NORDVIK

Magasinparken 34

Delikat 2-roms med stor balkong på 10 kvm | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Magasinparken 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Nabolagsprofil
22	Om boligen
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
91	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.07.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og smakfull 2-roms fra 2020 i 3. etg. Stor balkong på 10m². Heis. God planløsning og store vindusflater.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 991 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 190,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Magasinparken 34!

Dette er det perfekte førstegangskjøpet med en arealeffektiv planløsning i et område i vekst. Bygget stod ferdig i 2020, noe som gir deg moderne standard, tidsriktige materialvalg og minimale vedlikeholdsbehov i mange år fremover. Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater, stor balkong og et godt soverom.

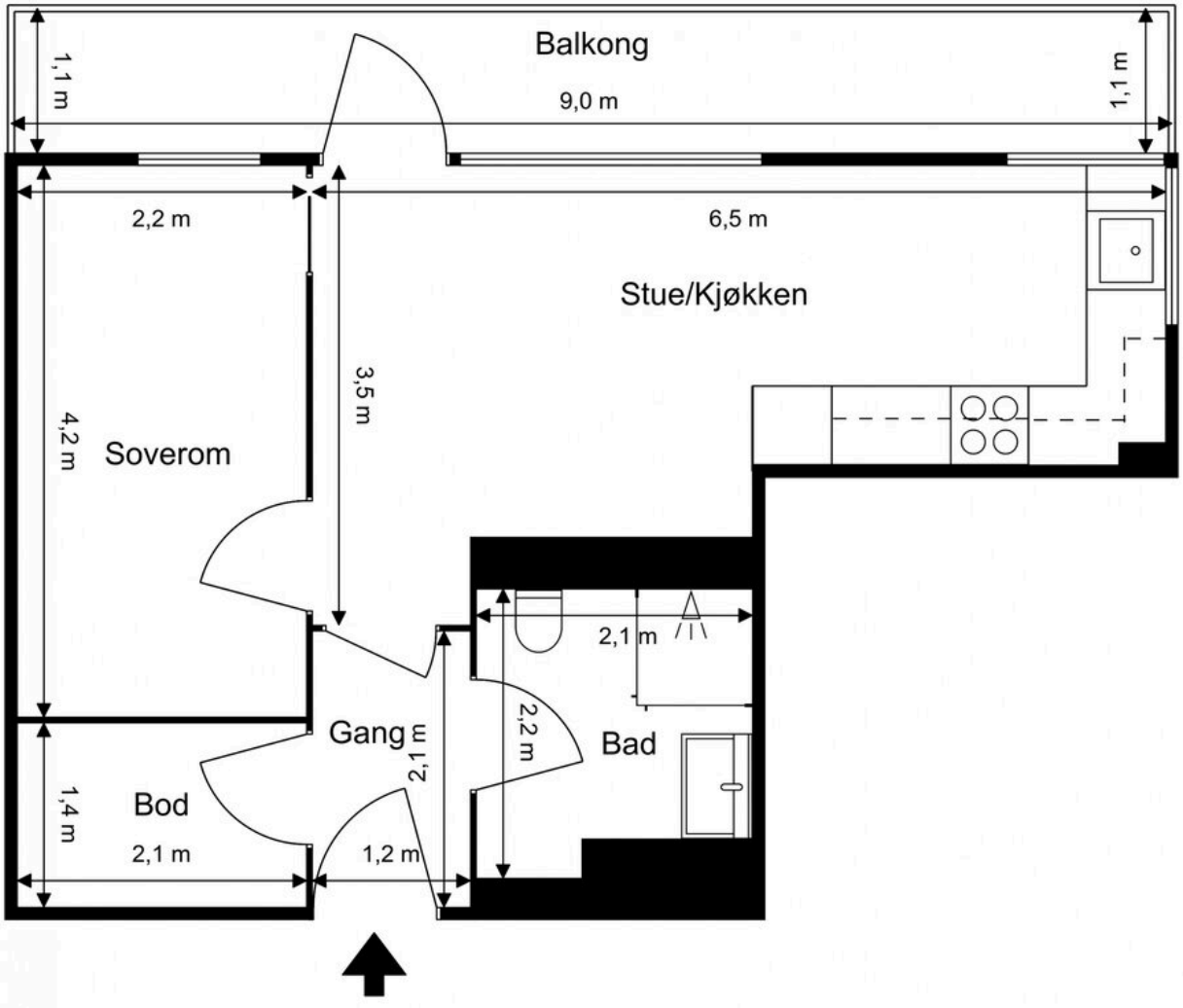
Her bor du med gangavstand til parker, skole, dagligvarebutikk, Ski Storsenter og Ski stasjon med Follobanen.

- Ferdigstilt i 2020
- Godt med naturlig lysnnslipp fra store vinduer
- Stor, nordvestvendt balkong på ca. 10m²
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Arealeffektiv planløsning
- 3. etg med heis
- 1-stavs parkettgulv
- Gode oppbevaringsmuligheter i innvendig bod og kjellerbod
- Ingen forkjøpsrett

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Magasinparken 34
3. Etasje (A305)



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.








































34




Ski stasjon
Sentrum
Bussholdeplass
Treningssenter
Finstad skole




THON SENTER SKI
MENY
McDonald's

Magasinparken 34

Nabolaget Monsrud - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	**4 min** 0.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	**15 min** 1.3 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	**18 min** 1.5 km
Magasinparken ungdomsskole (8-... 618 elever, 37 klasser	**4 min** 0.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	**23 min** 1.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	**8 min** 3.2 km

Offentlig transport

Finstad skole Linje 525	**7 min** 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	**9 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**30 min** 26.3 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

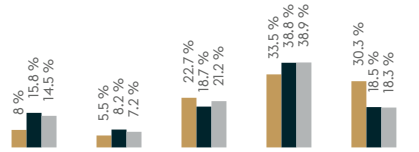
Barnehager

Magasinparken barnehage	**4 min**
Magasinparken barnehage (1-5 å... 108 barn	**4 min** 0.3 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	**7 min** 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Finstad	**8 min**
Kiwi Ski Stasjon	**9 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Finstad skole	5 min
Bekkestien ballfelt	14 min
Family Sports Club Ski	13 min
Topp Aerobic	13 min

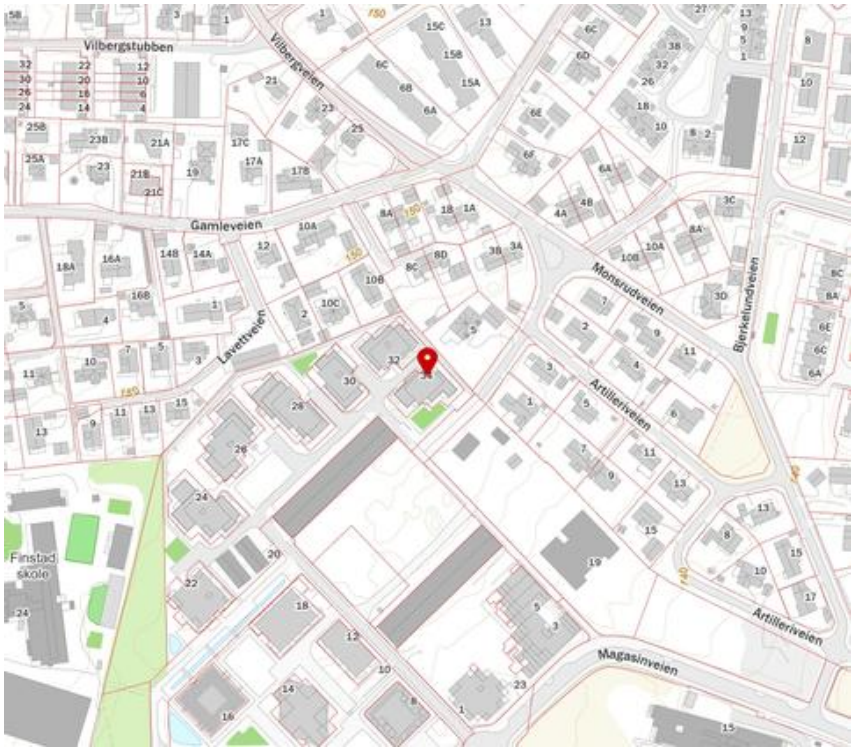
«Nærhet til sentrum, tog, skole og barnehage. Masse barn, store fine hager og trivelig mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Trafikk
Lite trafikk 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

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0225/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Magasinparken 34, 1423 SKI
Gnr 136, bnr 253 i Nordre Follo kommune
Andelsnr 17 i URBAN VILLA A , org.nr. 823702272

Selger
Urban Villa A Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 991 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 000 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad, bod og soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 10 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Gang, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

Standard
Velkommen inn!
Du ønskes velkommen inn i en innbydende og velholdt leilighet med en gjennomtenkt planløsning. Entréen gir et godt førsteinntrykk med myke fargetoner som går igjen i hele boligen og skaper en helhetlig stil. Gulvet er belagt med praktiske fliser med gulvvarme. Her er det tilgang til en flott walk-in-garderobe med god plass til oppheng av yttertøy, sko og øvrig oppbevaring. Sikringsskapet er plassert i boden.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen er et trivelig oppholdsrom hvor møblene har sin naturlige plassering. Rommet oppleves lyst og luftig, med store vindusflater som sørger for gode lysforhold og skaper en behagelig atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkkenet bidrar til et hyggelig og samlende oppholdsrom. Smakfulle overflater og pent parkettgulv med gulvvarme gjør det enkelt å innrede etter

personlig smak og stil.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor nordvestvendt balkong på ca. 10 m², hvor man kan nyte lange sommerdager og ha en god flyt mellom ute- og innerom. Balkongen har god plass til ulike utemøbler, planter og grill, og vender ut mot hyggelige omgivelser.

Kjøkken:
Pent Sigdal-kjøkken fra 2020. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass. Lekkert kjøkken med moderne, lyse fronter og sort laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen, og integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og platetopp.

Bad:
Lekkert baderom fra 2020. Badet er flislagt med store fliser på vegger og gulv, noe som gir et moderne uttrykk. Det er vannbåren gulvvarme og downlights i taket. Baderommet er innredet med servant i skuffeseksjon, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Takstmannen har kommentert noe avskalling på baderomsdøren.

Soverom:
Lyst og koselig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og garderobeskap. Rommet er malt i en nydelig fargetone som skaper en avslappende atmosfære. Det er to innganger til soverommet med plassbesparende skyvedører. Det store vinduet sikrer gode lysforhold.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Ja. Urban Villa A Holding AS

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

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

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/43dB.
Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer, kursfortegnelse og samsvarserklæring.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er ett hakk i benkeplaten ved platetoppen og en skade å fronten til oppvaskmaskinen.
Det er påvist fukt/skader i tilknytning til innredningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukten medføre videre skader på innredning og tilstøtende bygningsdeler. Nærmere undersøkelse og utbedring anbefales.

- Våtrom - Overflate vegg/himling:
Det er fuktsvellinger i nedre del av dørbaldet som kan utvikle seg til større skader vis det ikke utbedres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Eier har ikke besvart spørsmålet.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å få en uttalelsen fra selger på forholdene.

- Varmesentral:
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
Siden det er sjakt ved veggen der dusjen er og det er ukjent om dette er en branncelle er det ikke foretatt hull i denne veggen. Dette på grunn av fare for å punktere en branncelle og skape ett større problem.
Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å utføre kontrollen fra fordelerskap i gang mot gulv. Dette er ikke et området som er spesielt utsatt, men kan gi indikasjoner om det skal være fukt i konstruksjonen. Fuktmåling med pigger i treverk er foretatt uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift.
- Røykvarsler er demonterte og Liverpool i overskapet på kjøkkenet.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle rom tilknyttet anlegg for fjernvarme. Det er balansert ventilasjon og felles varmtvann for bygget.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Liste over estimert årlig strømforbruk (normalt forbruk) for leiligheter:
40 kvm: 2 400 kWh
Listen er hentet fra forbukerguiden sin nettside.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 190,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inneholder kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, felles forsikring, strøm fellesanlegg og andre driftskostnader.

Herav:
- Felleskostnader lik fordeling kr. 1.224,-
- Bredbånd kr. 209,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr. 1.757,-
Sum: kr. 3.190,-

I tillegg betales årlig:
- Ventilasjonsfilter kr. 400,-

Fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne. Månedlige felleskostnader er beregnet ut i fra vedlagt budsjett. Budsjettet er basert på en nøktern vurdering av kostnadene. Ønsker man en høyere grad av service, vil man måtte regne med høyere kostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
- Strøm
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 809 391,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 237 563,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved

beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
HomeNet (Global Connect) er leverandør av tv/internett tjenester. Det er eier som selv må betale abonnement for internett/tv. Det er lagt opp til fibernett fra HomeNet.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget heter Urban Villa A Borettslag med org.nr: 823 702 272.
- Borettslaget består av 19 andeler.
- Forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.

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

Fjernvarme:
Da leilighetene ble overtatt i 2020, lå det til grunn en modell som Solon hadde innført med ISTA som skulle levere tjenester innen individuell avregning av forbruk av varmtvann. Kostnadene ved å gjøre avregninger er mange 10-talls tusen kroner, som er alt for høyt i forhold til å kunne gjøre månedlige avregninger. Styret har forsøkt å få denne endret, men har ikke lykkes. Derfor inngikk de en ny avtale med Lyse Energiservice AS i fjor høst. De forskjellige leverandørene benytter egne tekniske løsninger og Lysne benytter Brunata AS som teknisk leverandør. Brunata startet utskiftning av vannmålere i leilighetene før jul og er nå i ferd med å ferdigstille de tekniske installasjonene, som også inkluderer et trådløst kommunikasjonsnett slik at data fra vannmålere kan samles inn.

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

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

Grøntarealet:
Det er et stort og omfattende grøntareal i BB1 Magasinparken. Mye av dette området er gjenstand for reklamasjoner mot utbygger. Det uføres skjøtsel av sameiets leverandør Hagespesialisten, samt ved hjelp av frivillige beboere. Det er utarbeidet diverse planer for utbedringer, omgjøringer, samt opparbeidelse av Sommerfuglllunden som vil gjennomføres fullt ut når prosessen mot utbygger er ferdig.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har ikke lån.

Det er ikke sikringsordning i borettslaget.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 686,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 som viser et underskudd på kr 25 234,- og en egenkapital på kr 57 919 022,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2025.

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedlikehold av egen uteplass/hage.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91247885

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 703 kvm (Eiertomt)
Andelseier har deleierskap i områdets utomhus sameie (BB2 Uteareal sameie). Utearealsameiet har ansvar for vedlikehold av felles utearealer, og den enkelte andelseier betaler sin andel av dette gjennom de ordinære felleskostnadene i borettslaget.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Magasinparken er et nytt og meget populært område i Ski. Den nye bydelen er kun en kort spasertur unna Ski stasjon med den nye Follobanen som vil ta deg inn til Oslo på kun ca. 11 minutter!
Boligen er i nærhet til barneskoler, ungdomskole samt flere barnehager. Det er opparbeidet fine utomhusarealer for beboerne og det er kort vei til marka med fine tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Meny og Kiwi som ligger i nærheten av boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger eiendommen i kort avstand fra Ski Storsenter. Senteret er et populært møtested med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter m.m. Vinterbro Senter er også en attraktiv shoppingdestinasjon og ligger ca. 10 minutter unna med bil.

Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste togstasjon er Ski stasjon som tar deg inn til Oslo S på ca. 11 minutter.

Om prosjektet - Magasinparken: (informasjon hentet fra utbygger Solon Eiendom)
For å skape dynamikk og variasjon er det utarbeidet ulike boligkonsepter; Urban Villas og fem ulike tårnbygg presentert ved fire ulike og anerkjente arkitekter. Ved utstrakt bruk av tegl og asymmetriske former skapes et organisk uttrykk som vil gi liv og karakter til Magasinparken. Mellom bygningene tilrettelegges for gode fellesarenaer med blant annet lekeplasser, kultur- og parkanlegg. Vi anlegger nye vannveier som samler overflate- og himmelvann. Langs disse bekkeløpene blir det bygget en promenade som gir bilfri tilgang til planlagte bydelstorget.

Solon Eiendom er kjent for å bygge kvalitetsprosjekter med fokus på kvalitet, arkitektur og egenart. Magasinparken blir intet unntak – her blir det flotte nye boliger i et stort spenn av pris og størrelser. Gjennom 15 år har de levert over 2200 kvalitetsboliger, og nå er det nærmere 1000 boliger under bygging. Gjennom fire kontorer i Norge, utvikler de boliger i og rundt de største byene, samt en rekke fritidsleiligheter ved populære fjellområder som Hemsedal, Geilo og Hafjell. Deres mål er å skape den foretrukne boligen i området, og de holder i boligbyggingen fra uregulert tomt til overlevering av nøkkel. De tilstreber å levere boliger som skiller seg ut og som både Solon og boligkjøper kan være stolte av.

Hele 487 ulike boliger utgjør Magasinparken. Noen står allerede klare og er innflyttet, andre nærmer seg ferdigstillelse og noen bygg er akkurat igangsatt. Innen utgangen av 2024 vil hele parken og alle nybyggene stå klare.

Nærhet til offentlig kommunikasjon:
Ski har et godt kollektivtilbud med bland annet fem togavganger i halvtimen til Oslo i rushtiden. Da går også hyppige busser til flere tettsteder i regionen. Når Follobanen åpner for fullt tar det kun ca 11 minutter fra Ski til Oslo S - med andre ord like lang tid som det tar med trikken fra Grünerløkka til Oslo S.

Nærområdet:
- El-bysykkel: Utbygger jobber sammen med Nordre Follo kommune for å virkeliggjøre at Magasinparken får sin egen ladestasjon for El-bysykkel med hente- og returpunkt.
- Park: Det er planlagt en ny, stor bydelspark i forbindelse med utviklingen av Ski Vest. Utbygger etablerer en egen park på den tidligere ekserserplassen mellom de fredede magasinhallene.
- Restaurant: I den gamle depotbygningen, som i dag dessverre er nedbrent, ønsker utbygger å sikt på å etablere en restaurant. Utbygger er i dialog med flere anerkjente aktører om dette.
- Bydelstorg: Ski Vest er det i områdeplanen regulert inn et torg med ulike forretninger og servicetilbud. Dette i gangavstand fra din nye bolig.
- Barnehage: Magasinparken skal være et sted der det er godt og enkelt å bo for både store og små. Det vil bli bygget en barnehage på oppsynsmannstunet.
- Kultur: Vi ønsker at de fredede magasinhallene skal brukes til ulike kulturaktiviteter. Alle detaljer er ikke på plass ennå, men mye vil være avklart i løpet av det kommende året. Sammen med det nye parkanlegget på ekserserplassen blir dette hele områdets storstue.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.09.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører kommuneplan:
KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.05.2023

Delarealer:

Delareal 886 m
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare

Delareal 239 m
KPHensynsonenavn: H320_2
KPFare: Flomfare

Delareal 886 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 886 m
Bestemmelse Områdenavn: Prioritert utbyggingsområde Ski
KP Bestemmelse Hjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid:
KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
ID: 201709
(https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&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/3020/dokumenter/4225/201709_bestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 886 m
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BBB2

Nabovarsel:
Søknad gjelder endringssøknad for utforming av adkomsttorg (forplassen foran nytt barnehagebygg) for Magasinparken barnehage. Sykkelsskur og renovasjonsløsningen har fått ny plassering på den nord-østre siden av dkomsttorget. I tillegg har den nye planen avsatt større arealer til overvannshåndtering på grønne flater, og har en bedre tilpasning til de terrengmessige forholdene på tomten (mindre terrenginngrep). Alle funksjoner og arealkrav fra rammegodkjent prosjekt er ivaretatt i den reviderte planen.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Id 202202 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202202)
Navn: Ski stasjonsområde øst
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Id 201708 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=2

01708)
Navn: NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status: Planforslag
Plantype: Detaljregulering

Id 202104 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202104)
Navn: Villenga
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Id 201907 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=201907)
Navn: ÅSVEIEN 3-15
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Id 202201 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202201)
Navn: Ski stasjonsområde vest
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202101)
Navn: VESTVEIEN 24
Status: Planforslag
Plantype: Detaljregulering

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3207/136/253:
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 KOBLINSSTASJON 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: 3129975 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til å anlegge/ha liggende anlegg for overvannshåndtering, vann- og avløpsledninger, internettledninger og øvrige ledninger, samt teknisk infrastruktur
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129975 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/anlegg.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129975 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:260
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129849 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 41467 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:136 Bnr:253

Rettigheter i annen eiendom:
06.10.2020 - Dokumentnr: 3129899 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:275
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
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129924 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:266
Gjelder også senere fradelte parseller fra rettighetshavere.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129975 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:261
Bestemmelse om felles adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129975 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:261
Bestemmelse om fellesareal
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129975 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:260
Bestemmelse om sykkelparkering, bod og teknisk anlegg
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648

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

andelen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor begrenset kjennskap til boligen.

Boligen blir ikke vasket før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 875,-
finn.no, hjem.no og nordvik bolig kr. 7 990,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 649,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 86 139,- 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. 3 625,-.

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 7. juli 2026

Ansvarlig megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Megler 2
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

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

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

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

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

Magasinparken 34 (A305) 1423 SKI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2020
BRA:	45 m^2
BRA-i:	40 m^2
Rapportdato:	5.7.2026 (Gyldig til 5.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	2	0	3

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er ett hakk i benkeplaten ved platetoppen og en skade å fronten til oppvaskmaskinen.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- fuktsvellinger i nedre del av dørblad.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har ikke besvart spørsmålet.
Varmesentral	- ikke lokalisert eller inspisert
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- TGIU grunnet ikke mulig med hulltaking mot våtsone for bruksvann.

Lovlighet / HMS

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Røykvarsler er demonterte og Liverpool i overskapet på kjøkkenet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.7.2026

Rapportdato
5.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Urban Villa A Holding AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Magasinparken 34 (A305), 1423 Ski**

Kommunenr:	3207	Gårdsnr:	136	Bruksnr:	253	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	17	Leilighetsnr:	H0305		

Byggeår: **2020**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**40**	**40** Romfordeling: Gang, stue/kjøkken, bad, bod og soverom.	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**45**	**40**	**5**	**0**	**10**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen er fra byggeåret 2020 og er ikke plassert over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Balkongen er ikke tekket. Bygningsdelen fremstår i alderstilpasset og god stand.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/43dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer og balkongdør er utført med 3-lags glass, mens innerdørene er hvitmalte og entrédøren er brann- og lydklassifisert (EI30/43dB). Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Bygningsdelen fremstår i god og alderstilsvarende stand uten registrerte avvik.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering — **TG-1**

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, laminert benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er ett hakk i benkeplaten ved platetoppen og en skade å fronten til oppvaskmaskinen.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter og laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Innredningen er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, samt integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er påvist fukt/skader i tilknytning til innredningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukten medføre videre skader på innredning og tilstøtende bygningsdeler. Nærmere undersøkelse og utbedring anbefales.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Manglende røykvarsler**
Røykvarsler er demonterte og Liverpool i overskapet på kjøkkenet.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer, kursfortegnelse og samsvarserklæring.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap plassert i bod med automatsikringer, kursfortegnelse og samsvarserklæring. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer til sikringsskapet fremstår som tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Eiers opplysninger om utløsning av sikringer og eventuell tidligere varmgang er ikke besvart. Anlegget vurderes for øvrig å være i god og alderstypisk stand.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ikke kontrollert**
Eier har ikke besvart spørsmålet.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Ikke kontrollert**
Eier har ikke besvart spørsmålet.	

Oppsummering	TG-IU
Eier har ikke besvart spørsmålene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å få en uttalelsen fra selger på forholdene.

6.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Ukjent**
Eier har ikke besvart spørsmålet.	
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — TG-IU
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2020**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**
Felles anlegg med ukjent plassering.	

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.13 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Det er fuktsvellinger i nedre del av dørbaldet som kan utvikle seg til større skader vis det ikke utbedres.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Siden det er sjakt ved veggen der dusjen er og det er ukjent om dette er en branncelle er det ikke foretatt hull i denne veggen. Dette på grunn av fare for å punktere en branncelle og skape ett større problem.

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å utføre kontrollen fra fordelerskap i gang mot gulv. Dette er ikke et området som er spesielt utsatt, men kan gi indikasjoner om det skal være fukt i konstruksjonen. Fuktmåling med pigger i treverk er foretatt uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Siden det er sjakt ved veggen der dusjen er og det er ukjent om dette er en branncelle er det ikke foretatt hull i denne veggen. Dette på grunn av fare for å punktere en branncelle og skape ett større problem.

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å utføre kontrollen fra fordelerskap i gang mot gulv. Dette er ikke et området som er spesielt utsatt, men kan gi indikasjoner om det skal være fukt i konstruksjonen. Fuktmåling med pigger i treverk er foretatt uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marius Solstad Flood	9578-5998-4-867280	2026-07-02 09:19:53

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
2. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0225/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Magasinparken 34, 1423 SKI

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Urban Villa A Holding AS

Fullmektige
Marius Flood for Urban Villa A Holding AS

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Urban Villa A Holding AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91247885
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0225/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marius Solstad Flood	**2026-07-02**

Identifikasjon

Marius Solstad Flood

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Torshov
c/o Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47
0477 OSLO

Att: Thea Smedheim Lunde

Oslo, 02.07.2026

Deres ref: 29-0225/26
Vår ref: 585-1-17
Eiendommens navn: Urban Villa M34 Borettslag
gnr 136 bnr 253 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Magasinparken 34, 1423 SKI
Org. nr.: 823702272
Selger: Urban Villa A Holding AS

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 91247885

Restanser pr. d.d.	kr	9 570,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader lik fordeling	kr	1 224,00
Bredbånd	kr	209,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 757,00
	kr	
Totalt	**kr**	**3 190,00 pr. mnd**.
I tillegg betales:		
Ventilasjonsfilter 1 gang pr. år	kr	400,00

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet. Fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk. Selger må selv melde fra til Lyse, strømleverandør og tilleggstjenester som internett o.l. at de flytter.

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

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

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 18 686,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andelsbrev nr.: 17 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 17
Bolignr.: H0305

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

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

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

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

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

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

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

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

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye andelseiere, og det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
Se vedtektene for regler vedrørende overlating av bruk til andre.

Borettslagene Urban Villa A samt Urban Villa M32, Urban Villa M30, Urban Villa M28, Urban Villa M26, Urban Villa M24 og Ski Tårn Borettslag er sameiere i de tingsrettslige sameiene BB1 Garasjesameie og BB1 Magasinparken Sameie (uteareal).

Utearealsameiet har ansvar for vedlikehold av felles utearealer, og den enkelte andelseier betaler sin andel av dette gjennom de ordinære felleskostnadene i borettslaget/sameiet. For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Felleskostnader for garasjeplass/er faktureres fra Garasjesameiet.
Det kreves egen tinglysing av garasjeplassen.

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Kopi styret

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

VEDTEKTER

FOR

URBAN VILLA M34 BORETTSLAG

Fastsatt ved stiftelse av borettslaget 30.09.2019, etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist revidert ordinær generalforsamling 21.05.2026

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Urban Villa M34 Borettslag. Borettslagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

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

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

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

1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3. Diskriminering

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

2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1. Andeler

Borettslaget består av 19 andeler, hver pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2. Eierskifte

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

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

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

2.3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. BRUK AV ANDELEN

3.1. Andelseiers rett til bruk

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

3.2. Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1. Andelseiers bruk

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

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

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

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

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

4.5. Utvendige installasjoner og montasjer etter andelseiers tiltak

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

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

5. FELLESKOSTNADER

5.1. Fordeling og inndriving

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

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

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

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

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

5.2. Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av andelens forpliktelser etter Lov om borettslag og disse vedtektene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. MISLIGHOLD

6.1. Salgspålegg

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

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

6.2. Fravikelse

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

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

7. GENERALFORSAMLING

7.1. Generalforsamlingen

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

7.2. Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

7.3. Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4. Habilitet

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

7.5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8. Styremedlemmer

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

7.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

7.10. Forretningsfører

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

7.11. Misbruk av posisjon i borettslaget

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

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

8. DIVERSE

8.1. Revisjon

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

8.2. Endring av vedtekter

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

8.3. Elektronisk kommunikasjon

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

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

8.4. BB1 Magasinparken Sameie (Felles utomhusarealer)

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

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

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

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

8.5. Garasjekjeller – BB1 Garasjesameie

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

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

***

BankID Qualified Signing
Hultgren, Kjell Markus
2026-05-28
BankID Qualified Signing
Særvoll, Arve
2026-05-28

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Urban Villa M34 Borettslag
Tid: 21.05.2026, kl. 18:00
Sted: Folkets hus Ski, Gamleveien 37, Ski

Konstituering

- 5 andeler var representert, ingen andeler med fullmakt. I tillegg møtte Marcus Hultgren og forretningsfører Sigurd H.Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og Sigurd H. Sandvik ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader. Møteleder foreslo at sak 5 skulle bli behandlet etter sak 1 på sakslisten. Dette ble enstemmig vedtatt.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Arve Særvoll ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Anders Laugsand og Liv Dreierstad ble valgt som tellekorps.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 25 234,- og en egenkapital på kr 57 919 022,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Forslag fra styret om å gjøre vedtekter eksakt likt som øvrige borettslag i BB1 Magasinparken**
   Saken ble gjennomgått og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen vedtok enstemmig at vedtekter i Urban Villa M34 endres til eksakt likt som Urban Villa M30 med justeringer av antall enheter, navn og adresser korrekt for Urban Villa M34.

4. **Forslag fra styret om informasjonsutsendelser til beboere og eiere**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen vedtok enstemmig at styret informerer fortløpende om relevant informasjon fra styremøter, daglig drift med videre til beboere og eiere innen rimelig tid etter at informasjonen foreligger.

5. **BB1 Magasinparken sameie - orientering**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 606 102,- og en egenkapital på kr 1 110 331-, ble tatt til orientering.

6. **Budsjett 2026 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 40 270,-, og forutsetter økning av felleskostnadene som ble innført fra 01.01.2026.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

7. **Valg**
   Styre hadde fungert som valgkomite og presenterte sitt forslag til nytt styre.

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Drogseth	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Terje Storhaug	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Arve Særvoll	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Liv Dreierstad	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Weronika Matuszak	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Sveinung Nag	Valgt for 2 år i 2026

   Det forelå ikke andre kandidater.
   Både nytt styremedlem og varamedlem ble valgt ved akklamasjon.

   Avtroppende styremedlemmer ble takket og det ble klappet for strålende innsats.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 19:40.

Folket hus - Ski, 28. mai 2026

Marcus Hultgren møteleder	**Arve Særvoll** andelseier

VEDTEKTER

FOR

BB1 UTEAREAL SAMEIE

Gnr. 136 bnr. 261 i Nordre Follo kommune
(Fellesarealer ute)
Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 11.09.2020

1. SAMEIET

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

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

Borettslag	**Gnr**	**Bnr**
Urban Villa A Borettslag	136	253
Urban Villa B Borettslag	136	254
Urban Villa C Borettslag	136	255
Urban Villa D Borettslag	136	256
Urban Villa E Borettslag	136	257
Urban Villa F Borettslag	136	258
Ski Tårn Borettslag	136	259

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

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

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

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

Type andel	**Antall**	**Størrelse hver andel**
Urban Villa A Borettslag **(«A»)**	1	19/184
Urban Villa B Borettslag **(«B»)**	1	22/184
Urban Villa C Borettslag **(«C»)**	1	17/184
Urban Villa D Borettslag **(«D»)**	1	28/184
Urban Villa E Borettslag **(«E»)**	1	31/184
Urban Villa F Borettslag **(«F»)**	1	28/184
Ski Tårn Borettslag **(«Tårn»)**	1	39/184
Totalt	7	184/184

2. FORMÅL

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

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

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

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

5.3. Sameiermøtets vedtak

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

Type andel	**Antall stemmer**
Urban Villa A Borettslag **(«A»)**	19
Urban Villa B Borettslag **(«B»)**	22
Urban Villa C Borettslag **(«C»)**	17
Urban Villa D Borettslag **(«D»)**	28
Urban Villa E Borettslag **(«E»)**	31
Urban Villa F Borettslag **(«F»)**	28
Ski Tårn Borettslag **(«Tårn»)**	39
Totalt	184

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

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

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

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

6. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. TRIVSELSREGLER

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

9.2. Betaling av Felleskostnader

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

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

10. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

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

11. ERSTATNINGSANSVAR

Når skader på Eiendommen kan tilbakeføres til en eller flere bestemte personer, vil vedkommende eller deres foresatte kunne gjøres økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere kommer bort har Sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av

portåpnersystemet for regning av den Sameier (herunder andelseierne i borettslagene personlig) som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som Sameieren (herunder andelseierne i borettslagene personlig) har gitt adgang til Eiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte). For skade påført Eiendommen av andelseiere i borettslagene hefter det aktuelle borettslaget solidarisk med den personlige skadevolder overfor Sameiet. Borettslaget kan etter gjeldende regler kreve regress fra den personlige skadevolder.

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

12. ANSVAR UTAD

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

13. FORSIKRING

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

14. SAMEIELOVEN

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

15. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler

16. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING M.M.

16.1. Generelt

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

16.2. Rettigheter for Utbygger

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

16.5. Fullmakt for Styret

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

16.6. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

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

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

16.7. Medvirkning utbygging

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

16.8. Overføring av eiendomsrett til felles vei eller annet

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

16.9. Bortfall

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

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

BB1 UTEAREAL SAMEIE

Gnr. 136 bnr. 261 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 11.09.2020

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

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

3. RO

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

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

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

4. BRUKEN AV FELLESAREALENE

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

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

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

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

Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på fellesarealene.

Det er ikke tillatt å kjøre bil eller annet motorkjøretøy på fellesarealene, foruten i forbindelse med flytting o.l. der tilgang på fast dekke (gangvei) er mulig uten at det medfører skade på fellesarealene. Det er ikke tillatt å

parkere bil eller annet motorkjøretøy på fellesarealene utenfor eventuelle oppmerkede plasser til slik bruk. Feilparkering/hensetting vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

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

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

5. HENVENDELSER TIL STYRET

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

6. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Sameierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

7. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

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

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

*****

VEDTEKTER

FOR

BB1 GARASJESAMEIE

Gnr. 136 bnr. 260 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 11.09.2020

1. SAMEIET

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

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

Gnr	Bnr	Borettslag/eier
136	253	Urban Villa A Borettslag
136	254	Urban Villa B Borettslag
136	255	Urban Villa C Borettslag
136	256	Urban Villa D Borettslag
136	257	Urban Villa E Borettslag
136	258	Urban Villa F Borettslag
136	259	Ski Tårn Borettslag
136	261	BB1 Uteareal Sameie

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

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

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

Type andel	Antall	Størrelse hver andel	Til sammen
Parkeringsplass til bil **(«P-plass»)**	170	3/706	510/706
Ekstrabod	12	1/706	14/706
Urban Villa A Borettslag **(«A»)**	1	19/706	19/706
Urban Villa B Borettslag **(«B»)**	1	22/706	22/706
Urban Villa C Borettslag **(«C»)**	1	17/706	17/706
Urban Villa D Borettslag **(«D»)**	1	28/706	28/706
Urban Villa E Borettslag **(«E»)**	1	31/706	31/706
Urban Villa F Borettslag **(«F»)**	1	28/706	28/706
Ski Tårn Borettslag **(«Tårn»)**	1	39/706	39/706
Totalt	189		706/706

2. FORMÅL

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

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

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

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets Eiendom. Dog har Ski Bolig & Næringsutvikling AS (org. nr. 996 957 012) eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) rett til å leie ut P-plasser og Ekstraboder i sitt eie eller som Utbygger disponerer.

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

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

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

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

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

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

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

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

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod

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

Eier av type andel Ekstrabod har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert bod pr. eiet andel type Ekstrabod (med størrelse 1/706). Bodene listes med eier og merkes særskilt som Ekstrabod i ***bilag 3***. Fordeling av Ekstraboder foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av disse. (Det er kun Sameiere som eier andel type Ekstrabod som har bruksrett til Ekstrabodene.). Se for øvrig pkt. 3.2.

3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass

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

Eier av type andel P-plass har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass (med størrelse 3/706) etter liste og tegninger som er ***bilag 2*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av P-plasser som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av P-plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type P-plass som har bruksrett til P-plass.)

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

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

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

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

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

Dersom gjesteparkeringsplass eiet av Sameierne med andel A-F og Tårn i fellesskap er tilrettelagt HC-plass, plikter disse Sameierne midlertidig å bytte denne plassen før Sameiere med andel type P-plass kan pålegges midlertidig bytte av sin HC-plass. Er det flere HC-plasser tilgjengelig blant Sameiere med andel type P-plass, skal pålegg om bytte avgjøres ved loddtrekning.

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

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

3.6. Tiltak for Sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

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

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

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

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

Bestemmelsene i dette pkt. 4.2 er ikke til hinder for at P-plass kan leies ut separat.

Utbygger er eier av type andel P-plass for usolgte P-plasser (**«Restplasser»**), og har rett til å eie og disponere disse plassene, herunder rett til fritt å omsette og leie ut plassene, inkludert til andre enn Sameiere og andelseiere i borettslagene som er angitt i pkt. 1. Øvrige Sameiere eller eiere av andelsleilighet i borettslagene angitt i pkt. 1 har verken fortrinnsrett til leie, innløsning eller forkjøpsrett til Restplasser. Utbygger kan således f.eks. fritt reservere Restplassene til senere utbyggingsprosjekter i området. Andel P-plasser som på denne måten omsettes eksternt, skal merkes spesielt i listen, jf. pkt. 3.4, og vil uavhengig av om de senere omsettes til eier av andel i borettslagene i pkt. 1. fritt kunne omsettes også utenfor borettslagene.

Utbygger er eier av type andel Ekstrabod for usolgte Ekstraboder og har rett til å eie og disponere disse bodene, herunder rett til fritt å omsette og leie disse ut til det borettslaget, jf. pkt. 1, som eier eiendommen rett over bodarealet, eller til andelseier i det aktuelle borettslaget. Senere eiere av type andel Ekstrabod kan på samme måte kun omsette eller leie disse ut internt i eget borettslag. Dersom type andel Ekstrabod overdras i strid med dette, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende kjøpers andel i Garasjesameiet selges, dersom Styret kan fremskaffe en kjøper som eier andelsleilighet i det aktuelle borettslaget, det aktuelle borettslaget kjøper boden, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

5.3. Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

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

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

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

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha følgende medlemmer:

(i) En leder, to styremedlemmer og ett varamedlem, eller
(ii) En leder, syv styremedlemmer og eventuelt tilsvarende varamedlemmer, der styrene i borettslagene listet i pkt. 1 samt andelseiere type P-plass utnevner ett styremedlem og eventuelt ett varamedlem hver (totalt åtte inkl. leder + eventuelt åtte varamedlemmer)

Styret (inkludert Styreleder og varamedlemmer) velges direkte av Sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Som medlemmer av Styret kan kun velges medlemmer av styrene i borettslagene for andeler type A-F og Tårn og eiere av andel type P-plass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. TRIVSELSREGLER

Sameiets styre kan fastsette trivselsregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål (***bilag 1***). I trivselsreglene kan Styret bl.a. fastsette felles mønsterplaner og retningslinjer for fargevalg, utforming, leverandører, innretninger, mv. i Eiendommen. For bruk av kjellerrom til boder mv. under det enkelte borettslag som Sameier type andel A-F og Tårn har eksklusiv rett til å bruke kan egne trivselsregler for disse rommene fastsettes av den respektive Sameier alene, så lenge ordensreglene hensyntar øvrige Sameieres rettigheter og interesser etter disse vedtektene.

8. VEDLIKEHOLD

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

Sameier med andel type A-F og Tårn (borettslagene) skal imidlertid selv forestå indre vedlikehold av kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene eller sammen med andel type Ekstrabod har eksklusiv bruksrett til. (Alt vedlikehold av ytre konstruksjon og indre felles konstruksjoner, herunder alle bærende konstruksjoner, skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier.)

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Eiendommen

Kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen (**«Felleskostnader»**) som i all hovedsak gjelder kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene har eksklusiv bruksrett til (boder, tekniske installasjoner), skal i sin helhet dekkes av den enkelte Sameier med andel type A-F og Tårn (borettslagene) samt Sameier med andel type Ekstrabod. Disse kostnadene skal i den grad det er mulig dekkes direkte av vedkommende Sameier (borettslagene), og ikke via Garasjesameiet. For Ekstraboder tilknyttet borettslagene administreres/innkreves felleskostnader av relevant borettslag.

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

(i) Garasjeport med portåpner
(ii) Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner og kjørerampe
(iii) Oppmerking av p-plasser

For kostnader til ladepunkt for elektrisk kjøretøy, se pkt. 10.

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

9.2. Fordeling av øvrige Felleskostnader i Eiendommen

Kostnader med Eiendommen som ikke omfattes av pkt. 9.1 eller særskilt knytter seg til en Sameieandel, skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

(i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 15.
(ii) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
(iii) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
(iv) Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
(v) Eventuelt vaktmesterrom
(vi) Renhold av fellesarealer
(vii) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

9.3. Betaling av Felleskostnader

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

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

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

10. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

Eventuell utbygging av lading for elektriske kjøretøy skal skje etter en samlet plan fastsatt av Styret, og fortrinnsvis ved system for dynamisk laststyring. Etablering samt drift og vedlikehold av felles system for dynamisk laststyring er en felleskostnad som bæres av Sameierne med P-plasser og gjesteparkeringsplasser med lik kostnad pr. plass, uavhengig av om det er installert ladepunkt på den enkelte plass.

Sameiere med P-plasser eller gjesteparkeringsplasser kan etter søknad til Styret installere ladepunkt for elektriske kjøretøyer på plassen. Med mindre annet avtales med Styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at Sameieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Sameieren skal selv dekker kostnadene ved strømforbruket.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av Styret.

11. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

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

12. MISLIGHOLD

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

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

13. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

14. ANSVAR UTAD

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

15. FORSIKRING

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

16. SAMEIELOVEN

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

17. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler
- Bilag 2: Liste og tegninger over nummererte P-plasser for eiere med andel type P-plass + for gjesteparkeringsplasser
- Bilag 3: Liste og tegninger over boder

18. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING

18.1. Generelt

Dette pkt. 18 supplerer øvrige bestemmelser i vedtektene, og gjelder foran øvrige bestemmelser i vedtektene og trivselsreglene, for å sikre hensiktsmessig progresjon og samordning ved gjennomføring av utbygging av Magasinparken og øvrige utbyggingsprosjekter i området.

18.2. Rettigheter for Utbygger

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

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

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

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

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

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

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

18.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

18.4. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

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

Gnr/bnr det er vist til i vedtektene er opplyst avsatt av kommunen. Dersom disse skulle tildeles andre gnr/bnr ved fradeling, kan Utbygger, Styret eller Forvalter korrigere teksten uten behov for vedtektsendring.

18.5. Fullmakt for Styret

Sameiet og Sameierne er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av pkt. 18 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å gjennomføre og forplikte Sameiet og Sameierne i det som følger av dette pkt. 18, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og på samtlige ideelle eierandeler.

18.6. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 18.6 gjelder for å få gjennomført:
(i) Områdeplan Ski Vest vedtatt 3.2.2016 planid 201508
(ii) Detaljreguleringsplan for delområde BB1 og B/T1 vedtatt 29.11.2017, planid 201308
(iii) Detaljregulering for delområde BB2 og BB3, vedtatt 20.03.2019, planid 201709
(iv) Utbyggingsavtale signert 13.05.2020 med eventuelle endringer
(v) Ev. øvrige reguleringsplaner og utbyggingsavtaler med endringer for området som måtte berøre Eiendommen

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

18.7. Medvirkning utbygging
Ved behov medvirke overfor Utbygger og Nordre Follo kommune til å få gjennomført reguleringsplanene og utbyggingsavtalene angitt i pkt. 18.6, samt eventuelle senere reguleringsplaner og utbyggingsavtaler på de der nevnte eiendommene..

18.8. Overføring av eiendomsrett til felles vei eller annet

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

18.9. Bortfall

Det kreves Samtykke fra Utbygger til endring av dette pkt. 18. Dette pkt. 18 bortfaller etter særskilt skriftlig bekreftelse til Styret fra Utbygger etter gjennomføring av de utbyggingsprosjekter Utbygger er involvert i eller involveres i i området.

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

BB1 GARASJESAMEIE

Gnr. 136 bnr. 260 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 11.09.2020

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

Sameiets eiendom må ikke brukes slik at andre Sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

3. FELLESAREALENE

Garasjeport og alle dører som fører inn til sameiet skal være lukket og alltid holdes låst.
Ingen innganger må holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i sameiets eiendom.

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

For å unngå problemer med skadedyr skal husholdningsavfall ikke hensettes eller oppbevares i Sameiets eiendom.

Sykler skal ikke oppbevares andre steder i Garasjesameiet enn i Sameiernes egne boder eller på plasser avsatt til sykkelparkering.

Det er ikke tillatt til å benytte Eiendommen som lekeplass eller oppholdssted.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til Styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

4. BILOPPSTILLINGSPLASSER OG TILKOMSTAREAL FOR DISSE

Eiere av Parkeringsplass til bil (P-plass) som selger eller leier ut sin plass plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av P-plass plikter sameieren å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldene vedtekter og trivselsregler for Sameiet.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng. Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.

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

Ved snøfall henstilles til brukerne å fjerne snø fra kjøretøyet før innkjøring i anlegget. (Dette vil redusere vedlikeholdskostnadene i anlegget).

Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes utenfor oppmerkede P-plasser. Feilparkering/hensetting som nevnt over vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

5. FDV PERM

Det er opp til Sameierne å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal Sameieren søke svar i håndboken før Styret konsulteres.

Spørsmål til Styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra Sameier (for Sameiere A-F og Tårn fra styret i borettslaget. Andelseiere tar spørsmål via styre i eget borettslag).

6. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til Styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Henvendelser som ikke gjelder egne P-plasser skal rettes via styret i de enkelte borettslag. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Sameierne plikter å melde fra til Styret og Forretningsfører om endringer i egen kontaktinformasjon.

8. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

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

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

*****

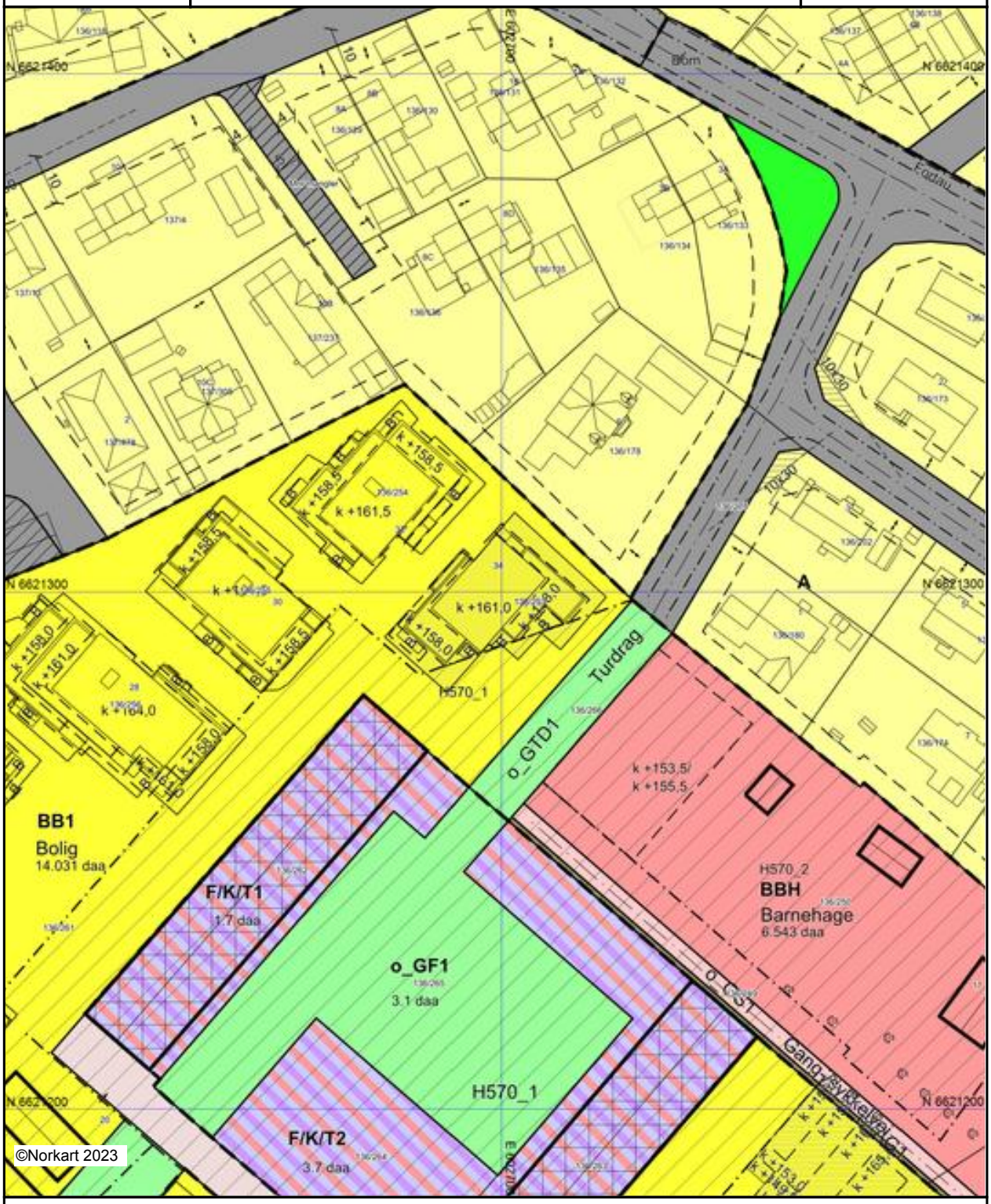
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/253
Adresse: Magasinparken 34
Dato: 16.10.2023
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Friområde
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning

Utskriftsdato: 16.10.2023

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3020	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	253	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Magasinparken 34, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/9092/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 704 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 704 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 41 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 704 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201508 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=201508)
Navn	FELT BB1 OG B/T1 I SKI VEST
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/3865/201508_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 68 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 704 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** BB1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	201708 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=201708)
Navn	NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	201907 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=201907)
Navn	ÅSVEIEN 3-15
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202203 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202203)

Navn	Nordbyveien 2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202104 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202104)
Navn	Villenga
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202101)
Navn	VESTVEIEN 24
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Ark. L12/201508

Vedtatt av
Ski kommunestyre
29.11.2017



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT BB1 OG B/T1 I SKI VEST
(del av eiendommene gnr. 136, bnr. 1, 213 og 235)

§1 Plankart og planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart.

§2. Reguleringsformål (Pbl §12-5)

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, felt BB1

Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, felt BBH

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, felt o_V2

Gatetun, felt f_GT1

Gang-/sykkelveg o_GS1 – o_GS3

Fortau, felt o_F1- F4

Annen veggrunn, grøntareal o_AG1 – o_AG8

Annenveggrunn, tekniske anlegg o_AT1

Grønnstruktur

Turdrag, felt o_GTD1 – o_GTD2 og o_GTD4

§2. Hensynsoner (Pbl §12-6)

Faresoner

Høyspenningsanlegg, felt H370_1 – H370_3

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring av kulturmiljø, felt H570_1 - H570_3

§3. Dokumentasjonskrav

Rammesøknad

Ved rammesøknad skal det redegjøres for følgende:

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

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

4.1 Rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav

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

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp) og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

Opparbeidelse av felles teknisk og grønn infrastruktur i planområdet

Områder avsatt til boligbebyggelse (BB1) og barnehage (BHH) kan ikke tas i bruk før følgende felles infrastrukturtiltak i planområdet er opparbeidet:

- Kjørevei (V2), fortau (F1-F4), annen veigrunn (AG1-AG8, AT1)
- Gatetun (GT1), gjelder kun for felt BB1
- Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)
- Turdrag (GTD1, GTD2 og GTD4)

Opparbeidelse av felles teknisk og grønn infrastruktur i Ski Vest

Områder avsatt til boligbebyggelse (BB1) og barnehage (BHH) kan ikke tas i bruk før opparbeidelse / gjennomføring av følgende infrastrukturtiltak i planområdet for hele Ski Vest er sikret:

- Turdrag GT3
- Nedgraving og / eller omlegging av høyspentledningen mellom trafostasjonene på Finstad og Kjeppestad.
- Strøkslekeplass i område T/G1
- Friområde GF1
- Ombygging av fremtidig kryss mellom vei V2 og Vestveien

- Gang- og sykkelforbindelse inn til sentrum som tilpasses den løsningen som velges i funksjons- og designplan for Ski sentrum

4.2 Utbyggingsavtale

- For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 08.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 22.11.2011.
- Kostnader til felles infrastrukturtiltak jfr. 4.1 skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder tilknyttet tiltaket.
- Opparbeiding av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene som parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser, parker og friområder skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.

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

5.1 Grad av utnytting

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

5.2 Bebyggelsens plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser og med maks. kotehøyde som angitt på plankart.
- På bygningsdeler som trappes ned fra den høyest angitte kotehøyden på hvert bygg, tillates tett parapet som terrasserekkverk med opp til 1,1 m over angitt kotehøyde.
- Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng.
- Byggegrenser i felt BB1 som er merket *B* gjelder kun for utkragede balkonger. Det tillates ikke understøtting på terreng/garasjedekke av balkonger, eller utkragede bygningsdeler med klimatisert fasade innenfor disse områdene.
- Minste avstand mellom motstående bygningsdeler skal være 7,0 m.
- Det tillates at byggegrenser i felt BB1, som utgjør høydebegrensninger innenfor bygningsvolumene justeres med inntil 1,5 m innenfor byggegrensenes ytre begrensninger. Intensjonen om avtrapping av bebyggelsen mot nabobebyggelse og hensynsoner for bevaring skal opprettholdes.
- Det tillates at byggegrenser i felt BB1, som viser fremskutte/tilbaketrukne bygningsdeler kan forskyves inntil 1,5 m langs bygningskroppens hovedvolum. Det tillates ikke justering som medfører at bygningenes totale lengde- eller breddemål økes, og heller ikke at bygningsdeler legges nærmere nabobebyggelse/hensynssoner enn det viste byggegrenser sikrer. Intensjonen om at bebyggelsen skal ha fremskutte og tilbaketrukne bygningsdeler ut fra et hovedvolum, skal opprettholdes.
- Der det ikke er vist byggegrenser sammenfaller disse med formålsgrense.
- Det tillates nødvendige takoppbygg på maks. 15 % av bygningenes takareal. For tekniske rom er tillatt høyde 2,0 m over angitt høyde og for trapp-/heisrom er tillatt høyde 4,0 m over angitt høyde på plankart. Takoppbygg skal trekkes min. 2,0 m inn fra gesims.

5.3 Estetikk og utforming

- Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.
- Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade.
- Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging.
- Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et urbant uttrykk.

- Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak. Det tillates etablert takhager og takterrasser.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området.

5.4 Universell utforming

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

5.5 Parkering

Boliger:

Følgende norm angir maksimumstall:

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

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

Barnehage:

- Barnehage skal ha maksimum 0,4 bilplasser / årsverk, og minimum en sykkelplass / årsverk.
- Minst 10 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler. Ytterligere 30 % skal bygges slik at de senere er mulig å tilrettelegge for opplading av ladbare biler.

Plassering og utforming av parkeringsplasser:

Biloppstillingsplasser

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

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

5.6 Renovasjon

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

§6. Miljøkrav

6.1 Overvann

- Lokal overvannshåndtering legges til grunn for samtlige tiltak innenfor planområdet. Åpne løsninger skal så vidt mulig benyttes.
- Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urenset overvann til kommunalt nett eller til Finstadbekken.

6.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- Utbygginger/ prosjekter: 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

6.3 Svartelistearter

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

6.4 Biologisk mangfold

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

6.5 Fjernvarme

- Nye bygninger skal forberedes tilknyttet fjernvarmeanlegg. Internt fordelingsnett for vannbåren varme skal installeres, slik at det dominerende varmebehovet kan dekkes ved fjernvarme. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.
- Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

6.6 Støy

- Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for gjennomføring av planen, med følgende presiseringer:
  - Det tillates oppføring av barnehagebygg i gul sone forutsatt at alle støyfølsomme rom får tilgang til stille side ($L_d \leq 55$ dB)
  - Utendørs lekeareal skal ha tilfredsstillende støyforhold ($L_d \leq 55$ dB)
- Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstilt.
- Nødvendige tiltak mot støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak.
- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2016.

6.7 Adkomst i anleggsperiode

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

6.8 Automatisk fredede kulturminner

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

§7. Byggeområde for boligbebyggelse, felt BB1 (Pbl §12-5 nr. 1)

Deler av feltet er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 og H570_3, jfr. § 11.

7.1 Utnyttelse

- Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA = 17.000 m². Eksisterende bebyggelse skal bevares, jfr. § 11.4.

7.2 Høyder

- Der maks. byggehøyde er satt til kote +172, 0 gjelder denne for 80% av arealet innenfor byggegrensen. For øvrig del av bygningsvolum gjelder kote +169,0.

7.2 Leilighetssammensetning

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

7.3 Utforming av boliger

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

7.4 Uteoppholdsarealer

- Felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være 25 % av boenhetenes innvendige bruksareal (BRA). Minimum 75 % av felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Øvrig del av felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser, felles for beboerne. Felles uteoppholdsarealer skal

beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting – beregnings- og måleregler, H2300-B.

- Utearealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning.
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 50 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.
- Det skal opparbeides lekeplasser med 15 m² / boenhet, hvorav 5 m²/ boenhet avsettes til lekeplasser maks. 50 m fra inngangen og resterende til nærlekeplasser maks. 150 m fra inngangen.
- Felles uteoppholdsareal, MUA, som opparbeides som nærlekeplass skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, lengde/bredde som ikke overstiger 2:1 og minste bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.
- Minst en nærlekeplass skal ha en størrelse på minst 600 m2.
- Felles uteoppholdsareal mellom bygninger skal ha bredde som tilsvarer minimum høyden av avgrensende bebyggelse.
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.
- Private utearealer skal skjermes fra felles utearealer med hekk eller gjerde.
- Det skal innpasses offentlig tilgjengelig fotgjengerforbindelse gjennom feltet fra Lavettveien til Magasinleiren.
- Felles uteoppholdsareal skal skjermes mot naboeiendommer med vegetasjon eller skjermende gjerde. Lekeplasselementer skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 5,0 m.

§8. Byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage, felt BBH (Pbl §12-5 nr. 1)

Deler av feltet er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 og H570_2, jfr. § 11.

8.1 Utnyttelse

- Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA = 2.000 m². I tillegg tillates det maks 500 m2 BRA for parkering.
- Det tillates maks 8 avdelinger.
- Eksisterende bebyggelse skal bevares, jfr. § 11.3.
- Det skal plasseres en parkeringsplass i søndre del av tomta.

8.2 Utearealer

- Utearealer, MUA, skal være minimum 3.250 m².
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 50 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn i barnehagens åpningstid.
- Arealene skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek
- Uteoppholdsareal skal være universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset barnehagens aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Barnehagenes utearealer skal være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.
- Trær som er markert på plankart skal bevares.

8.3 Høyder

- Nordre byggefelt: Maks bygningshøyde skal ikke overstige kote 155,5. Maks gesimshøyde skal ikke overstige kote 153,5. Dersom bygningen oppføres i to etasjer bør bygningsbredden være maks 15 m.
- Søndre byggefelt: Maks bygningshøyde skal ikke overstige kote 151,5.

8.4 Nabohensyn

- Det skal legges særlig vekt på nabohensyn (sol, lys, innsyn, støy) ved plassering og utforming av barnehagebygningen i nord, spesielt dersom bygget oppføres i to etasjer.

§9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

9.1 Veg V2

- Veg V2 skal være offentlig.
- Det kan etableres atkomstgater fra vei V2, samt direkte avkjørsel til parkeringsgarasje.
- Det skal være vegbelysning.
- Det tillates kantsteinsparkering med maksimalt 20 plasser. Kantsteinparkering skal deles inn i kortere strekninger. Lengden på den enkelte parkeringslommen skal være maks 10,5 m. Mellom parkeringslommene skal det plantes trær. Endelig utforming av vei inkludert kantsteinparkering vurderes i byggesaken.

9.2 Gatetun GT1

- GT1 skal være felles for felt BB1 og tilliggende felt i fastsatt områderegulering for Ski vest; BB2, F/K/T1 og F/K/T2.
- Gatetunet skal opparbeides med kjøresone med fast dekke, bredde 4,25 m. Kjøresonen kan sideforskyves for å oppnå redusert kjørehastighet.
- Sidearealer skal opparbeides for myke trafikanter med permeable flater og beplantning .
- Det skal plantes trær langs gatetunet.

9.3 Gang-/sykkelveg GS1

- Gang-/sykkelveger skal være offentlige.

9.4 Fortau F1 – F4

- Fortau skal være offentlige.

9.5 Annen veggrunn

- Annen veggrunn- grøntarealer, AG1 – AG8 skal være offentlig og opparbeides med permeable flater og beplantning.
- AG6 skal utformes som planteringssone langs vei V2. Det skal plantes trær.
- Annen veggrunn- tekniske anlegg, AT1 skal være offentlig.

§10. Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

10.1 Turdrag GTD1, GTD2 og GTD4

- Turdrag skal være offentlige.
- Turdragene skal opparbeides med tursti med minimum 3,0 m bredde og være kjørbar for utrykningskjøretøyer samt for drift og vedlikehold.

- Turdragene skal utformes og beplantes i samsvar med krav om lokal overvannshåndtering. Det skal plantes trær.
- Tursti i turdrag skal tilstrebes utformet etter prinsipper om universell tilgjengelighet. Maks. stigningsforhold skal være 1:12. Turstiene skal belyses.
- Plan for utforming av turdrag med tursti skal godkjennes av Ski kommune.

§11. Hensynsoner (Pbl §12-6)

11.1 Sikringssone – høyspenttrasé, H370_1 - H370_3

- Det tillates ikke etablert tiltak i hensynsonen som hindrer netteiers tilgang til anlegget.

11.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570_1

- Hensynssonen skal sikre opplevelse av og avstand til vernet bebyggelse i Magasinleiren. Landsverneplan for Forsvaret og Riksantikvarens fredningsvedtak av 6. mai 2004 legges til grunn.
- Ny bebyggelse på felt BB1 og BBH skal ikke ligge innenfor hensynssonen.
- Arealet kan brukes som adkomstsone og uteoppholdsareal for ny bebyggelse og skal opparbeides med høy kvalitet og med utforming som tar hensyn til fredet bebyggelse.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon samt nedkjøring til garasjeanlegg innenfor hensynssonen forutsatt at fredet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.
- Eventuell nedgravd løsning for renovasjon skal ikke utgjøre risiko for fredet eller bevaringsverdig bebyggelse og ikke forringe opplevelsen av kulturmiljøet. Nedgravde avfallsløsninger skal være helt nedgravd. Innkastsøylene på avfallsløsningen må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

11.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570_2

- Kulturmiljøet i hensynssonen skal sikres. Landsverneplan for Forsvaret skal legges til grunn.
- Eksisterende bebyggelse innenfor felt BBH skal bevares som samlet kulturmiljø. Bygningene tillates ikke revet eller flyttet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Ved utvendig vedlikehold eller reparasjon skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, listverk og lignende bevares. Restaurering /tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere dokumentert tilstand kan tillates der hvor dette varetar bygningens opprinnelige utseende og forbindelse til militærmiljøet for øvrig.
- Det tillates ikke ny bebyggelse mellom eksisterende bygninger.
- Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljøet.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon innenfor hensynssonen.
- Trær som er markert på plankart skal bevares.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til bygningens historiske verdi og øvrige kulturmiljø i Magasinleiren.
- Eventuell nedgravd løsning for renovasjon skal ikke utgjøre risiko for fredet eller bevaringsverdig bebyggelse og ikke forringe opplevelsen av kulturmiljøet. Nedgravde avfallsløsninger skal være helt nedgravd. Innkastsøylene på avfallsløsningen må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

11.4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570_3

- Kulturmiljøet i hensynssonen skal sikres og holdes samlet.
- Eksisterende bebyggelse innenfor feltet skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller flyttet. Bygningene kan tilpasses en ny bruk under forutsetning av at eksteriøret ivaretar sammenheng/lesbarhet med det øvrige militære miljøet omfattet av hensynssonene H570_1 og _2.
- Bygningenes fasadeutforming skal beholdes, dokumenterte historiske åpninger kan gjenåpnes og nye, funksjonelle åpninger kan plasseres der opplevelsen av sammenheng med fredet bebyggelse ikke blir forstyrret.
- Inntil fem balkonger på tilliggende bebyggelse kan krage inn i hensynssonen innenfor byggegrenser merket B. Balkongenes underkant tillates ikke lavere enn kote +152,0.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon samt nedkjøring til garasjeanlegg og mindre del av garasjeanlegg innenfor hensynssonen, forutsatt at vernet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til bygningens historiske verdi og øvrige kulturmiljø i Magasinleiren.
- Eventuell nedgravd løsning for renovasjon skal ikke utgjøre risiko for fredet eller bevaringsverdig bebyggelse og ikke forringe opplevelsen av kulturmiljøet. Nedgravde avfallsløsninger skal være helt nedgravd. Innkastsøylene på avfallsløsningen må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01935-14		Frøydis Boge Tvete	12.09.2023

Ferdigattest for boligblokk A Magasinparken 34 - felt BB1 Magasinparken

Saksopplysninger

Byggested:	Magasinparken 34 – gnr. 136, bnr. 253
Tiltak gjelder:	Oppføring av boligbygg A
Rammetillatelse gitt:	26.10.2018
Igangsettingstillatelse gitt:	14.03.2019
Midlertidig brukstillatelse gitt:	23.09.2020
Søknad om ferdigattest mottatt:	21.12.2021
Søknad om ferdigattest komplett:	24.08.2022

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til ferdigstillelse av boligblokk A i Magasinparken 34, felt BB1. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 21.12.2021, komplett 24.08.2022.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 21.12.2021, komplett 24.08.2022. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Tegningene ligger i ESA Ski i sak 18/717. Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/1935-11. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 5, datert 23.09.2021, til grunn for ferdigattesten.

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

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

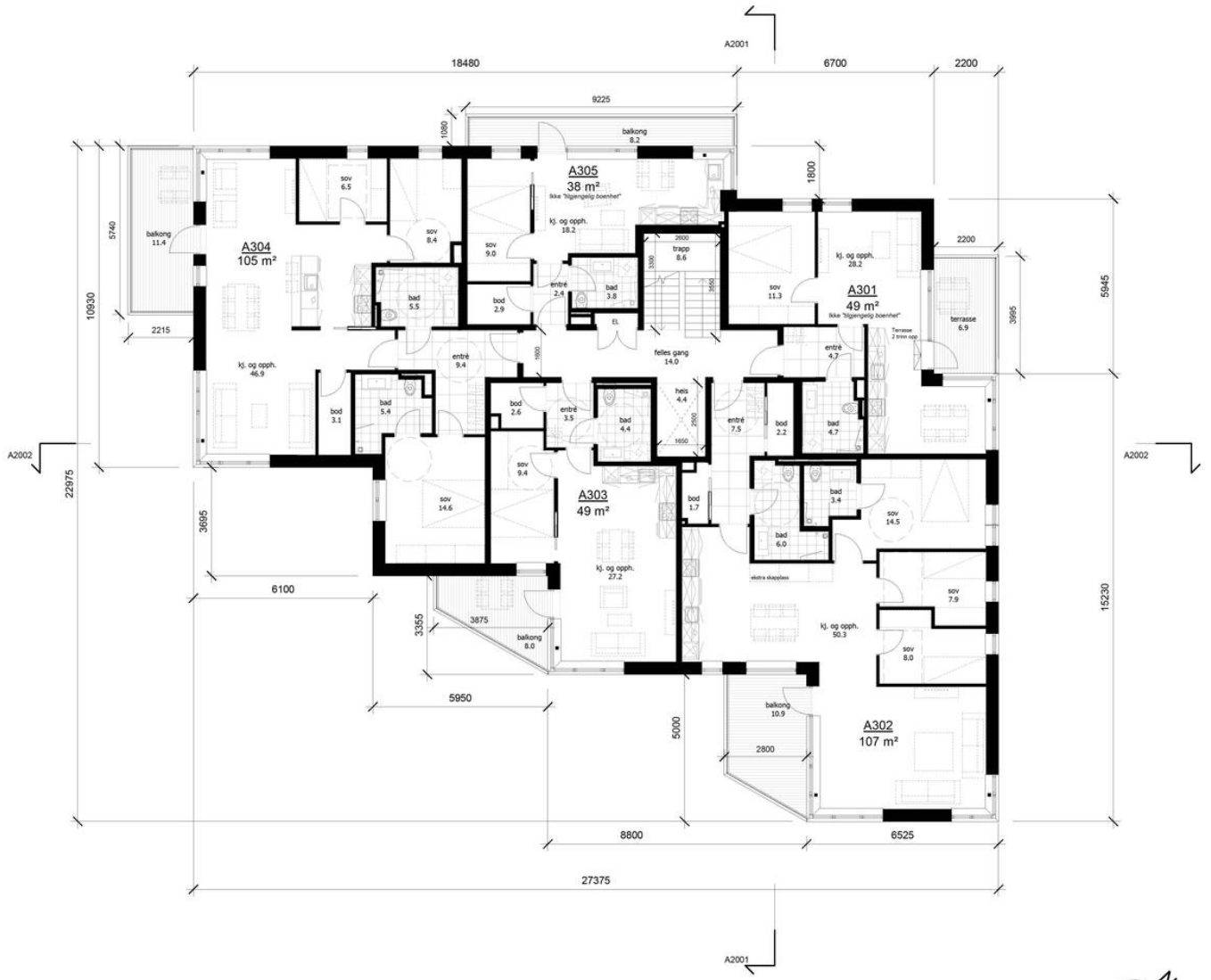
Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
CODE ILLUSTRATED FUTURE AS

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



REV.NR	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN	KONTR:
A	Endres fra 23 til 19 leiligheter	11.06.18	EGS	EN

Prosjektnavn:
Magasinparken BB1. Bygg A
Artilleriveien 17, 1400, Ski
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling AS

Prosjektnr: 544MAG
Gnr./Bnr.: 136/ 1

Tegn.nr: A1013
Revisjon: A
Prosjektfase: Rammesøknad
Tegningsnavn: Plan 3 etg

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

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

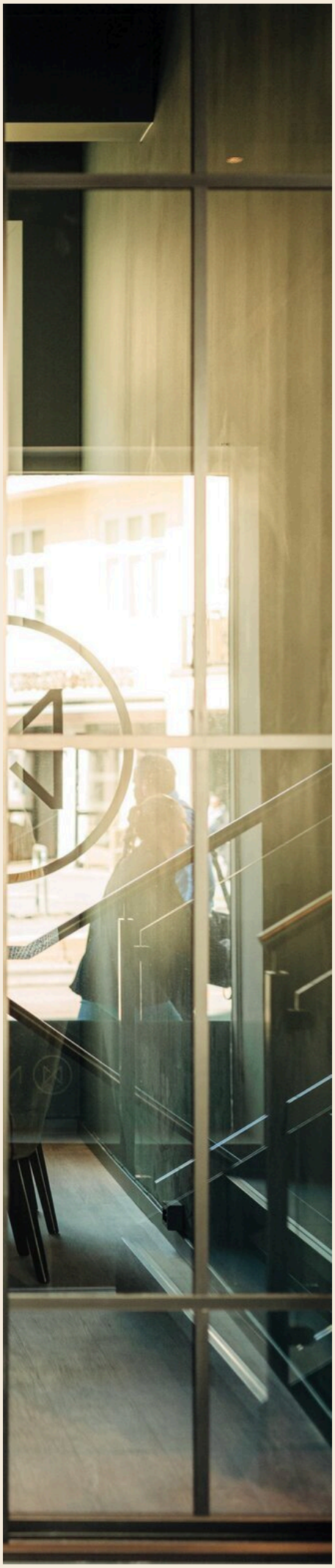

34

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0225/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Magasinparken 34 1423 SKI
Matrikkel: Gnr 136, bnr 253 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:



Joachim Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144



Silje Heggø
Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890

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