets Eiendom eller i eiendomsgrensen uten skriftlig samtykke fra Styret.

Det er ikke tillatt med bilvask. Det er ikke tillatt med «verkstedarbeid» verken på eget eller andres kjøretøy. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske, etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

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

## 4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

### 4.1. Generelt

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

Sameieandel kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommen til eier av Sameieandelen (borettslagets eiendom), jf. andeler og gnr/bnr listet i pkt. 1.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige Sameieres Sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene.

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

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

## 5. SAMEIERMØTE

### 5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

Sameierne representeres i Sameiermøtet ved styret i det enkelte borettslag, jf. pkt. 1, med forslags, tale-, og stemmerett. En Sameier kan møte ved fullmektig (f.eks. ved at styret i borettslaget gir fullmakt til ett styremedlem til å møte), og har også rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Styreleder og forretningsfører i Sameiet plikter å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Sameierne (styrene i borettslagene) er selv ansvarlige for at nødvendig behandling av sakene på agendaen forut for Sameiermøtet er behandlet internt i eget borettslag, iht. det som måtte følge av borettslagets vedtekter, mv.

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

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

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

(i) Styrets årsrapport
(ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår
(iii) Valg av styre
(iv) Valg av revisor når aktuelt
(v) Årlig vedlikeholdsprogram.

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

### 5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

### 5.3. Sameiermøtets vedtak

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

| **Type andel** | **Antall stemmer** |
|---|---|
| Urban Villa M34 Borettslag **(«A»)** | 19 |
| Urban Villa M32 Borettslag **(«B»)** | 22 |
| Urban Villa M30 Borettslag **(«C»)** | 17 |
| Urban Villa M28 Borettslag **(«D»)** | 28 |
| Urban Villa M26 Borettslag **(«E»)** | 31 |
| Urban Villa M24 Borettslag **(«F»)** | 28 |
| Ski Tårn M22 Borettslag **(«Tårn»)** | 39 |
| Totalt | 184 |

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

Det kreves minst to tredjedels flertall i Sameiermøtet for vedtak om blant annet:

(i) Endring av vedtektene
(ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
(iv) Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
(v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder
(vi) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 10, foruten porttelefon med kamera

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3, 4 og 16.

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

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

## 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha følgende medlemmer:
(i) En leder, to styremedlemmer og ett varamedlem, eller
(ii) En leder, seks styremedlemmer og eventuelt tilsvarende varamedlemmer, der styrene i borettslagene listet i pkt. 1 utnevner ett styremedlem og eventuelt ett varamedlem hver (totalt syv inkl. leder + eventuelt syv varamedlemmer)

Dersom alternativ (i) i avsnittet over, velges samtlige representanter til Styret, herunder styrelederen direkte av Sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ellers velges styreleder av Styret.

Som medlemmer av Styret kan kun velges medlemmer av styrene i Sameiernes borettslag jf. pkt. 1. Det kan kun velges ett styremedlem fra hver Sameier.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret representerer Sameierne og i felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet og har signaturrett.

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

## 7. TRIVSELSREGLER

Sameiets styre kan fastsette trivselsregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål (***bilag 1***). I trivselsreglene kan Styret bl.a. fastsette felles mønsterplaner og retningslinjer for fargevalg, beplantning, utforming, leverandører, innretninger, mv. på Eiendommen.

## 8. VEDLIKEHOLD

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

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

Styret kan gi Sameier/bruker pålegg om å fjerne avfall, gods og lignende fra Sameiets eiendom.

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

## 9. FELLESKOSTNADER

### 9.1. Fordeling av Felleskostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen (**«Felleskostnader»**) fordeles på Sameierne etter Sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

(i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 13.
(ii) Kostnader til vedlikehold av Sameiets eiendom
(iii) Strøm til belysning, mv.
(iv) Snømåking
(v) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

### 9.2. Betaling av Felleskostnader

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

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

## 10. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

Styret skal på egnet måte sørge for informasjon om kameraovervåkning til Sameierne (ved styrene i borettslagene), som selv på egnet måte plikter å videreformidle til egne andelseiere i borettslagene.

## 11. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

## 12. ANSVAR UTAD

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

## 13. FORSIKRING

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

## 14. SAMEIELOVEN

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

## 15. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler

## 16. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING M.M.

### 16.1. Generelt

Dette pkt. 16 supplerer øvrige bestemmelser i vedtektene, og gjelder foran øvrige bestemmelser i vedtektene og trivselsreglene, for å sikre hensiktsmessig progresjon og samordning ved gjennomføring av utbygging av Magasinparken og øvrige utbyggingsprosjekter i området.

### 16.2. Rettigheter for Utbygger

Utbygger Ski Bolig & Næringsutvikling AS (org. nr. 996 957 012) eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) har rett til å eie og disponere over Eiendommen i sin helhet eller som Sameier av ideelle andeler i Eiendommen inntil hjemmel er overskjøtet til borettslagene/borettslagenes eiendommer. Utbygger avgjør alene overskjøtingstidspunktet, og har i forbindelse med utbygging av prosjektet Magasinparken og øvrige utbyggingsprosjekter i området frem til overskjøting på vanlig måte rett til å råde over eiendommen som eier og hjemmelshaver, herunder til å tinglyse nødvendige dokumenter, inkludert erklæringer/avtaler på Eiendommen. Som eier i borettslagene har Utbygger i tillegg samme rettigheter som tilligger borettslagene som Sameiere.

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

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

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

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

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

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

### 16.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

### 16.4. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overskjøting

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

### 16.5. Fullmakt for Styret

Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 16 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å gjennomføre og forplikte Sameiet og Sameierne i det som følger av dette pkt. 16, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og på samtlige ideelle eierandeler.

### 16.6. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 16.6 gjelder for å få gjennomført:
(i) Områdeplan Ski Vest vedtatt 3.2.2016 planid 201508
(ii) Detaljreguleringsplan for delområde BB1 og B/T1 vedtatt 29.11.2017, planid 201308
(iii) Detaljregulering for delområde BB2 og BB3, vedtatt 20.03.2019, planid 201709
(iv) Utbyggingsavtale signert 13.05.2020 med eventuelle endringer
(v) Ev. øvrige reguleringsplaner og utbyggingsavtaler med endringer for området som måtte berøre Eiendommen

Utbygger har rett til å tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene gnr/bnr 136/1, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266 267, 268, 269 i Nordre Follo kommune, eller mellom utbygger og Nordre Follo kommune eller andre om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som offentlig myndighet krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer

eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også øvrige eiendommer i området som måtte berøres.

**16.7. Medvirkning utbygging**

Ved behov skal Sameiet og Sameierne medvirke overfor Utbygger og Nordre Follo kommune til å få gjennomført reguleringsplanene og utbyggingsavtalene angitt i pkt. 16.6, samt eventuelle senere reguleringsplaner og utbyggingsavtaler på de der nevnte eiendommene.

**16.8. Overføring av eiendomsrett til felles vei eller annet**

Sameiet og Sameierne er forpliktet til å overta hjemmel til hel eiendom eller en ideell andel av felles privat vei eller andre fellesområder som Utbygger måtte velge å overdra i forbindelse med utbygging og organisering av Magasinparken og omkringliggende eiendommer for øvrig. Utbygger står her fritt til å velge hensiktsmessig organisering.

**16.9. Bortfall**

Det kreves Samtykke fra Utbygger til endring av dette pkt. 16. Dette pkt. 16 bortfaller etter særskilt skriftlig bekreftelse til Styret fra Utbygger etter gjennomføring av de utbyggingsprosjekter Utbygger er involvert i eller involveres i i området.

*****

**TRIVSELSREGLER FOR**
**BB1 MAGASINPARKEN SAMEIE**

Gnr. 136 bnr. 261 i Nordre Follo kommune
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11.09.2020

## 1. FORMÅL

Trivselsreglene skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø.

## 2. GENERELT

Sameierne (her forstått som borettslagene inkludert eierne av andeler i borettslagene) og øvrige brukere plikter å følge bestemmelsene i trivselsreglene. Den enkelte Sameier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for beboere/husstanden/leietakere, og øvrige brukere av Sameiets eiendom, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til Sameiet. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre brukere som Sameiere har gitt tilgang, svarer Sameier som om overtredelsen var Sameierens egen.

Sameiets Eiendom må ikke brukes slik at andre Sameiere/brukere eller naboer (herunder borettslagene) påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

## 3. RO

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt. Det skal ikke spilles høy musikk.

Fest/selskap på Eiendommen (felles uteområder som omfattes av dette Sameiet) som kan være til sjenanse for andre, krever forhåndsgodkjennelse av Styret (for Utearealet), og skal deretter nabovarsles med mobiltelefonnummer for kontaktperson, på den måten Styret bestemmer.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00.

## 4. BRUKEN AV FELLESAREALENE

Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare private møbler eller annet på fellesarealene. Fellesarealene skal til enhver tid være ryddige, og brukerne plikter å fjerne søppel og annet som benyttes når brukerne forlater fellesarealene.

Uten forhåndstillatelse fra Styret er det ikke tillatt å benytte «partytelt», etablere faste innretninger, bygningsmessige tiltak, legging av heller, trampoliner, mv. på fellesarealene.

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Mating av fugler er ikke tillatt. Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hunde- og katteeiere er ansvarlig for at dyrene ikke legger igjen avføring eller graver i bed o.l. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene. Det er tillatt å ha hund med seg ved benyttelse av Eiendommen, men hundelufting skal skje utenfor Eiendommen. For øvrig gjelder Lov om hundehold.

Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på fellesarealene.

Det er ikke tillatt å kjøre bil eller annet motorkjøretøy på fellesarealene, foruten i forbindelse med flytting o.l. der tilgang på fast dekke (gangvei) er mulig uten at det medfører skade på fellesarealene. Det er ikke tillatt å parkere bil eller annet motorkjøretøy på fellesarealene utenfor eventuelle oppmerkede plasser til slik bruk. Feilparkering/hensetting vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Sykler skal kun parkeres på eventuelle sykkelparkeringsplasser på fellesarealene. Det er sykkelparkering i Garasjekjelleren.

Søppel skal kastes i søppelkasser/søppelbrønner etter nærmere anvisning. Det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor søppelkasser/søppelbrønner, herunder av hensyn til trivsel, brannfare, for å unngå problemer med skadedyr, samt for å unngå gebyr fra renovatør.

## 5. HENVENDELSER TIL STYRET

Spørsmål til Styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes via styret i de enkelte borettslag. Henvendelser til Styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

## 6. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform til Sameierne.

Sameierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

## 7. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Sameierens og/eller andelseier i borettslagenes forpliktelser overfor Sameiet. For andelseier i borettslagene vil dette også være å betrakte som et vesentlig mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg (fra borettslaget overfor eier av andelsleilighet) eller terminering av leieforhold (fra borettslaget overfor leietaker i borettslag) samt erstatningsansvar (for Sameier og personlig skadevolder).

*****

**VEDTEKTER FOR**
**BB1 GARASJESAMEIE**

Gnr. 136 bnr. 260 i Nordre Follo kommune
Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 11.09.20.
Sist revidert i ordinært sameiermøte den 08.05.2025

## 1. SAMEIET

Sameiets navn er **BB1 GARASJESAMEIE**, heretter referert til som **«Garasjesameiet»** eller **«Sameiet»**.

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 136 bnr. 260 i Nordre Follo kommune (**«Eiendommen»**). Eiendommen er en såkalt «anleggseiendom» og ligger under følgende grunneiendommer:

| Gnr | Bnr | Borettslag/eier |
|---|---|---|
| 136 | 253 | Urban Villa M34 Borettslag |
| 136 | 254 | Urban Villa M32 Borettslag |
| 136 | 255 | Urban Villa M30 Borettslag |
| 136 | 256 | Urban Villa M28 Borettslag |
| 136 | 257 | Urban Villa M26 Borettslag |
| 136 | 258 | Urban Villa M24 Borettslag |
| 136 | 259 | Ski Tårn M22 Borettslag |
| 136 | 261 | BB1 Magasinparken Sameie |

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

**Sameier** er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i Eiendommen. For andel type A-F og Tårn omfatter begrepet Sameier eierne av andeler i borettslagene personlig så langt det passer når det gjelder rettigheter og plikter vedrørende fysisk bruk av Eiendommen, herunder erstatningsansvar ved skade.

Sameiet består av 189 andeler med en ideell sameiebrøk som fordeler seg som følger:

| Type andel | Antall | Størrelse hver andel | Til sammen |
|---|---|---|---|
| Parkeringsplass til bil **(«P-plass»)** | 170 | 3/706 | 510/706 |
| Ekstrabod | 12 | 1/706 | 12/706 |
| Urban Villa M34 Borettslag **(«A»)** | 1 | 19/706 | 19/706 |
| Urban Villa M32 Borettslag **(«B»)** | 1 | 22/706 | 22/706 |
| Urban Villa M30 Borettslag **(«C»)** | 1 | 17/706 | 17/706 |
| Urban Villa M28 Borettslag **(«D»)** | 1 | 28/706 | 28/706 |
| Urban Villa M26 Borettslag **(«E»)** | 1 | 31/706 | 31/706 |
| Urban Villa M24 Borettslag **(«F»)** | 1 | 28/706 | 28/706 |
| Ski Tårn M22 Borettslag **(«Tårn»)** | 1 | 39/706 | 39/706 |
| Totalt | 189 | | 706/706 |

## 2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen gnr/bnr 136/260 i Nordre Follo kommune med garasjeanlegg samt diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (boder, tekniske installasjoner, sykkelparkering, mv. for bebyggelsen over) til beste for eierne av Sameiet.

## 3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

### 3.1. Generelt

Den enkelte Sameier (herunder andelseiere i borettslagene for andeler type A-F og Tårn) har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer.

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets Eiendom.

### 3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: A-F og Tårn

Andelseierne i borettslagene listet i pkt. 1 har for hver leilighet eksklusiv enerett til bruk av en bod hver i Eiendommen etter liste (andelsnummer/leilighetsnummer) og tegninger som er ***bilag 3*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

Sameiere (borettslagene og andelseierne i borettslagene) har iht. sin type andel A-F og Tårn sammen med Sameiere med type andel Ekstrabod eksklusiv bruksrett til bodarealene som er plassert under sin eiendom, samt tilkomstareal for disse.

Likeledes gir type andel A-F og Tårn eksklusiv bruksrett til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendom alene, samt eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser.

Andel type A-F og Tårn har i fellesskap eksklusiv bruksrett til 12 gjesteparkeringsplasser, samt til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendommer i fellesskap (dvs. tekniske installasjoner som ikke betjener P-plasser). Disse Sameierne fastsetter i fellesskap retningslinjer for bruk av gjesteparkeringsplassene.

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

### 3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod

Denne typen andel gjelder 12 Ekstraboder i Eiendommen (hver med størrelse 1/706).

Eier av type andel Ekstrabod har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert bod pr. eiet andel type Ekstrabod (med størrelse 1/706). Bodene listes med eier og merkes særskilt som Ekstrabod i bilag håndtert av Styret og/eller forretningsfører.

### 3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass

Denne typen andel gjelder 170 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/706).
(Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel P-plass men av type andel A-F og Tårn, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-plass har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass (med størrelse 3/706) etter liste og tegninger som håndteres av Styret og/eller forretningsfører.

En andelseier kan maksimalt eie tre parkeringsplasser.

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

Bytte av P-plasser etter dette pkt. 3.5. skal kun skje i samråd med Styret og etter prioritert venteliste. Styret og Forretningsføreren skal til enhver tid i listen over nummererte P-plasser, jf. pkt. 3.4, holde oversikt over midlertidig bytte etter bestemmelsene i dette pkt. 3.5, samt føre venteliste med tidsprioritet fra krav om bytte fra Sameier som etter bestemmelsene her kvalifiserer er fremsatt overfor Styret.

Kun Sameier med nedsatt funksjonsevne som eier andel type P-plass (som ikke har bruksrett til HC-plass) og samtidig eier andelsleilighet i borettslag angitt i pkt. 1, har krav på midlertidig bytte av P-plass etter bestemmelsene i dette pkt. 3.5. Slik Sameier kan kreve at Styret pålegger en Sameier som har eksklusiv enerett til HC-plass og eier andelsleilighet i borettslag angitt i pkt. 1, men som ikke oppfyller vilkårene for HC-plass, til midlertidig å bytte P-plass.

For å ha rett til midlertidig å bytte P-plass etter bestemmelsene i dette pkt. 3.5, må Sameieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen. Ingen Sameier kan kreve midlertidig bytte av mer enn en P-plass.

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

Valg av HC-plass det midlertidig byttes til avgjøres av Styret etter en vurdering av hva som best egnet for Sameier som bytter til seg plass.

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

Dette pkt. 3.5 gjelder tilsvarende der Sameier som er eier av andel type P-plass og samtidig eier andelsleilighet i borettslag angitt i pkt. 1, har person som oppfyller vilkårene til HC-plass i sin husstand.

### 3.6. Tiltak for Sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

## 4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

### 4.1. Generelt

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

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine sameieandeler innenfor rammen av disse vedtektene.

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

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

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

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

**4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner**

Boder opprinnelig Type andel A-F og Tårn kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommen til eier av Sameieandelen (borettslagets eiendom), jf. andeler og gnr/bnr listet i pkt. 1.

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

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

Ved omsetning av P-plasser og Ekstraboder etter bestemmelsene her, plikter Sameier å påse at grunnbokshjemmel (jf. pkt. 4.1) overføres ved skjøte. For P-plass føres ideell andel 3/706 pr. P-plass i skjøtet. For Ekstrabod føres ideell andel 1/706 pr. Ekstrabod i skjøtet.

Bestemmelsene i dette pkt. 4.2 er ikke til hinder for at P-plass kan leies ut separat. Kun andelseier Type andel A-F og Tårn eller leietaker av andel Type andel A-F og Tårn kan leie p-plass. Leietaker kan ikke fremleie plassen videre.

**4.3 Forpliktelser ved overdragelse av andel**

Ved overdragelse av P-plass følger alle forpliktelser og pålegg denne andelen til ny eier. En eventuell overføring av dette ansvaret fra ny til gammel eier skal skje gjennom en avregning mellom disse partene.

## 5. SAMEIERMØTE

### 5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

Sameiere A-F og Tårn er selv ansvarlige for at nødvendig behandling av sakene på agendaen forut for Sameiermøtet er behandlet internt i eget borettslag, iht. det som måtte følge av borettslagets vedtekter, mv.

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

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

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

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

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

### 5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

### 5.3. Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

| Type andel | Antall | Stemme pr. andel | Totalt |
|---|---|---|---|
| Parkeringsplass til bil («P-plass») | 170 | 3 | 510 |
| Ekstrabod | 12 | 1 | 12 |
| Urban Villa M34 Borettslag («A») | 1 | 19 | 19 |
| Urban Villa M32 Borettslag («B») | 1 | 22 | 22 |
| Urban Villa M30 Borettslag («C») | 1 | 17 | 17 |
| Urban Villa M28 Borettslag («D») | 1 | 28 | 28 |
| Urban Villa M26 Borettslag («E») | 1 | 31 | 31 |
| Urban Villa M24 Borettslag («F») | 1 | 28 | 28 |
| Ski Tårn M22 Borettslag («Tårn») | 1 | 39 | 39 |
| Totalt | 189 | | 706 |

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

Det kreves minst to tredjedels flertall i Sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

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

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

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

## 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre medlemmer, samt minimum ett varamedlem. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøte Styrets leder velges særskilt.

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

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

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

Sameiet skal ha forretningsfører som ansettes av Styret. Ved fornyelse/ny avtale etter utløpet av bindingstiden skal avtalen ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

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

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

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

## 7. TRIVSELSREGLER

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

## 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

## 9. FELLESKOSTNADER

### 9.1. Fordeling av felleskostnader i Eiendommen

Kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen (**«Felleskostnader»**) som i all hovedsak gjelder kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene har eksklusiv bruksrett til (boder, tekniske installasjoner), skal dekkes av den enkelte Sameier med andel type A-F og Tårn (borettslagene) samt Sameier med andel type Ekstrabod.

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

Styret fastsetter fordeling etter beste skjønn ved utarbeidelse av budsjett.
For kostnader til ladepunkt for elektrisk kjøretøy, se pkt. 10.

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

### 9.2. Betaling av Felleskostnader

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

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

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

## 10. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

Sameiet har system og infrastruktur for lading elektriske kjøretøy for samtlige p-plasser.

For nymontasjer av ladepunkter skal den til enhver tid gjeldene instruks bestemt av Styret benyttes samt det skal innbetales for dekning av infrastruktur til Sameiet.

Ladeanlegget driftes og benyttes etter modell valgt av Styret.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alt strømforbruk betales av den enkelte sameier etter gjeldende modell. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av Styret.

## 11. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

Styret skal på egnet måte sørge for informasjon til Sameierne om kameraovervåkning, og Sameiere andel type A-F og Tårn plikter på egnet måte å videreformidle til egne andelseiere i borettslagene.

## 12. MISLIGHOLD

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

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

## 13. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

## 14. ANSVAR UTAD

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

## 15. FORSIKRING

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

Sameiet har ikke ansvar for gjenstander som er oppbevart i garasjen. Andelseier med bruksrett til en p-plass plikter å forsikre gjenstander som oppbevares på P-plassen. Det gjelder registrerte og uregistrerte biler og enhver annen gjenstand av en viss verdi, f.eks. mindre campingvogner.

## 16. SAMEIELOVEN

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

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SKI TÅRN M22 BORETTSLAG**

Fastsatt i ekstraordinær generalforsamling 30.09.2020, etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist revidert ordinær generalforsamling 08.05.2025.

## 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Ski Tårn M22 Borettslag. Borettslagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse. Borettslaget er frittstående og uten tilknytning til noe boligbyggelag.

Laget har boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer og gjesteparkeringsplasser i anleggseiendom (garasjekjeller) under lagets eiendom, organisert som tingsrettslig sameie med navn BB1 Garasjesameie. I BB1 Garasjesameie er det også P-plasser (biloppstillingsplasser) for de som har kjøpt dette. (Kun eiere av P-plasser har rett til å benytte P-plassene). Borettslaget og de enkelte andelseiere har rettigheter og forpliktelser i BB1 Garasjesameie i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler for sameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold.

Utomhusarealer organiseres i et realsameie (BB1 Magasinparken Sameie) mellom byggene (borettslagene), se pkt. 8.4. Borettslaget og de enkelte andelseiere har rettigheter og forpliktelser i BB1 Magasinparken Sameie i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler for sameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer.

### 1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 1.3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, funksjonsnedsettelse, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

## 2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

### 2.1. Andeler

Borettslaget består av 39 andeler, hver pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### 2.2. Eierskifte

Andelseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensinger som følger av Lov om burettslag. Selger plikter å sende eierskiftemelding til borettslagets forretningsfører med nødvendige opplysninger og fullstendig kontaktinformasjon på både kjøper og selger.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til overtagelse av andelen.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr fra selger på opptil fire ganger rettsgebyret pluss MVA.

### 2.3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## 3. BRUK AV ANDELEN

### 3.1. Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### 3.2. Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

### 4.1. Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige trivselsregler som andelseierne plikter å følge. Andelseieren plikter også å etterkomme trivselsreglene i BB1 Magasinparken Sameie (felles uteareraler) og trivselsreglene i BB1 Garasjesameie (kjeller).

Andeler som gir bruksrett til leiligheter på bakkeplan, gir også eksklusiv bruksrett til hage og uteareal som er opparbeidet til leiligheten i henhold til oversikt som følger som vedlegg til disse vedtektene. Andelseier kan ikke oppføre nye plattinger, levegger eller andre innretninger på utearealet uten godkjenning fra styret. Andelseier plikter å vedlikeholde og bevare disse. Andelseier skal holde beplantningen i egen hage lav, slik at beplantningen ikke blir til ulempe for andre andelseiere. Omkransende hekkbeplantning markerer eiendomsgrense og er BB1 Magasinparken Sameies ansvarsområde og eiendom.

### 4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt innvendige overflater på balkong eller terrasse, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn ved oppføring av bygningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om behovet stammer fra tidligere eieres eiertid.

Andelseier som har særlig bruksrett til uteareal, har også vedlikeholdsplikt for arealet.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

### 4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Felles utomhusarealer forvaltes av BB1 Magasinparken Sameie, se punkt 1.1.

### 4.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 4.5. Utvendige installasjoner og montasjer etter andelseiers tiltak

En andelseier kan etter godkjent søknad montere installasjoner utvendig, også de som krever gjennomføringer i fasaden. Dette kan gjelde varmepumpe/kjøleanlegg, gasspeis, utekjøkken mv. Søknad om slik installasjon skal inneholde all informasjon om innretningen som skal installeres og detaljert beskrivelse av hvordan montering og evt. hvordan gjennomføring i fasaden skal utføres. Følgende forhold skal gjelde for søknad, montasje og fremtidig ansvar.

- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med anskaffelse, montering, vedlikehold og eventuell senere demontering
- Installasjonen skal være godkjent for det norske markedet og egnet for norsk klima
- Utvendige deler skal plasseres så lite synlig som mulig og ikke være sjenerende for omgivelsene
- Montering skal utføres av fagpersoner, samt når det kreves, godkjent installatør med nødvendige sertifikater
- Montering skal utføres iht. gjeldende regelverk og produsentens anbefalinger
- Dersom installasjonen krever strøm, skal den kobles fast til det elektriske anlegget tilhørende den enkelte andel. Samsvarserklæring skal sendes styret. Bruk av støpsel er ikke tillatt.
- Gjennomføringer for kabler og rør skal utføres slik at det ikke oppstår problemer med vanninntrenging, kondensering, isolering, kuldebroer, bæring samt estetikk.
- Utvendige deler skal ikke ha høyere støynivå enn 50 desibel målt i umiddelbar nærhet til installasjonen, samt ikke ha et støynivå som overstiger 28 desibel målt i rom med åpen(t) dør eller vindu
- Installasjoner skal monteres slik at det ikke overføres vibrasjoner til bygningskroppen
- Eventuelt kondensvann skal føres frostfritt helt ut fra bygning og ned til bakkeplan.
- Dersom bygningen påføres skade eller slitasje som følge av installasjonen påhviler ansvaret andelseier for den andelen hvor installasjonen er plassert
- Ved eventuell demontering av installasjonen plikter andelseier å tilbakeføre de berørte bygningsdelene i opprinnelig stand.
- Ved avvik ift. forutsetninger plikter ansvarlig andelseier å utbedre forholdene uten ugrunnet opphold, alternativt demontere installasjon
- Dokumentasjon på installasjon med bilder før og etter installasjon skal sendes styret samt tas vare på for ettertiden for den gjeldende andelen samt dennes evt. fremtidige eiere.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av installasjonen, samt forhold ved bygningen som har direkte konsekvens av installasjonen. Produsentens vedlikeholdsanvisninger skal følges.

## 5. FELLESKOSTNADER

### 5.1. Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bolig, herunder påkostninger, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Som felleskostnader regnes også lagets andel av kostnadene til drift og vedlikehold av BB1 Magasinparken Sameie (enten det dreier seg om arealer som er permanent eller midlertidig opparbeidet) og BB1 Garasjesameie.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne slik 30 prosent fordeles likt mellom andelene og 70 prosent fordeles etter leilighetsstørrelse. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a-akontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 5.2. Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av andelens forpliktelser etter Lov om borettslag og disse vedtektene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### 6.2. Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

Reglene i 6.1 og 6.2 gjelder også ved mislighold av plikter i BB1 Magasinparken Sameie og BB1 Garasjesameie.

## 7. GENERALFORSAMLING

### 7.1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer har rett til å være til stede på generalforsamlingen, samt rett til å uttale seg.

### 7.3. Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### 7.4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### 7.5. Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for ordinær generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### 7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Før behandling av saker i generalforsamlingen må denne konstitueres ved registrering av fremmøtte andelseier og fullmakter, valg av møteleder og referent og valg av protokollvitne (en andelseier som undertegner protokollen sammen med møteleder). Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

- styrets årsrapport
- borettslagets årsregnskap for foregående år
- fastsettelse av styrets honorar for foregående år
- valg av styremedlemmer (når nødvendig)
- valg av revisor (når denne er på valg)
- andre saker som er nevnt i innkallingen

### 7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### 7.8. Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum tre og maksimum syv medlemmer, samt minimum ett og maksimum to varamedlem(mer). Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

### 7.9. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styreleder og et styremedlem i felleskap forplikter borettslaget med sine signaturer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- å øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige Felleskostnadene

Styret skal velge et styremedlem som skal representere laget i realsameiets styrer for BB1 Garasjesameie og BB1 Magasinparken Sameie. Det kan også velges et personlig varamedlem blant styrets medlemmer.

### 7.10. Forretningsfører

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

### 7.11. Misbruk av posisjon i borettslaget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller

andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 8. DIVERSE

### 8.1. Revisjon

Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### 8.2. Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

### 8.3. Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte) etter vedtak i styret. Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

### 8.4. BB1 Magasinparken Sameie (Felles utomhusarealer)

Felles utomhusarealer er fradelt som eiendom med eget gårds- og bruksnummer og eies i fellesskap av borettslagene i prosjektet Magasinparken BB1.

Lagets andel av realsameiets kostnader er beregnet forholdsmessig etter antall boliger.

Laget plikter å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller midlertidig opparbeidet.

For øvrig vises det til vedtektene for BB1 Magasinparken Sameie i sin helhet, hvor organisering, rettigheter og forpliktelser er nærmere regulert.

### 8.5. Garasjekjeller – BB1 Garasjesameie

Garasjekjelleren under bakkenivå betjener hele prosjektet Magasinparken og fradeles som egen andelseiendom med eget gårds- og bruksnummer. Laget har boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer og gjesteparkeringsplasser i Garasjekjelleren. I BB1 Garasjesameie er det også P-plasser (biloppstillingsplasser) for de som har kjøpt dette.

For øvrig vises det til vedtektene for BB1 Garasjesameie i sin helhet, hvor organisering, rettigheter og forpliktelser er nærmere regulert.

***

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Vår referanse: | Deres referanse: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| BYGG-20/01942-9 | | Frøydis Boge Tvete | 20.09.2023 |

# Ferdigattest Magasinparken 22 - hus G felt BB1 Magasinparkem

## Saksopplysninger

| | |
|---|---|
| Byggested: | Magasinparken 22 – gnr. 136, bnr. 259 |
| Tillatelse til tiltak: | Oppføring av boligblokk G på felt BB1 i Magasinparken |
| Rammetillatelse gitt: | 26.10.2018 |
| Igangsettingstillatelse gitt: | 15.03.2019 |
| Midlertidig brukstillatelse gitt: | 28.10.2020 |
| Søknad om ferdigattest mottatt: | 24.09.2021 |
| Søknad om ferdigattest komplett: | 24.08.2022 |

---

## Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av boligblokk G på felt BB1 i Magasinparken. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 24.09.2021, komplett 24.08.2022.

---

## Klage

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

## Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.09.2021, komplett 24.08.2022. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

## Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegniger til søknad om ferdigattest. Tidligere innsendte tegninger ligger i ESA Ski sak 18/723.

## Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument -7. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 5, datert 24.09.2021, til grunn for ferdigattesten.

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

## Har du spørsmål?

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 ILLUSTRATED FUTURE AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
SOLON EIENDOM ASA
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

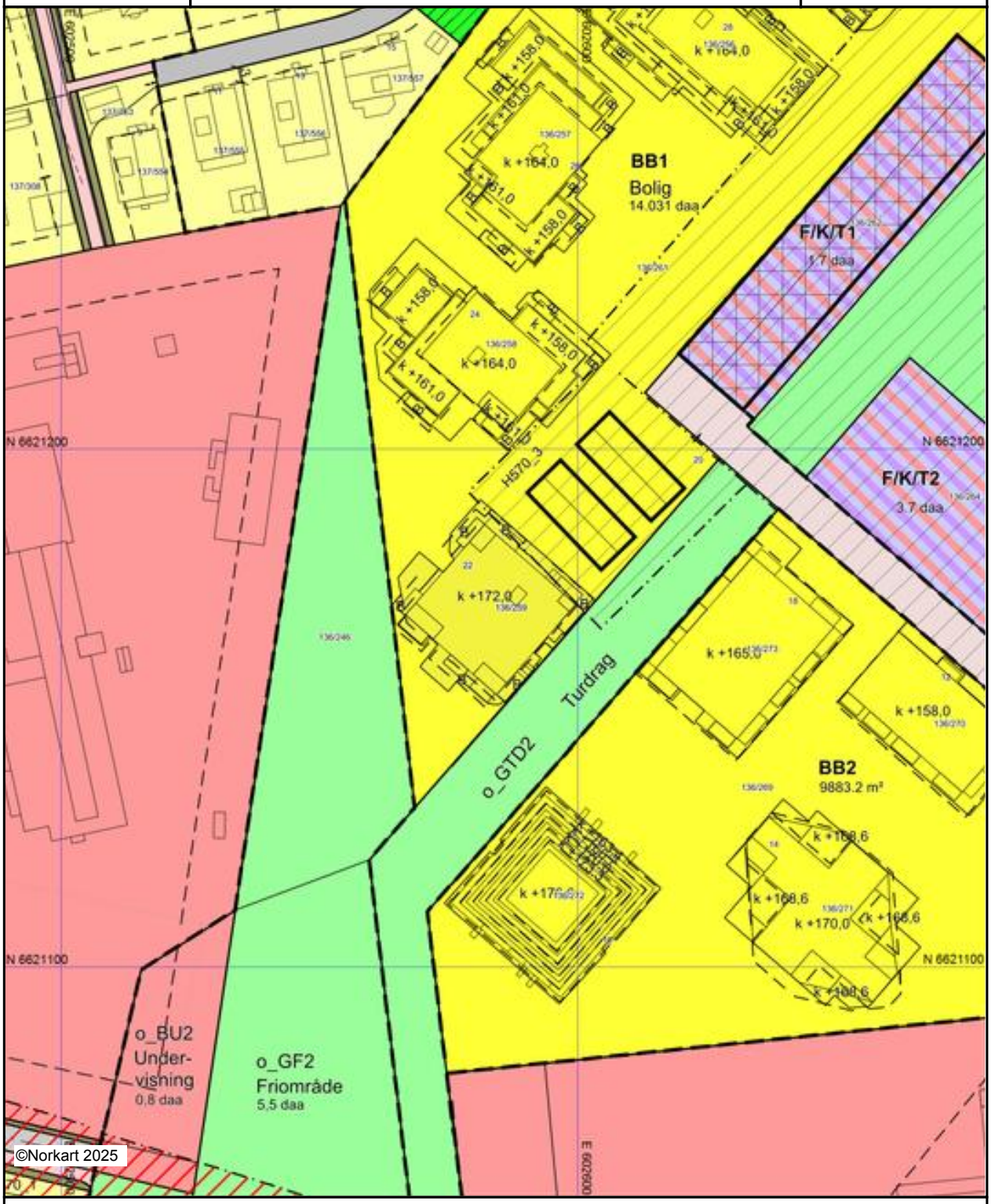
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 136/259
Adresse: Magasinparken 22
Dato: 28.11.2025
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



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

Utskriftsdato: 28.11.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 136 | **Bruksnr.** | 259 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Magasinparken 22, 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** 837 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_1<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 837 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 837 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 201508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201508) |
| **Navn** | FELT BB1 OG B/T1 I SKI VEST |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 29.11.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9359/201508_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 837 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse<br>**Feltnavn** BB1 |
| | **Delareal** 53 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H570_3<br>**Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

| | |
|---|---|
| **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 |

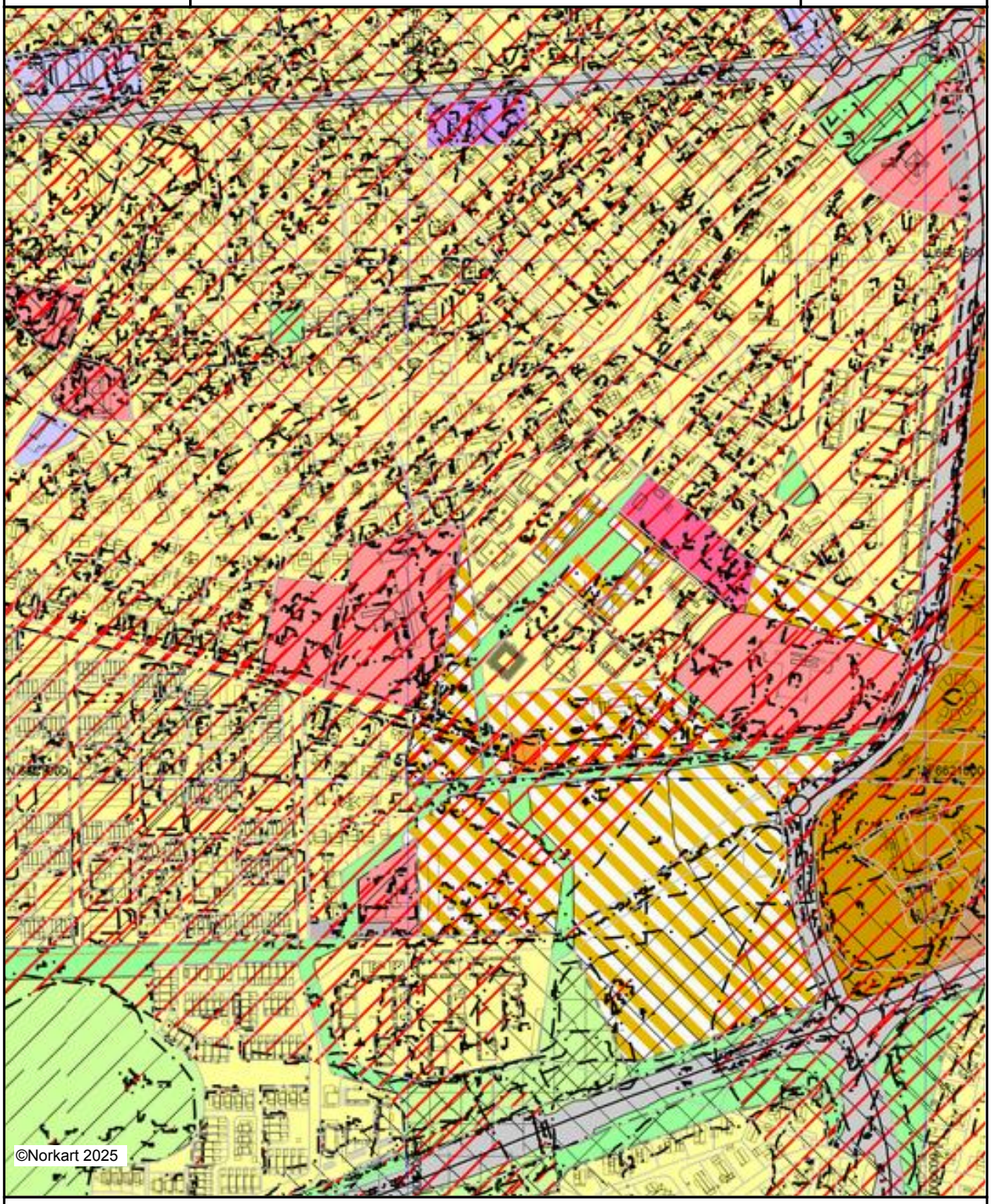
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 136/259
Adresse: Magasinparken 22
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:5000

N

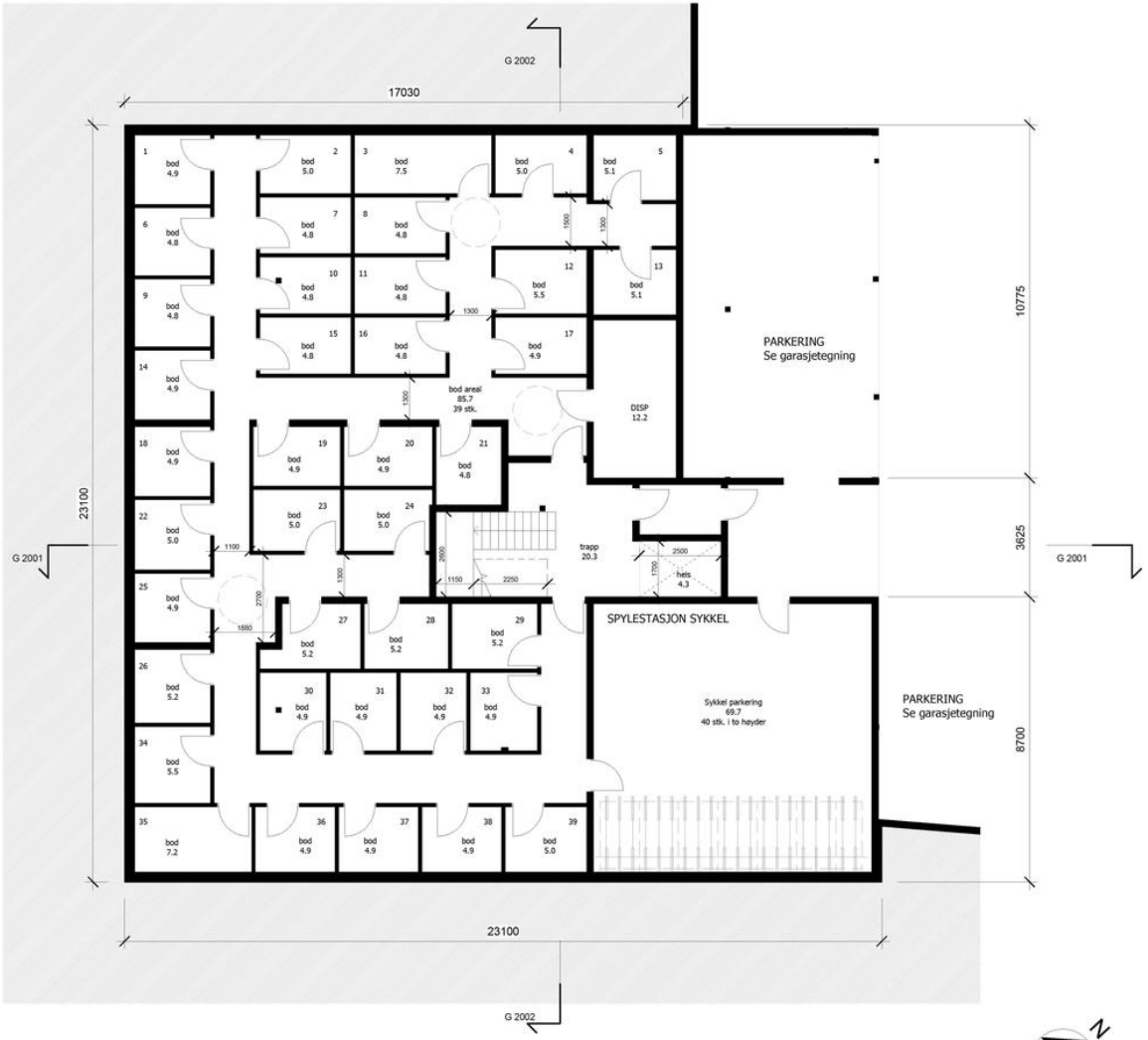
UTM-32



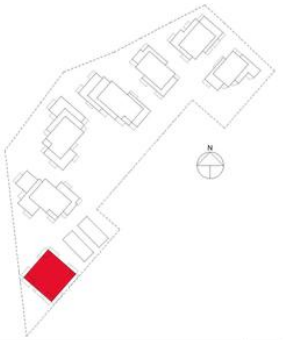

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring






OBS! Bod størrelser er ikke endelig




| REV.NR | REV.BESKRIVELSE: | DATO: | SIGN: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

Prosjektnavn:
Magasinparken BB1. Bygg G
Artilleriveien 17, 1400, Ski
Type prosjekt: Boligbygg

Prosjektnr:
544MAG

Gnr./Bnr.:
136/ 1

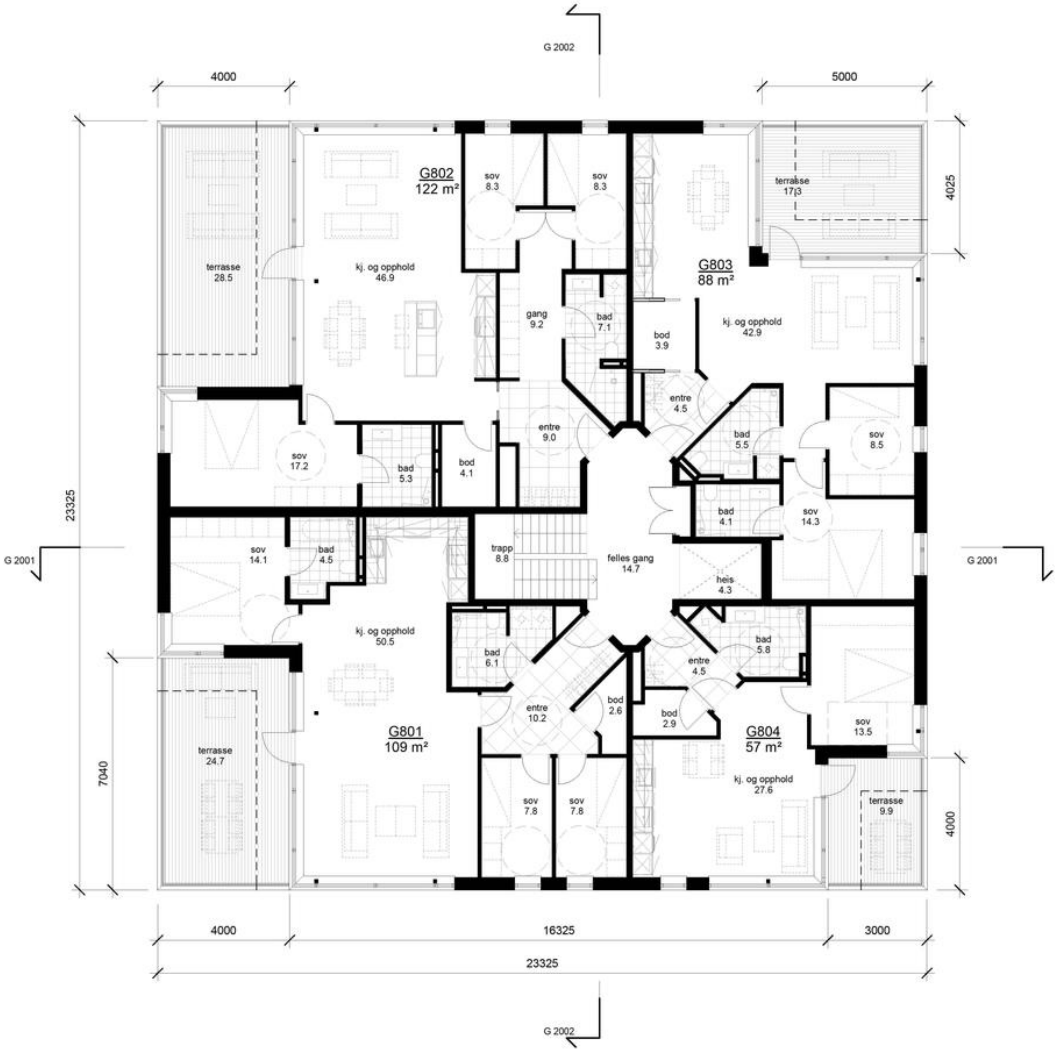
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling AS

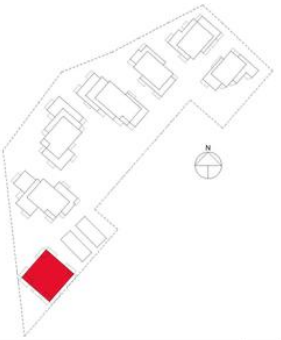
| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase |
|---|---|---|
| G 1010 | | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
Plan U. etg

| Dato: | Mål: | Arkstr: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig: | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.04.2018 | 1 : 100 | A2 | egs | 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 | REV.BESKRIVELSE | DATO | SIGN | KONTR |
|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - |

Prosjektnavn:
Magasinparken BB1. Bygg G
Artilleriveien 17, 1400, Ski
Type prosjekt: Boligbygg

Prosjektnr:
544MAG

Gnr./Bnr.:
136/ 1

Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling AS

| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase |
|---|---|---|
| G 1018 | | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
Plan 8 etg

| Dato: | Mål: | Arkstr: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig: | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.04.2018 | 1 : 100 | A2 | egs | en | en | |

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

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.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Magasinparken 22 | H0803 | 136/259 | 57 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| HALVORSEN KNUT OLAV<br>240459***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Lyngåsen 24<br>1405 | Bosatt |

### Vegadresse: Magasinparken 22

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1423 SKI | Kirkesogn | 02100202 SKI |
| Grunnkrets | 408 Monsrud | Tettsted | 512 Ski |
| Valgkrets | 1 Hebekk | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 300715182 | | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Ferdigattest (FA) | 20.09.2023 |

### 1: Bygning 300715182: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 20.09.2023

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 4057 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 4057 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | 4244 |
| Har heis | Ja | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | 4244 |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 615,7 |
| Energikilder | Elektrisitet, Varmepumpe | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 39 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 26.10.2018 | 13.11.2018 |
| Igangsettingstillatelse | 15.03.2019 | 21.03.2020 |
| Midlertidig brukstillatelse | 28.10.2020 | 20.01.2021 |
| Ferdigattest | 20.09.2023 | 20.09.2023 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H08 | 4 | 417 | 0 | 417 | 451 | 0 | 451 |
| H07 | 5 | 510 | 0 | 510 | 543 | 0 | 543 |

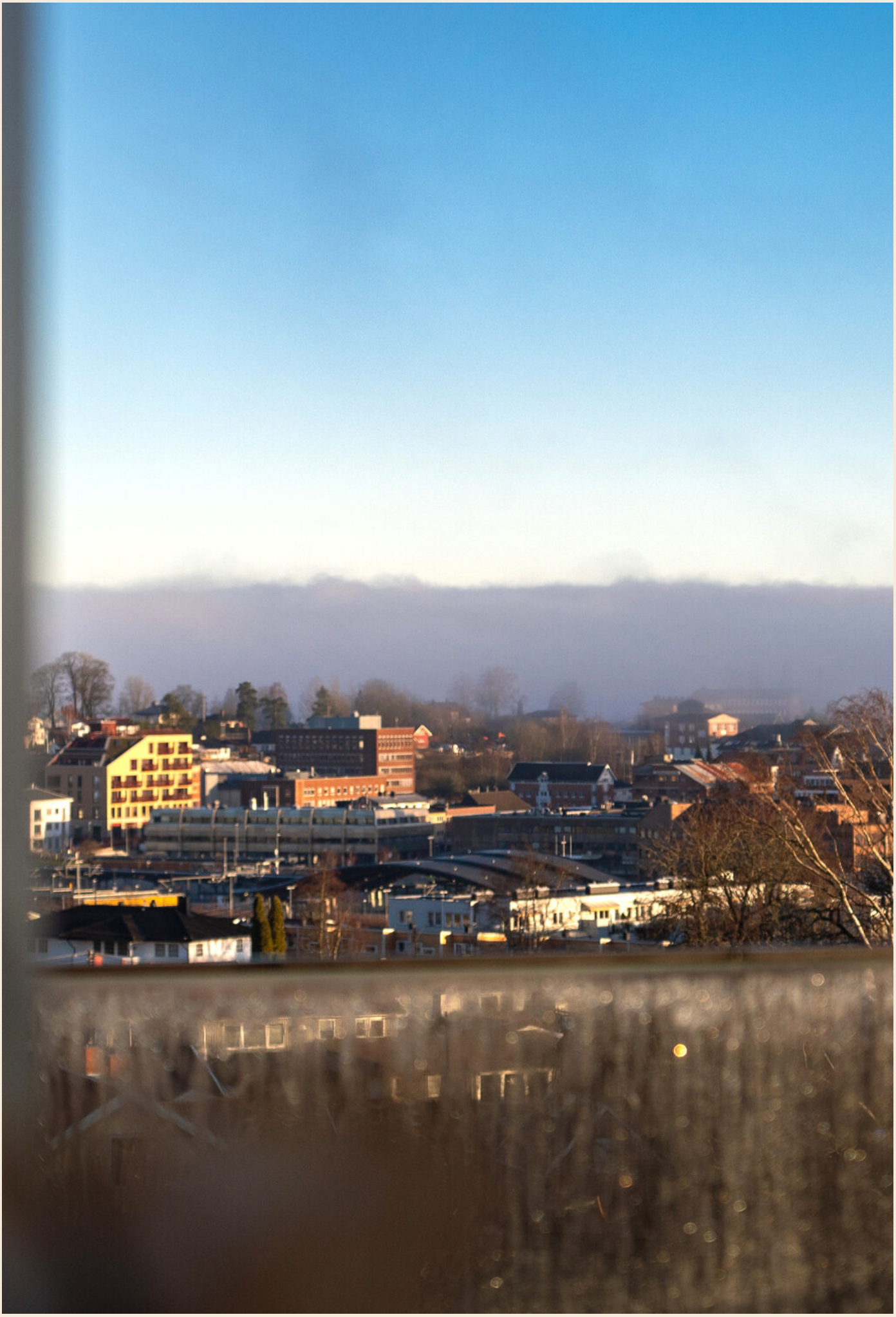
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H06 | 5 | 514 | 0 | 514 | 543 | 0 | 543 |
| H05 | 5 | 518 | 0 | 518 | 543 | 0 | 543 |
| H04 | 5 | 520 | 0 | 520 | 543 | 0 | 543 |
| H03 | 5 | 514 | 0 | 514 | 543 | 0 | 543 |
| H02 | 5 | 529 | 0 | 529 | 543 | 0 | 543 |
| H01 | 5 | 535 | 0 | 535 | 535 | 0 | 535 |

## *Borettslag*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn | SKI TÅRN M22 BORETTSLAG | Org.nr | 923705570 |
| Adresse | c/o Enqvist Boligforvaltning AS Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO | Ant. andeler | 1 |

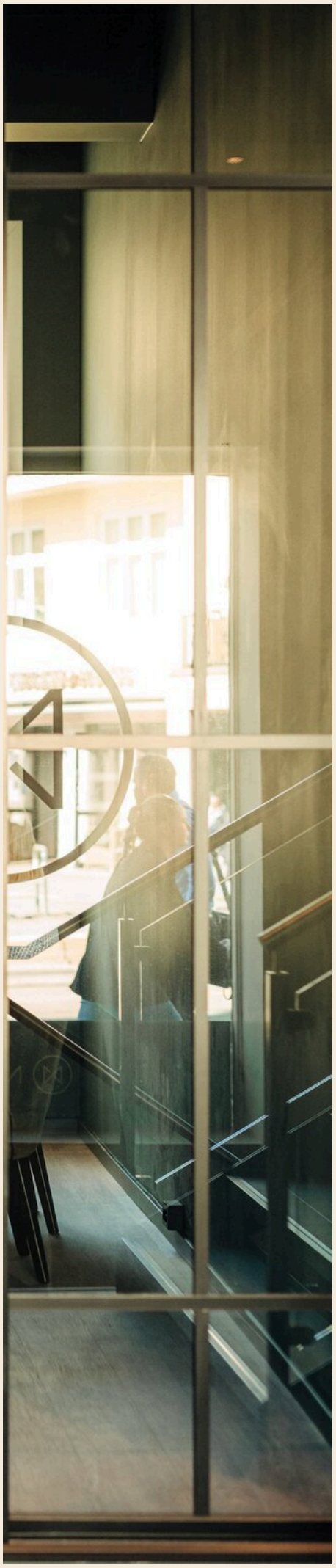
### *Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget*

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 136/259 | 836.8 | |
| Anleggseiendom | 136/260 | 0 | |



Velkommen til

# Nordvik Ski og Ås



Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
**64 87 20 00**

# 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 nordvikunderøskelesen.

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

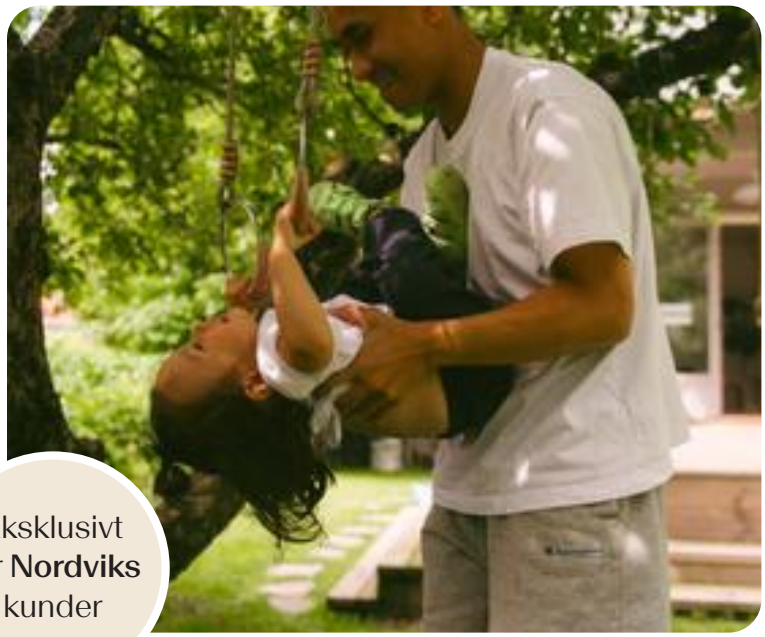





NORDVIK

# 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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 46-0001/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Magasinparken 22 1423 SKI
Matrikkel: Gnr 136, bnr 259 (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:


**Silje Byman**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Ski AS
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500