NORDVIK

# Magasinparken 5

2 soverom | 74 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Magasinparken 5

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 15 | Om boligen |
| 26 | Nabolagsprofil |
| 28 | Tilstandsrapport |
| 44 | Egenerklæringsskjema |
| 51 | Andre vedlegg |
| 87 | Kontaktinfo |
| 90 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 93 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 94 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 24.02.2026









# Nøkkelinformasjon

Hjørneleilighet m/ privat takterrasse på 43 kvm & nydelig utsikt | Garasjeplass m/lader | Flott utsyn - ingen innsyn!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 290 000,-** |
| Omkostninger | **183 630,-** |
| Totalpris | **7 473 630,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 508,-** |
| BRA-i | **74 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2024** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Nordvik Ski og Ås v/Silje Byman har gleden av å presentere Magasinparken 5 - En attraktiv 3-roms selveier hjørneleilighet i 5.etasje. Leiligheten ble ferdigstilt i 2024 og har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning bestående av entré, delikat flislagt bad, to gode soverom samt kjøkken og stue i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til romslig vestvendt takterrasse på cirka 43 kvm.

Kort fortalt:
Romslig garasjeplass m/ lader.
Privat takterrasse med sol hele dagen og kvelden på sommerstid!
HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele og Electrolux.
Enstavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme.
Gangavstand til Follobanen som tar deg til Oslo på kun 11 min.
Pent opparbeidede fellesområder
Bod i kjeller
Felles takterrasse

Leiligheten må oppleves - velkommen på visning

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 5 kvm




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















Her har du godt utsyn over fellesområdene og Ski sentrum.





Flott utsyn - lite innsyn!

Magasinparken er stedet som passer alle aldre, med kort vei til sentrum, kollektivt og barnehager/skoler.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
46-0013/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Magasinparken 5, 1423 SKI
Gnr 136, bnr 1, snr 98 (ideell andel 1/1) / Gnr 136, bnr 1, snr 114 (ideell andel 5/535) i Nordre Follo kommune

**Selgere**
Ida Karoline Bye Karlsen
Martin Hustad Håpnes

**Kjøpesum og omkostninger**
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 486 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
2024

**Etasje**
5

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 43 kvm.

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

**Innhold**
Entrè
Entréen er flislagt og har behagelig gulvvarme som gir en lun velkomst, spesielt på kjølige dager. Her er det praktisk garderobeskap og oppheng for yttertøy, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til et ryddig førsteinntrykk.

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som beliggenheten gir lite innsyn. Rommet har god plass til både sofa- og spisegruppe, og ligger i åpen løsning med kjøkkenet. En praktisk kjøkkenøy fungerer som en naturlig romdeler mellom sonene. Plassbygde gardinskinner med tilhørende gardiner medfølger og gir et helhetlig og gjennomført uttrykk.

Kjøkken
Kjøkkenet er utstyrt med stilren innredning fra HTH og har gode arbeidsflater og oppbevaringsløsninger. Det er integrert komfyr og platetopp fra Miele, samt kjøleskap og oppvaskmaskin fra Electrolux. Alle hvitevarer medfølger handelen. Kjøkkenøyen har integrert stikkontakt og gir både ekstra benkeplass og en sosial møteplass.

Soverom
Boligen har to soverom av god størrelse.

Hovedsoverommet er utstyrt med garderobeskap.

Baderom
Badet er flislagt og har gulvvarme for ekstra komfort. Rommet er innredet med servant, toalett og dusj, og det er tilrettelagt med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Det gir en funksjonell og moderne løsning som dekker hverdagens behov.

**Standard**
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

**Parkering**
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 52 og er tinglyst som tilleggsdel til leiligheten.

Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedringer gjort på terasse i forbindelse med levegg.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Levegg terrasse utbedret. Riper på dør til terrasse, utbygger har levert den slik og har ikke erstattet denne etter at feil har blitt innmeldt av oss. Det finnes også noen riper på vinduene i samme retning mot terrasse.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Eier opplyser om svake riper i glasset på balkongdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan i betong- og trekonstruksjon, målt til ca. 42,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

TG2
5. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning - 2
- Toalettlokk har sprekker og demperfunksjon fungerer ikke.

TGIU
Overflater
Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,48 meter, målt i stue.

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.

5. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarene på kjøkkenet medfølger handelen. Lampe over kjøkkenøy medfølger ikke.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Alle leieforhold skal meldes inn til styret.

## Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

**Informasjon om strømforbruk**

Årlig strømforbruk: 2600 kWh | Strømkostnad forrige år: 5000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 508,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming og varmtvann, tv/bredbånd (grunnpakke), felles bygningsforsikring, styrehonorar, renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer, Garasje.

**Kommunale avgifter**
Kr 16 397,-pr. 2025

Vann og avløp er variable kostnader og vil variere etter den enkeltes forbruk.

**Andre utgifter**
Innboforsikring, cirka kr 1 000,-/år. Kostnaden vil variere ut ifra leverandør og avtaletype.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 363 102,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 452 407,- pr. 2024

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Magasinparken Bb3 Boligsameie, orgnr. 933361756

**Om sameiet**
Sameiets navn er Magasinparken BB3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.2023. Sameiets organisasjonsnummer er 933361756.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 113 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 136, bnr. 1 i Nordre Follo kommune. Næringsseksjon nr 114 utgjør parkeringsareal i p-kjeller og består av 107 parkeringsplasser. Næringsseksjon 114 utgjør et tingsrettslig sameie mellom eierne av denne.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill.

Oppsetting av alle installasjoner som pergolaer, levegger, skillevegger o.l. skal godkjennes av styret. Vær obs på at det også kan være behov for kommunal godkjenning.

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

**Forretningsfører**
Solibo AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Det kreves ikke styregodkjennelse ved erverv av leiligheten.

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

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93948714

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 5 461 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Se kartutsnitt i annonsen.

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

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i moderne og innholdsrike Magasinparken, sentralt i Ski i Nordre Follo kommune. Området sto ferdig utviklet i 2024 og byr på stilrene tårnbygg, bilfrie promenader og hyggelige fellesarealer. Her er det lagt til rette for et levende og inkluderende bomiljø hvor både unge og eldre kan trives. Magasinparken barnehage og ungdomsskole sto ferdig sommeren 2025, noe som gjør området spesielt attraktivt, også for barnefamilier.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til det meste - blant annet Ski stasjon, hvor Follobanen tar deg til Oslo på omtrent 11 minutter.

For den turglade ligger Finstadskogen og Holstadmarka like i nærheten, med et variert nettverk av stier og preparerte skiløyper vinterstid. I nærområdet finner du også Ski Idrettspark, som tilbyr fotballbaner, friidrettsanlegg, tennisbaner, ishall, håndballhaller og klatrevegg. Kommunen har dessuten en av fylkets mest aktive turnforeninger, med tilbud for alle aldersgrupper, samt svømmehall i sentrum.

Når det gjelder servicetilbud, finnes dagligvarebutikker som Kiwi og Meny innen gangavstand. Kun få minutter unna ligger Ski sentrum og Ski Storsenter, et populært samlingspunkt med over 140 butikker, serveringssteder, kino, bibliotek, bowling og legesenter.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Fra Ski stasjon går det hyppige avganger, samt bussforbindelser til Ås, Drøbak, Vinterbro og Bøleråsen. Med bil tar det ca. 10 minutter til Vinterbro, 20 minutter til Kolbotn, 30 minutter til Oslo S, 40 minutter til Moss og rundt 60 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

På varme sommerdager er det kort vei til idylliske Midsjøvannet og Breivoll med flott badestrand langs Bunnefjorden. En liten kjøretur unna finner du også Tusenfryd, Norges største fornøyelsespark med opplevelser for hele familien. For kultur- og kinointeresserte kan både Ski kino og Rådhusteatret i Ski anbefales.

**Skoler og barnehager**
Finstad

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert [17.06.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Vilkår for brukstillatelse:
1. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 30.06.2025.
2. Dere må oppfylle vilkårene som gjenstår i tillatelsene, før kommunen kan gi ferdigattest.
3. Løsningen for flomvei gjennom Magasinparken må være opparbeidet i henhold til reguleringsbestemmelsene §6.1 og godkjent grunnlag for gitte tillatelser, før vi gir midlertidig brukstillatelse for boligblokk M og resten av parkeringskjeller.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Godkjente bygningstegninger stemmer i hovedsak 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 sameie. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig, med delareal for bevaring av kulturmiljø, i henhold til reguleringsplan for FELT BB2 OG BB3 I SKI VEST, datert 20.03.2019.

Området rundt er regulert til boliger, barnehage, skole, forretning/kontor/tjenesteyting, friområde og vei.

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 202202
Navn Ski stasjonsområde øst
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202503
Navn Ellingsrudgrenda
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Id 202602
Navn Fv.152 Åsveien
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id KPLAN2026
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Området er i henhold til kommuneplan for Nordre Follo 2023-2034 i hovedsak avsatt til boligbebyggelse, med følgende hensynssoner:

Delareal 5 679 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 102 m
KPHensynsonenavnH320_2
KPFare Flomfare

Delareal 5 679 m
BestemmelseOmrådenavnPrioritert utbyggingsområde Ski
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig da arealet til sammen overstiger 2 mål (inkl garasje).

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

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

3207/136/1/98:
11.01.1949 - Dokumentnr: 905259 - Elektriske kraftlinjer
FURUSETHLINJEN 1 REGISTRERT I KRAFTLEDN.REGISTRET 11/1-1949.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

09.09.1985 - Dokumentnr: 9796 - Skjønn
EKSPROP.SKJØNN SAK NR.35/84B OG 53/84B SKI KOMMUNE- A/S
NORSKE ESSO M.FL.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

10.09.2008 - Dokumentnr: 735350 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fredning og bruk av bygning m.m.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
Frafalt i bygningsnummer 148876037/Askeladden id. 94395-3 som er nedbrent

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

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

29.11.2023 - Dokumentnr: 1334855 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/9137

01.01.2024 - Dokumentnr: 31920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:136 Bnr:1 Snr:98

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**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. 39 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisning kr 0,-). Maks 3 visninger, alle visninger gratis etter dette. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr for leilighet + garasje cirka kr. 8 475,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Tilstandsrapport fra takstmann kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 121 825,- 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. 3 125,-.

**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 25. februar 2026

**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 5

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Finstad skole (1-7 kl.)**<br>419 elever, 21 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Hebekk skole (1-7 kl.)**<br>380 elever, 16 klasser | **16 min**<br>1.4 km |
| **Ski skole (1-7 kl.)**<br>513 elever, 24 klasser | **19 min**<br>1.6 km |
| **Magasinparken ungdomsskole** | **2 min** |
| **Magasinparken ungdomsskole (8-...**<br>618 elever, 37 klasser | **2 min**<br>0.2 km |
| **Ski videregående skole**<br>640 elever, 25 klasser | **23 min**<br>1.8 km |
| **Drømtorp videregående skole**<br>440 elever, 36 klasser | **8 min**<br>3.3 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Finstad skole**<br>Linje 525 | **7 min**<br>0.6 km |
| **Ski stasjon**<br>Linje L2, RE20, R21, R22, R23 | **9 min**<br>0.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **29 min**<br>29.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | **55 min** |

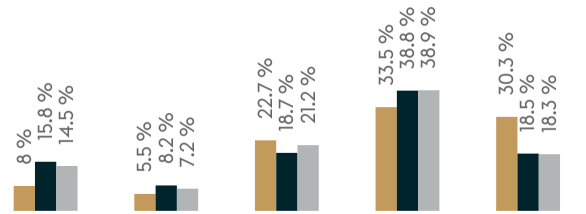
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Magasinparken barnehage** | **1 min** |
| **Vestveien barnehage (1-5 år)**<br>36 barn | **7 min**<br>0.6 km |
| **Nordre Finstad barnehage (1-5 ...**<br>53 barn | **8 min**<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Finstad** | **9 min** |
| **Kiwi Ski Stasjon** | **10 min** |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

### Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| ⚽ Finstad skole | 6 min 🚶 |
| ⚽ Bekkestien ballfelt | 16 min 🚶 |
| ⛷ Topp Aerobic | 11 min 🚶 |
| ⛷ Family Sports Club Ski | 13 min 🚶 |

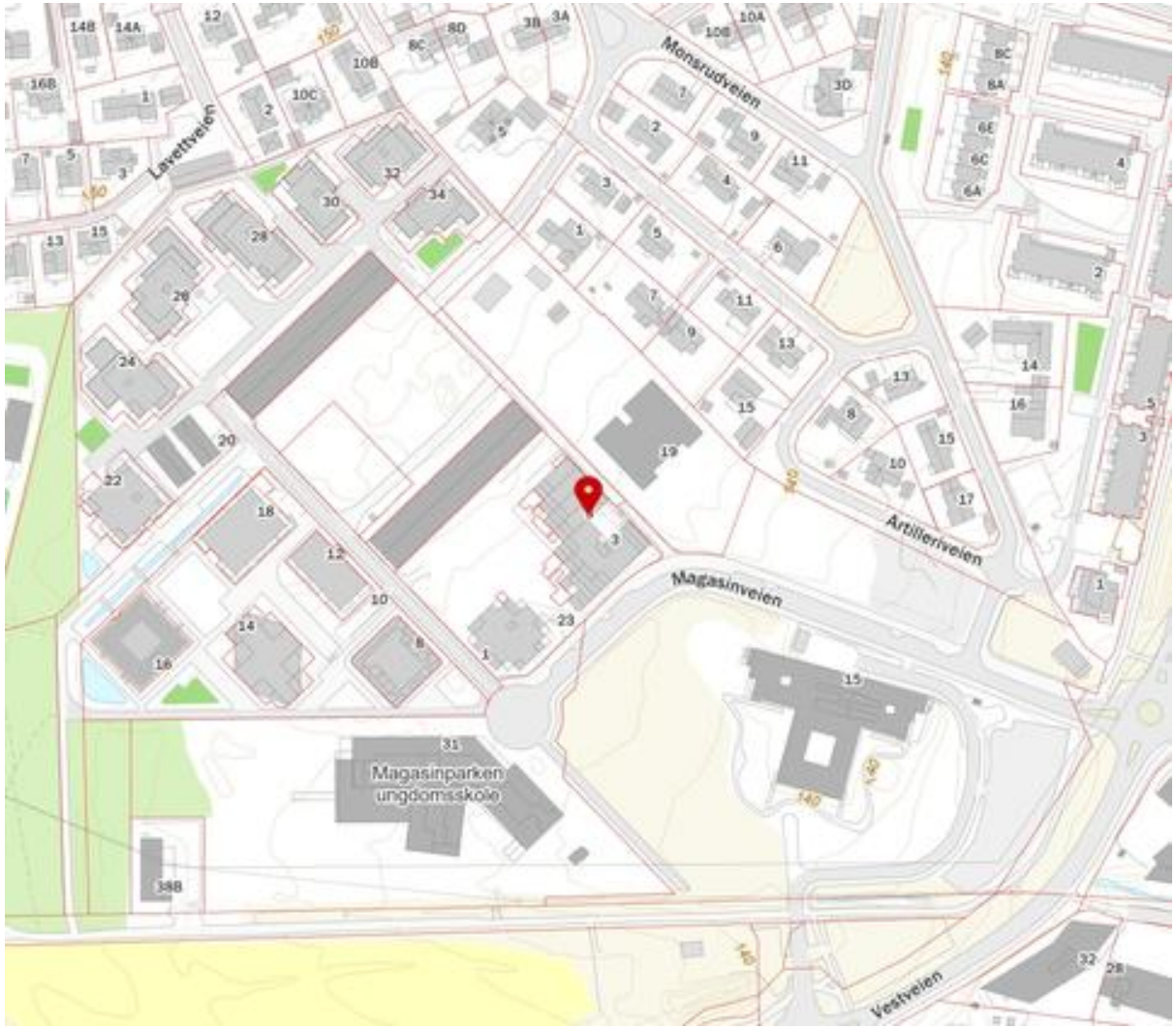
*«Nærhet til sentrum, tog, skole og barnehage. Masse barn, store fine hager og trivelig mennesker.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 89/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100




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

# Tilstandsrapport

Magasinparken 5 , 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 136, bnr. 1, snr. 98

**Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²**



**Befaringsdato:** 19.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1391 **Referansenummer:** QJ2040

**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
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: 2024

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.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

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

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

Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg**

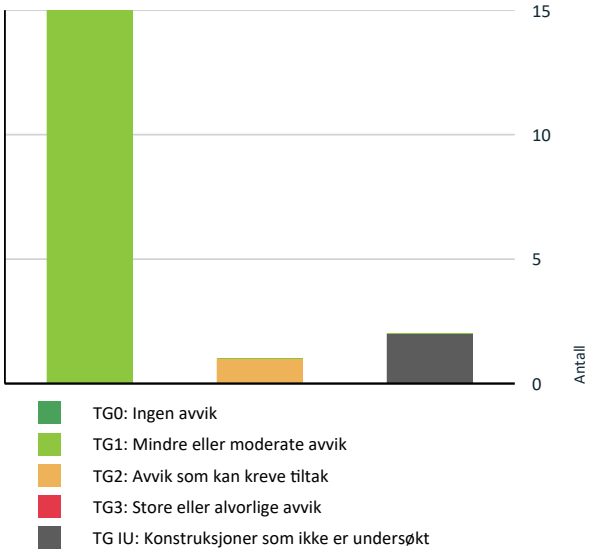
**Lovlighet** Gå til side

**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

**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2024

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Eier opplyser om svake riper i glasset på balkongdøren.

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

Altan i betong- og trekonstruksjon, målt til ca. 42,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## INNVENDIG

### TG IU Overflater

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,48 meter, målt i stue.

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 1 Innvendige dører

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.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 5. 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.

### 5. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### 5. ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

### 5. ETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2**

Toalettlokk.

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

- Toalettlokk har sprekker og demperfunksjon fungerer ikke.

### 5. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

### 5. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### 5. ETASJE > BAD

**TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. 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.

### 5. 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

**TG 1 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering til bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør

system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## TG 1 Vannbåren varme

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

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

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.*

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

**Spørsmål til eier**

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Byggeår.**

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**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.

# 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

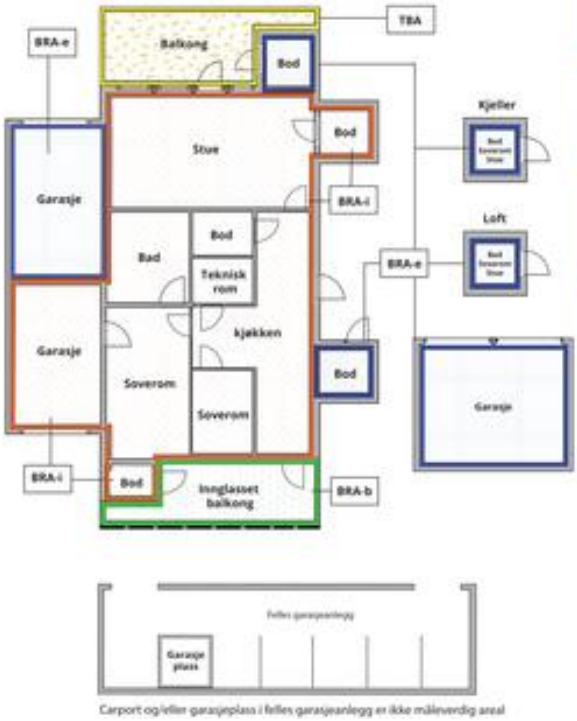
## Hva er måleverdig areal?

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)** |
| 5. Etasje | 74 | | | 74 | 43 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **74** | **5** | | | **43** |
| **SUM BRA** | **79** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Bad, entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2 | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår 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.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* - Montert skinner til gardiner.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.2.2026 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |
| | Ida Karoline Bye Karlsen | Kunde |
| | Martin Hustad Håpnes | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 136 | 1 | | 98 | 5461.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Magasinparken 5

**Hjemmelshaver**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 17.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 19.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 19.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.02.2026 | |

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.

•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.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Håpnes, Martin Hustad | 9578-5999-4-2856588 | 2026-02-23 14:13:18 |
| Karlsen, Ida Karoline Bye | 9578-5999-4-2420037 | 2026-02-23 14:17:45 |

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
23. feb. 2026

Oppdragsnummer
46-0013/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Magasinparken 5, 1423 SKI

**Meglerfirma**
Nordvik Ski og Ås

**Selgere**
Martin Hustad Håpnes, Ida Karoline Bye Karlsen

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

**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: 93948714
Forsikret i: Gjensidige

## 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?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utbedringer gjort på terasse i forbindelse med levegg.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Levegg terrasse utbedret. Riper på dør til terrasse, utbygger har levert den slik og har ikke erstattet denne etter at feil har blitt innmeldt av oss. Det finnes også noen riper på vinduene i samme retning mot terrasse.

---

**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 med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 46-0013/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Karlsen, Ida Karoline Bye** | **2026-02-23** | **Håpnes, Martin Hustad** | **2026-02-23** |

Identifikasjon

bankID Karlsen, Ida Karoline Bye

Identifikasjon

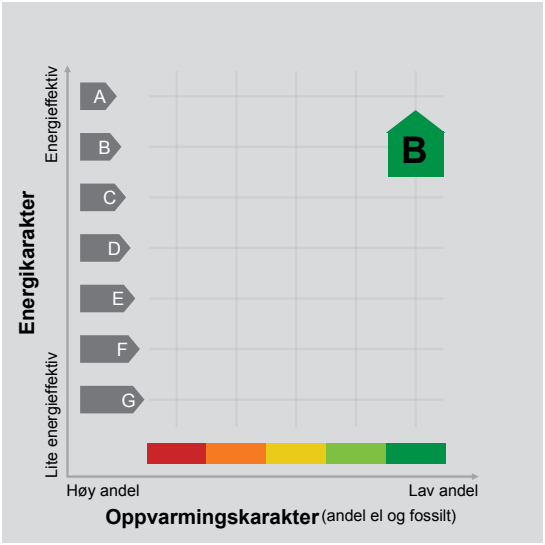
bankID Håpnes, Martin Hustad

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Magasinparken 5 |
| Postnummer | 1423 |
| Sted | SKI |
| Kommunenavn | Nordre Follo |
| Gårdsnummer | 136 |
| Bruksnummer | 1 |
| Seksjonsnummer | 98 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 301005421 |
| Bruksenhetsnummer | H0503 |
| Merkenummer | b7b4a27d-d024-4838-8947-be153ee51032 |
| Dato | 14.06.2024 |
| Innmeldt av | Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedtekter
# Magasinparken BB3 Boligsameie

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 19. april 2024
Sist endret på årsmøte 10.06.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Privat uteareal
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**
**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

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

## 4. Parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fordelingsnøkkel som er basert på følgende prinsipp: 30 % av kostnadene skal fordeles med lik andel pr boligseksjon, og 70% av kostnadene fordeles ut fra sameierbrøk (størrelsen) pr boligseksjon, med mindre annet følger av disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen
(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør bestrebes etter at hvert av byggene er representert i styret.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**8-5 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

## 9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

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

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

### 10-2 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
(1) Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-2 Endringer i vedtektene
(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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

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

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

### 11-5 Fullmakt til innhenting av data
**(1)** Styret i sameiet har fullmakt til å innhente data fra Nordre Follo kommune om den enkeltes seksjons bruk av varmtvann slik det er registrert på kommunens vannmålere. Slike data skal kun brukes til fordeling av kostnad for fjernvarme og skal

slettes etter at formål med innhenting ikke lenger er til stede.

**11-6 Fullmakt til å installere kameraovervåking**

(1) Årsmøte har gitt styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av sameiets fellesareal. Vedtaket forutsetter at installasjon og overvåking gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

ooOoo

# HUSORDENSREGLER

Sist oppdatert: mai 2025, godkjent på årsmøte xx.xx.xxxx

## Formål/styret

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

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

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

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

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann

**HMS**

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

**Brann**

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

**Når brannalarmen utløses**

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

**Grilling og oppbevaring av gassbeholdere**

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

## Ro og orden

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

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

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

## Leiligheter

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

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

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

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

**g) Solskjerming**

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

## Utleie

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

## Fellesarealer

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

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

## Vintervedlikehold/vaktmester

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

## Takterrasse

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

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

## Postkasseskilt/dørskilt

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

## Garasjeanlegg og parkering

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

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

**b) Parkering/gjesteparkering**

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

## Avfallshåndtering

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

## Nøkler, dørtelefon og garasjeportåpner

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

## Dyrehold

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

## Kanaler for info til og for beboere

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

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

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

**Nordvik Ski og Ås**
E-post: s.byman@nordvikbolig.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Magasinparken BB3 Boligsameie**

**Megleropplysninger** 18.02.2026
Vi viser til forespørsel av 18.02.26

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Magasinparken BB3 Boligsameie |
| **Organisasjonsnr:** | 933 361 756 |
| **Gnr./bnr:** | 136 / 1 |
| **Eier(e):** | Martin Hustad Håpnes / Ida Karoline Bye Karlsen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 98 |
| **Adresse:** | Magasinparken 5, 1426 Ski |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/magasinparkenbb3 |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/magasinparkenbb3/contact |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93948714 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet, 5466,7 m² |
| · **Parkering:** | Seksjonseier disponerer parkeringsplass i sameiet.<br>Garasje tinglyses på seksjon 114.<br>Sameiet har 4 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. |

**Informasjon om lån:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 2.044,- pr. md. |
| Kabel-TV/Internett | kr 299,- pr. md. |
| Oppvarming | kr 955,- pr. md. |
| Garasje | kr 210,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 3.508,- pr. md. |

**Felleskostnadene inkluderer:**
A-konto vannbåren oppvarming og varmtvann, TV/bredbånd (grunnpakke), felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer.
Seksjonseier faktureres direkte for kommunale avgifter.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**
Ikke mottatt av tidligere forr.fører. Kan hentes på selgers skattemelding.

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

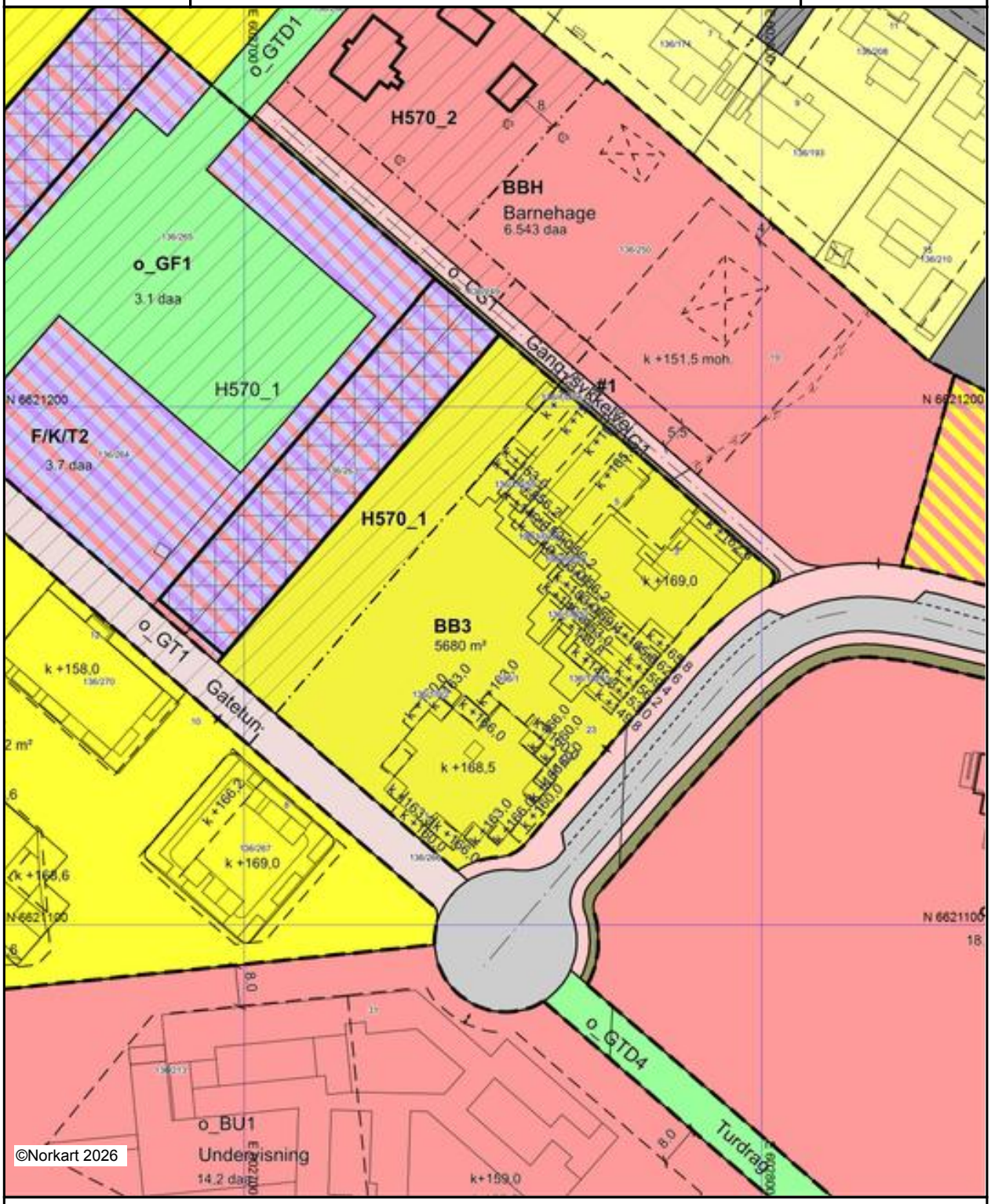
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 136/1/0/98
Adresse: Magasinparken 5
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

*Reguleringsplan PBL 2008*

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

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

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

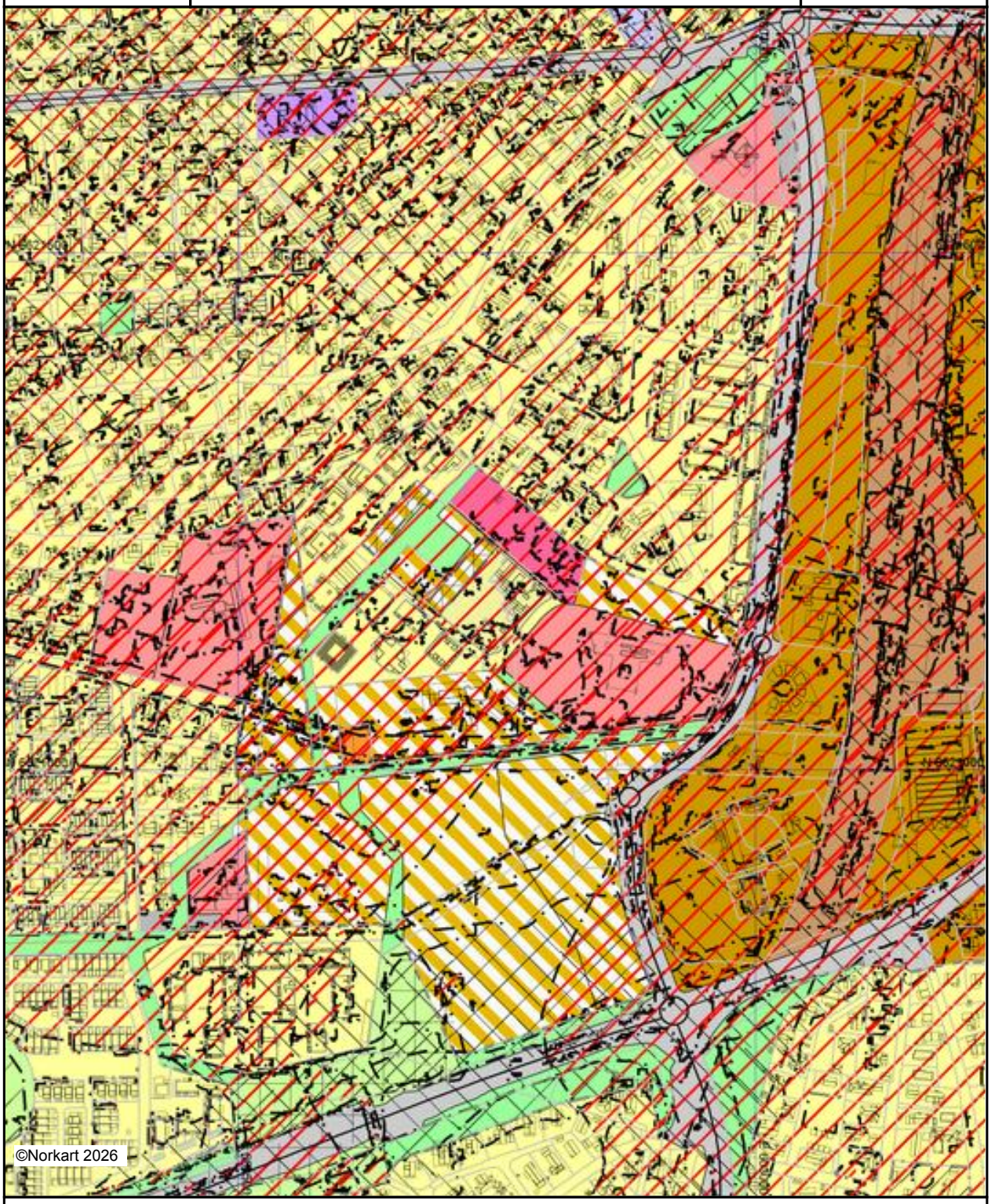
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 136/1/0/98
Adresse: Magasinparken 5
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - framtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - framtidig
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Vår referanse: | Deres referanse: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| BYGG-21/01177-39 | | Frøydis Boge Tvete | 17.06.2024 |

# Midlertidig brukstillatelse for boligblokk N - Magasinparken felt BB3

## Saksopplysninger

| | |
|---|---|
| Byggested: | Magasinparken 3 og 5 – gnr./bnr. 136/1 |
| Tiltakshaver: | Ski bolig og næringsutvikling 3 AS |
| Ansvarlig søker: | Code: Arkitektur AS |
| Tiltaket gjelder: | Oppføring av boligblokk N |
| Søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt: | 03.06.2024 |
| Søknad om midlertidig brukstillatelse komplett: | 14.06.2024 |
| Rammetillatelse gitt: | 08.12.2021 |
| Igangsettingstillatelse 1 gitt: | 21.04.2022 |
| Igangsettingstillatelse 2 gitt: | 16.08.2022 |
| Igangsettingstillatelse 3 gitt: | 30.05.2023 |

---

## Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk N i Magasinparken. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 03.06.2024.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 30.06.2025.
2. Dere må oppfylle vilkårene som gjenstår i tillatelsene, før kommunen kan gi ferdigattest.
3. Løsningen for flomvei gjennom Magasinparken må være opparbeidet i henhold til reguleringsbestemmelsene § 6.1 og godkjent grunnlag for gitte tillatelser, før vi gir midlertidig brukstillatelse for boligblokk M og resten av parkeringskjeller.

---

## Klage

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

## Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 03.06.2024, komplett 14.06.2024. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse.

Tilsyn

Det er mellom søknad om midlertidig brukstillatelse for felt BB2 og søknad om midlertidig brukstillatelse for felt BB3 utført tilsyn på flomveier i Magasinparken. Tilsynsrapporten konkluderer med at flomveier ikke er bygget i henhold til tidligere godkjent overvannsplan for området. Slik flomveier er bygget nå er de i strid med reguleringsbestemmelser og tillatelser i området.

Det er av holdt et møte, den 13.06.2024, mellom kommunen, tiltakshaver og Sweco, som har prosjektert overvann og flom for Magasinparken. Her ble det avtalt at ansvarlig prosjekterende for flomveien skulle sende inn en erklæring på at flomveien som er bygget ivaretar krav i overvannsplan og bestemmelser. Erklæringen ligger i journalpost -40. Byggesak finner ikke at løsning som er vist i erklæring er i henhold til godkjente løsning. Det er heller ikke søkt om endring av flomveier og vi vurderer derfor at dette er en mangel som gjenstår. Byggesak kan gi midlertidig brukstillatelse til tiltak dersom det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 3. ledd.

Spørsmålet blir da om avviket kan vurderes som mindre vesentlig og er ubetenkelig. Byggesak har etter en vurdering kommet til, dog under tvil, at feil utført flomvei kan vurderes som en mangel i denne omgang. Dette begrunnes ved at det gjenstår bygg M og resten av parkeringskjeller, og at flomveien kan ferdigstilles innen brukstillatelse for disse tiltakene. Videre at konsekvensen er omfattende for mange personer dersom innflytting ikke kan skje innen avtalt frist. Til slutt vurderer vi det som å måtte være kurant for et så stort prosjekt som utbyggingen av Magasinparken å utføre flomveien i henhold til tidligere godkjente planer.

Konklusjon og videre saksgang

Innsendt erklæring fra Sweco om flomveier viser at overvann ikke ledes til Finstadbekken, men til harde flater (kommunale veier). Løsningen er dermed i strid med reguleringsbestemmelser § 6.1 og i strid med godkjent overvannsplan for feltet.

**Før byggesak kan gi midlertidig brukstillatelse for blokk M må det dokumenteres at overvann føres til Finstadbekken via flomvei slik som forutsatt i plan og godkjente overvannsplaner som har ligget til grunn for tidligere byggesaker i Magasinparken.**

Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget, med vilkår om at løsningen for flomveien i Magasinparken er ordnet opp i før det gis brukstillatelse for boligblokk M.

## Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om midlertidig brukstillatelse. Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

Disse tegningene ble godkjent i igangsettingstillatelse 2 for boligblokk N:

| Beskrivelse | Tegningsnummer | Mottatt | Saksdokument |
|---|---|---|---|
| Fasade sørøst | AN-3101, rev 2 | 08.07.2022 | 21/1177-22 |

Disse tegningene ble godkjent til igangsettingstillatelse 1 for boligblokk N:

| Beskrivelse | Tegningsnummer | Mottatt | Saksdokument |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan | | 22.02.2022 | 21/1178-37 |
| Utomhusplan | L100 | 22.02.2022 | 21/1178-37 |
| Plan kjeller | AU-1810 | 22.02.2022 | 21/1178-37 |
| Fasade bygg N sørøst | AN-3101 | 22.02.2022 | 21/1178-37 |
| Fasade bygg N nordøst | AN-3401 | 22.02.2022 | 21/1178-37 |

## Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 6, datert 03.06.2024, mottatt 03.06.2024, til grunn for brukstillatelsen.

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

## Oversikt over behandlingsgebyr

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

Tiltaket gir følgende gebyr:

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

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

## Har du spørsmål?

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

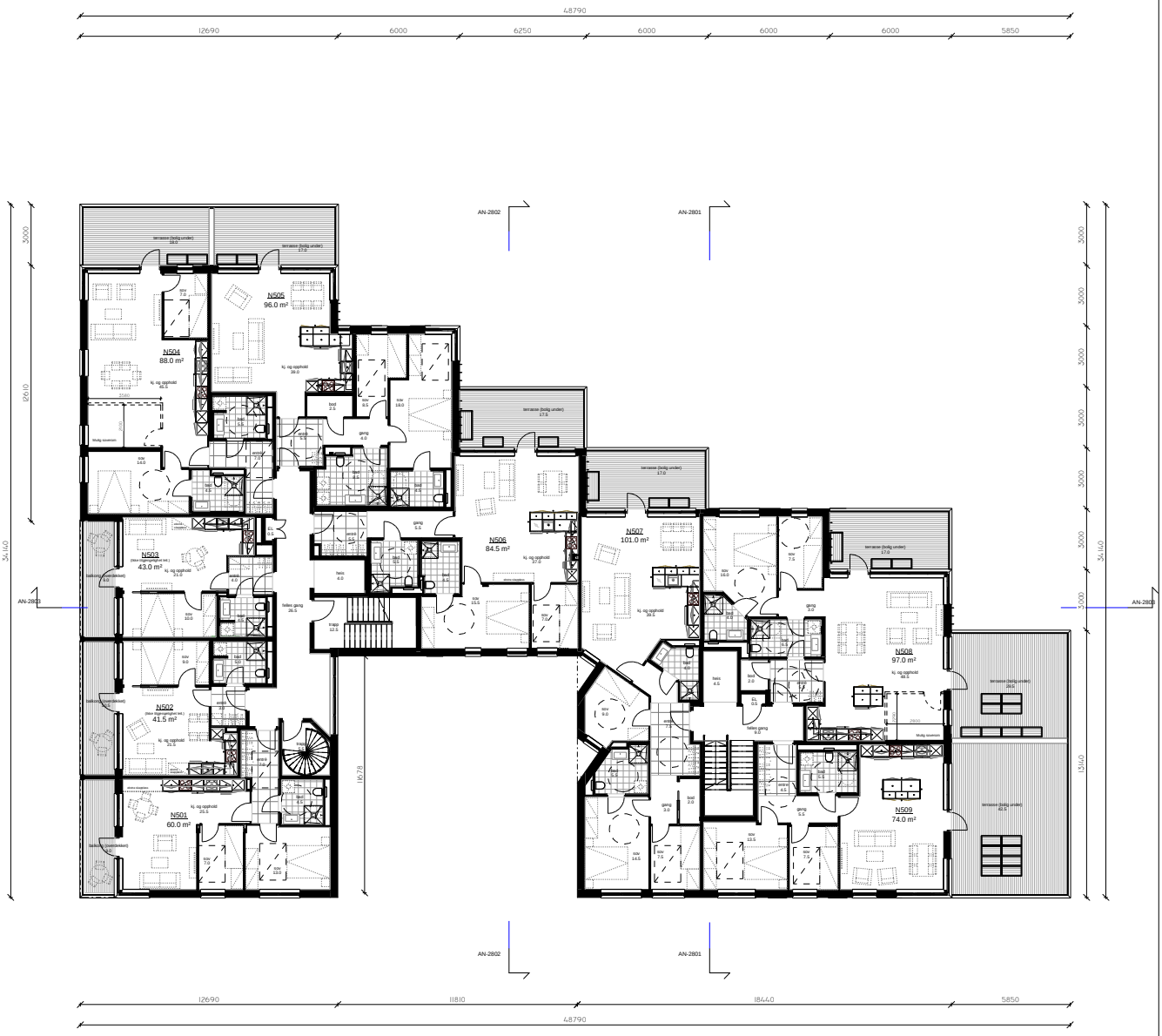
Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:
Code: Arkitektur AS




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| REV.NR | REVISJONSNOTAT | | | | | DATO | SIGN KONTR |
| | | | | | | | |

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

Prosjekt nr.: 584MAG

Gnr./Bnr.: Gnr 136/ Bnr 1

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

| Tegn. nr. | Revisjon | Prosjektfase |
|---|---|---|
| AN-1815 | | RAMMESØKNAD |

Tegningsinnhold:
Plan 5 etg.

| Dato: | M80: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig: | Dokumentansvarlig: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.06.2021 | 1 : 100 | A0 | AK | EN | EN | |

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

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 136 | **Bruksnr.** | 1 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 98 |
| **Adresse** | Magasinparken 5, 1423 SKI | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|---|---|---|
| **Id** | KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023) | |
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034 | |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 03.05.2023 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 5 679 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H310_1 |
| | **KPFare** | Ras- og skredfare |
| | **Delareal** | 1 102 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H320_2 |
| | **KPFare** | Flomfare |
| | **Delareal** | 5 679 $m^2$ |
| | **BestemmelseOmrådenavn** | Prioritert utbyggingsområde Ski |
| | **KPBestemmelseHjemmel** | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 5 679 $m^2$ |
| **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** | 201709 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201709) |
| **Navn** | FELT BB2 OG BB3 I SKI VEST |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.03.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4225/201709_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 255 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H570<br>**Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø |
| | **Delareal** 5 678 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** BB3 |

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

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

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

Nordre Follo kommune

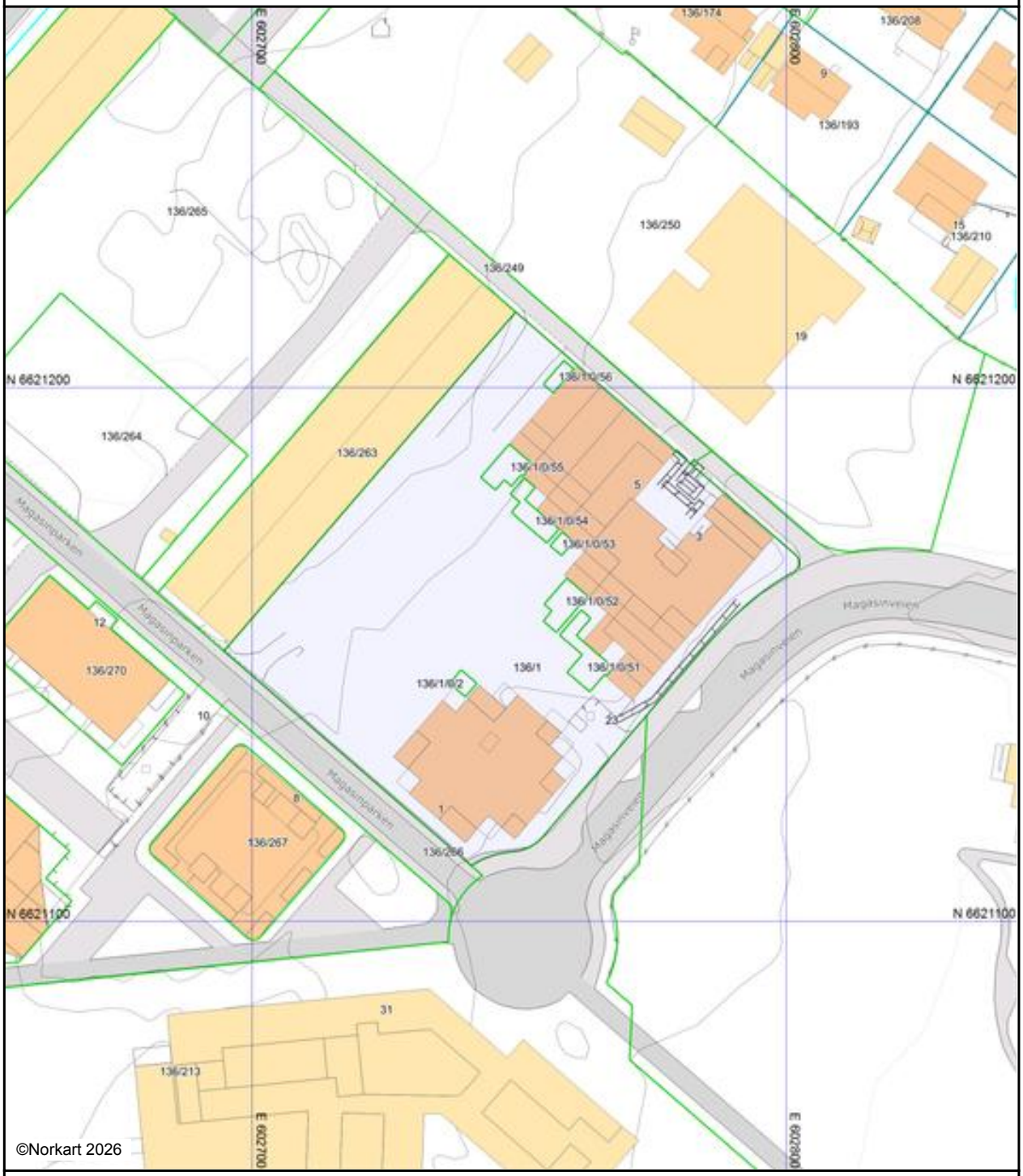
# Grunnkart

Eiendom: 136/1/0/98
Adresse: Magasinparken 5
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

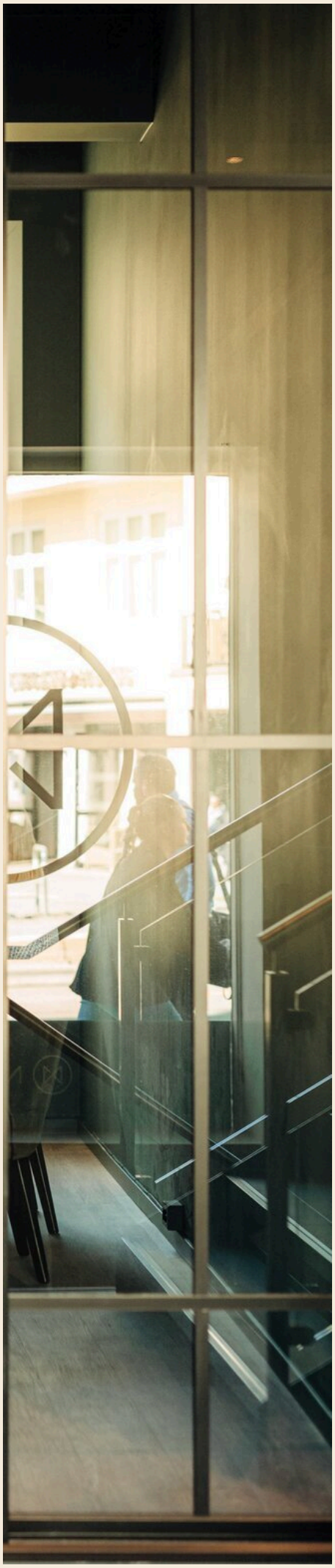



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Velkommen til

# Nordvik Ski og Ås

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0013/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Magasinparken 5 1423 SKI
Matrikkel: Gnr 136, bnr 1, snr 98 (ideell andel 1/1) / Gnr 136, bnr 1, snr 114 (ideell andel 5/535) 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)

Denne boligen er presentert av:




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





**Håkon Sumstad Andresen**
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Ski AS
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: