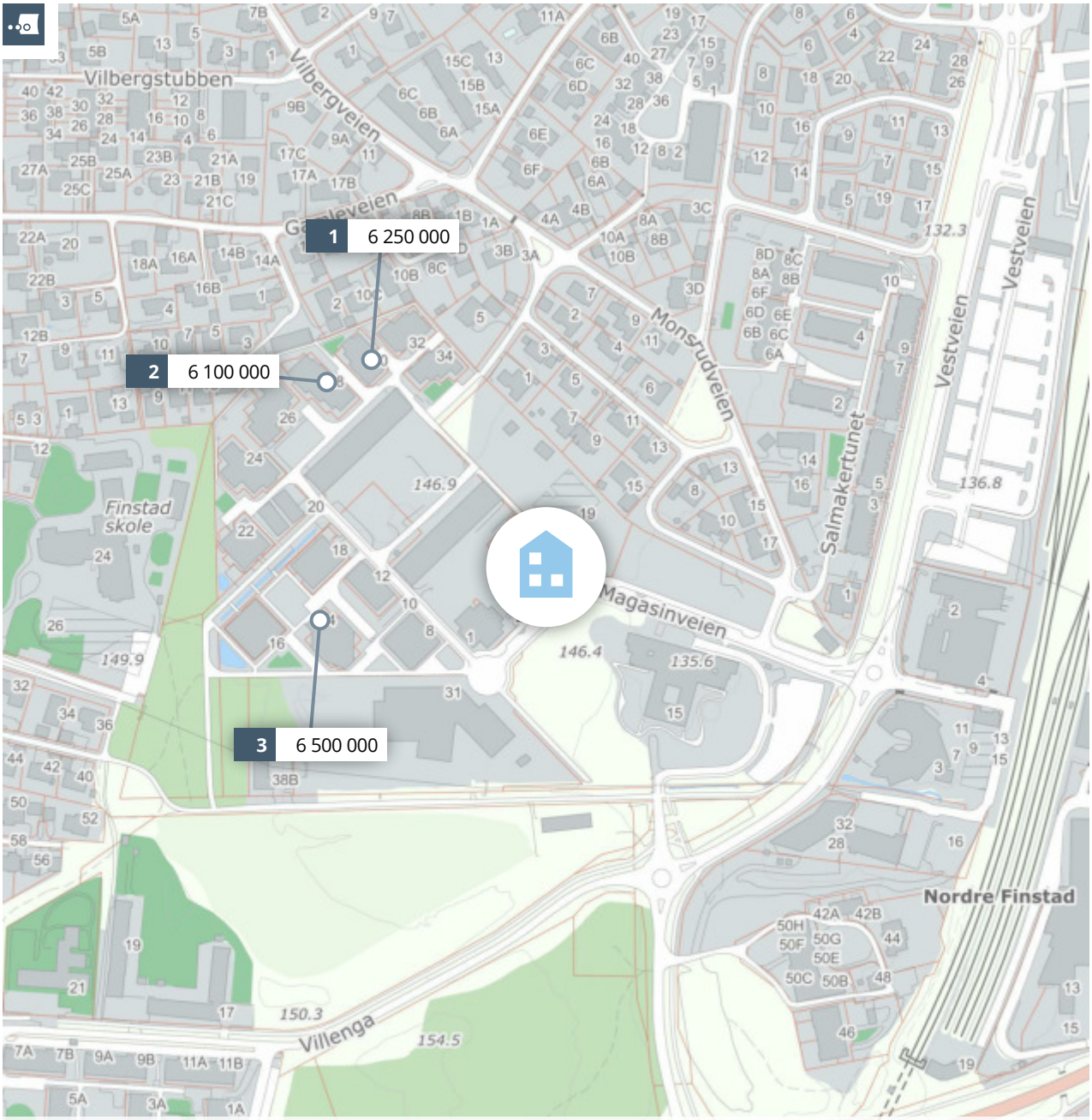
MAGASINPARKEN 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglerinfo leiligheten
Tegning leil inkl uteplass
Seksjonering
Grunnkart
Kommuneplankart
Eiendomskart
Ledninger i bakken
Midlertidig brukstillatelse
Godkjent tegning 1 etg
Fasade Sørøst
Fasade Sørvest
Fasade Nordøst
Fasade Nordvest
Årsmøter
Vedtekter sameie
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MAGASINPARKEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 25.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magasinparken 3, 1423 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 136 BNR 1 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Monsrud

Verdivurdert til

6 600 000

-	6 600 000	79 518
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	3 696
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

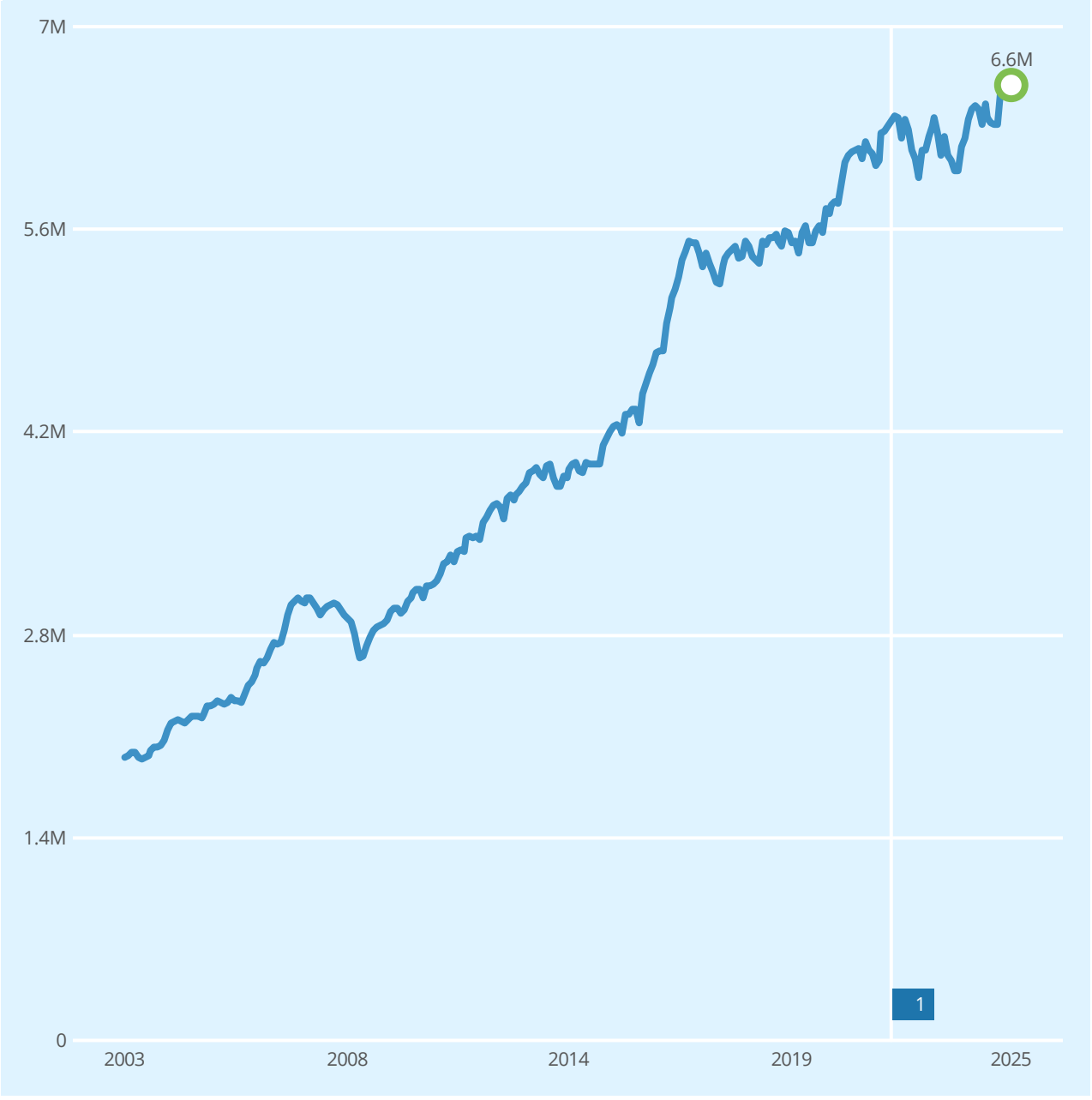
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Magasinparken 30 81 m²	2020	3. etg	2 sov	06.06.2024	6 300 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**77 160**
2	Magasinparken 28 84 m²	2021	2. etg	2 sov	12.09.2023	6 200 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**72 619**
3	Magasinparken 14 78 m²	2022	7. etg	2 sov	27.02.2025	6 390 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**83 333**

En flott 4-roms selveierleilighet med markterrasse og plen.

Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2025		09.01.2025	-	6 400 000	-	6 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen inneholder 3 soverom, noe som de fleste på denne størrelsen kun har 2 av. Videre sammenlignes det med tilsvarende boliger ved dagens marked.

Leiligheter til salgs i Monsrud grunnkrets nå

22
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 896 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i Monsrud grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4 789 000 Prisantydning i snitt
4 766 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

80 179 Monsrud grunnkrets i snitt siste 3 mnd
79 518 Magasinparken 3 Totalpris 6 600 000

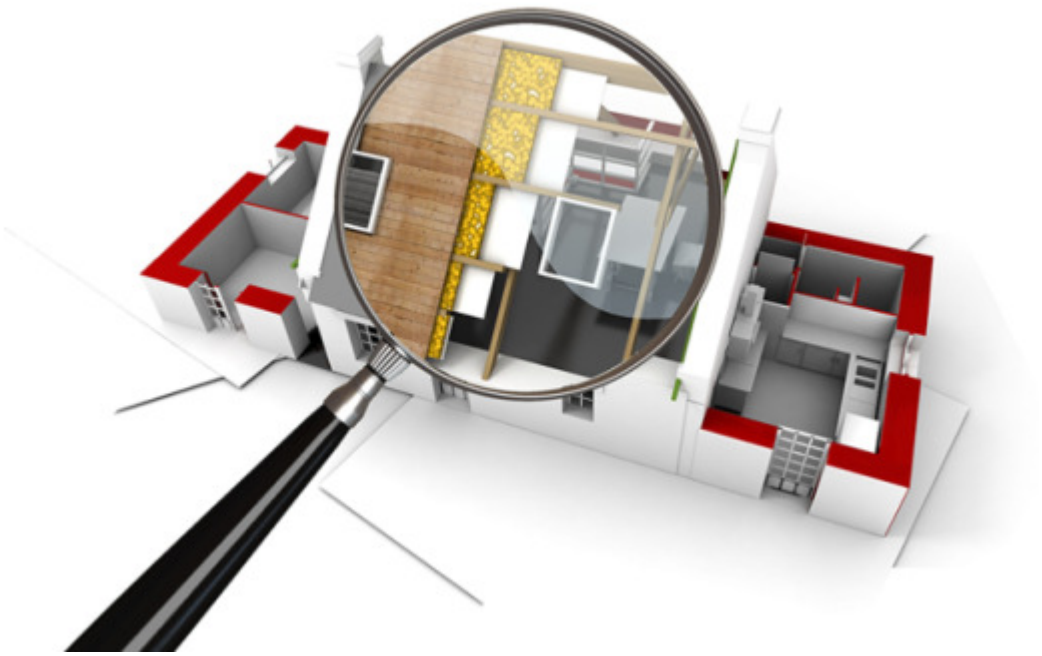
67 285 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Magasinparken 3, 1423 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 136, bnr. 1, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1666 **Referansenummer:** BU4419

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Bygningen er utført med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasader i isolerte stendervegger med utvendig trekledning. Flatt tak tekket med membran/folie eller lignende. Vinduer med isolerglass.
Bod i kjeller på 5,2 kvm. Samt parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

OPPVARMING
Oppvarming av leiligheten er levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Vannbåren gulvarme også på bad.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal god standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

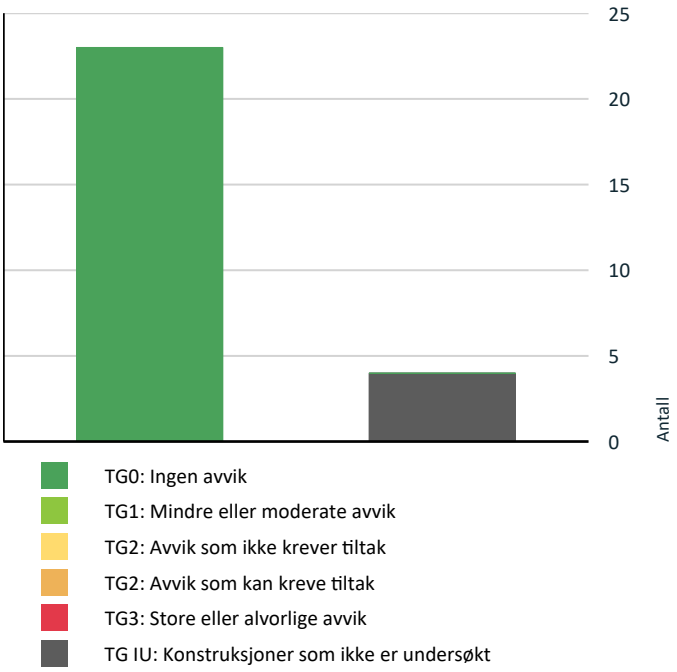
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på 18 kvm. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegger på sidene.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 40 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden våtrommet er under 5 år. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 34 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

1 ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden våtrommet er under 5 år. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Energibehov til varmtvann dekkes av fjernvarme. Individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten.

TG IU Vannbåren varme

Oppvarming av leiligheten er levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Vannbåren gulvarme også på bad.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.
Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

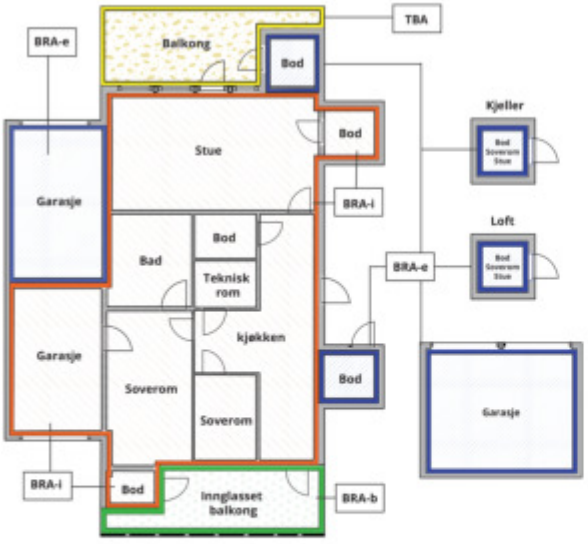
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	83			83	18
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**18**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, Gang, Bad, Bad 2, Kjøkken, Stue, 3 Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	83	0

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Marius Myhrer Holmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	1		50	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Magasinparken 3

Hjemmelshaver
Isaksen Anne-Marthe, Holmen Marius Myhrer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 400 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BU4419

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250133

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Myhrer Holmen	Anne-marthe Isaksen

Gateadresse
Magasinparken 3

Poststed	Postnr
Ski	1423

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250133

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Parkeringsplass i garasjeanlegg med ladeboks

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har blitt satt opp skillevegg mellom egen og nabos hage/terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250133

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering i forbindelse med salg utført 30.04.25

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250133

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250133

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Myhrer Holmen	5c514616d946b6d5036290726f60dea33f0a0174	01.05.2025 18:52:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marthe Isaksen	eedd508eab7e39a4ddf3349f2698541359528c60	01.05.2025 18:54:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250133

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERINFO
LEILIGHETEN

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Ski-Ås
Frontline Follo AS
Rådhusplassen 2F
1430 ÅS

Att: Håkon Andresen

Oslo, 29.04.2025

Deres ref: 309-25-0133
Vår ref: 621-1-050
Eiendommens navn: Magasinparken BB3 Boligsameie
gnr 136 bnr 1 snr 50 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Magasinparken 3, 1423 SKI
Org. nr.: 933361756
Selger: Isaksen, Anne-Marthe
Holmen, Marius

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 93753923

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Akonto varmt vann og oppvarming	kr	1 190,00
Koll. avtale TV og Internett	kr	299,00
Felleskostnader likt pr. seksjon	kr	586,00
Garasje	kr	200,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 421,00
Totalt	**kr**	**3 696,00 pr. mnd**.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 7 043,00
Andel gjeld: kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

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

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Ragnhild Carlsen
Mobil: 92295977
E-post: magasinparkenbb3@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

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

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. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

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

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

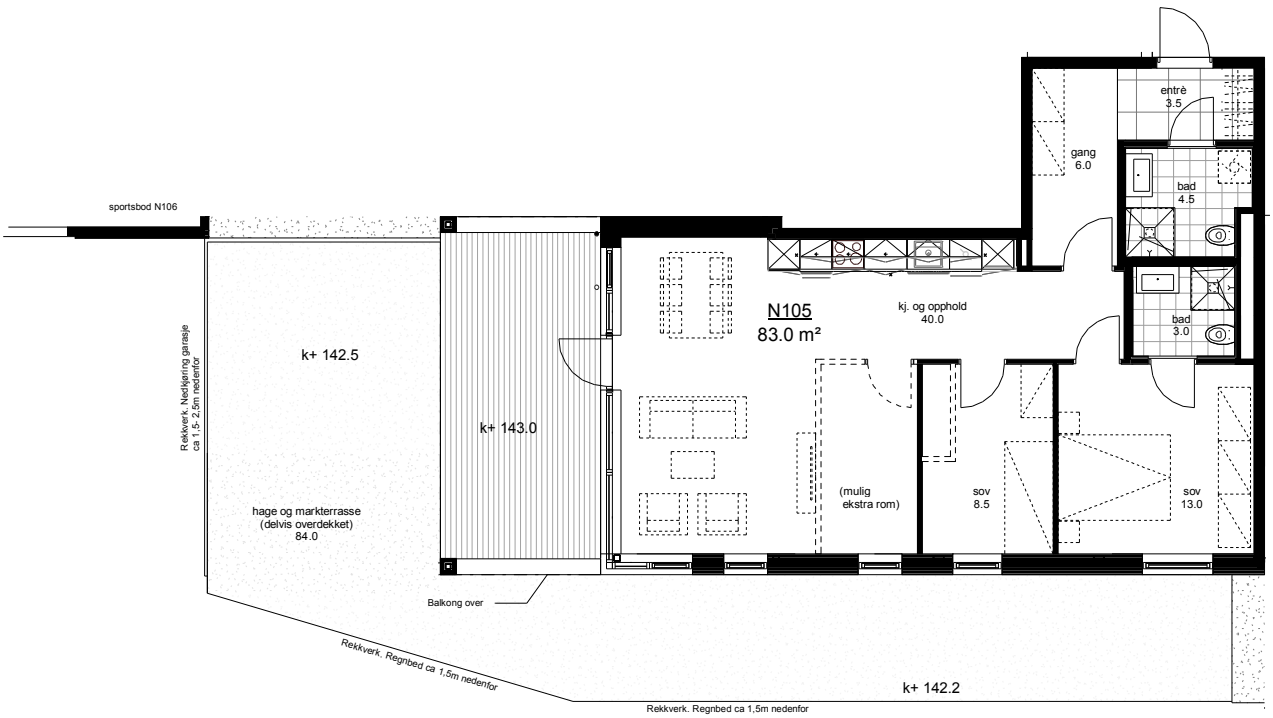
Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

TEGNING LEIL INKL UTEPLASS

leil N 105



KONTRAKTSTEGNING

Prosjektnavn:	Magasinparken Ski Bygg N
Leilighetsnummer:	N 105
Plan:	1. etasje
Privat Hage:	84.0 m²
BRA:	83.0 m²
P-rom:	83.0 m²

Mål: 1 : 100 Dato: 20.04.2022 Revisjon: 1

0 1 2 3 4 5 m

Salgstegning viser boenhet slik den er ved rammesøknadstidspunkt. Overordnet planløsning er klarlagt, men detaljprosjektering er ikke gjennomført.

Merk følgende:

Nedforinger og innkassing av tekniske føringer vil forekomme, men vises ikke i denne tegningen. Endelig omfang avklares i detaljprosjekteringsfasen.

Endelig kjøkkenløsning fremgår av egen tegning fra kjøkkenleverandør.
Hvitevarer på kjøkken og bad leveres ikke som standard.

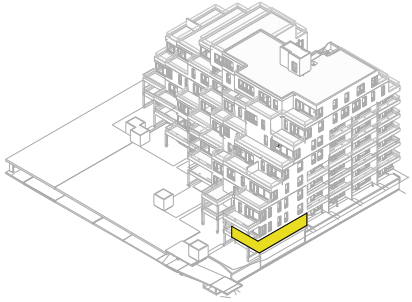
Ventilasjonsanlegg, sikringsskap og fordelerskap for VVS vises ikke i denne tegningen. Plassering avklares i detaljprosjekteringsfasen.

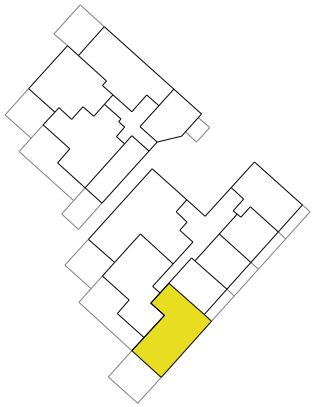
Bærekonstruksjoner av stål og betong vises på forprosjektnivå og kan måtte justere etter videre prosjektering.. Søyler som vises i tegningen vil også være eksponert i planløsningen med brannmalt overflate. Søyler i vegg vises ikke i tegningen.

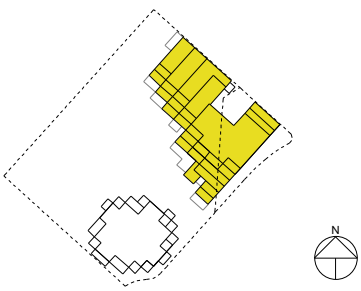
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsningen.
Typiske justeringer som kan bli nødvendig er plassering og inndeling av vinduer, posisjon og slagretning på dører, utforming av sjakter, forskyvning av interiørvegger.

Om arealer:
- Angitte romstørrelser på tegning er avrundet til nærmeste 0,5m².
- Boenhetens bruksareal (BRA) er boligens areal målt innenfor omsluttende vegger. Arealet er avrundet til nærmeste 1,0m² og inkluderer innvendige vegger og sjakter.
- P-rom er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendig bod og vegg rundt bod.
- Mindre avvik fra oppgitte arealer på enkeltrom vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

Sted, dato Signatur kjøper







SEKSJONERING

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613788783
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3020	136	1

Nye seksjoner

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

Dokn: 1334855 Tinglyst: 29.11.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Uthentet 2025-05-06 12:03

Melding til tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Uthentet 2025-05-06 12:03

Melding til tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Uthentet 2025-05-06 12:03

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Uthentet 2025-05-06 12:03

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Leyen

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Skygen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 01.03.23	Kristin Elvgren	KRISTIN HYGEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift For SKI BORG OG NÆRINGSUTVIKLING AS	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Elvgren

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Olsen

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 136 Bnr 1 - 3020 Nordre Follo kommune

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

Seksjons-nummer

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

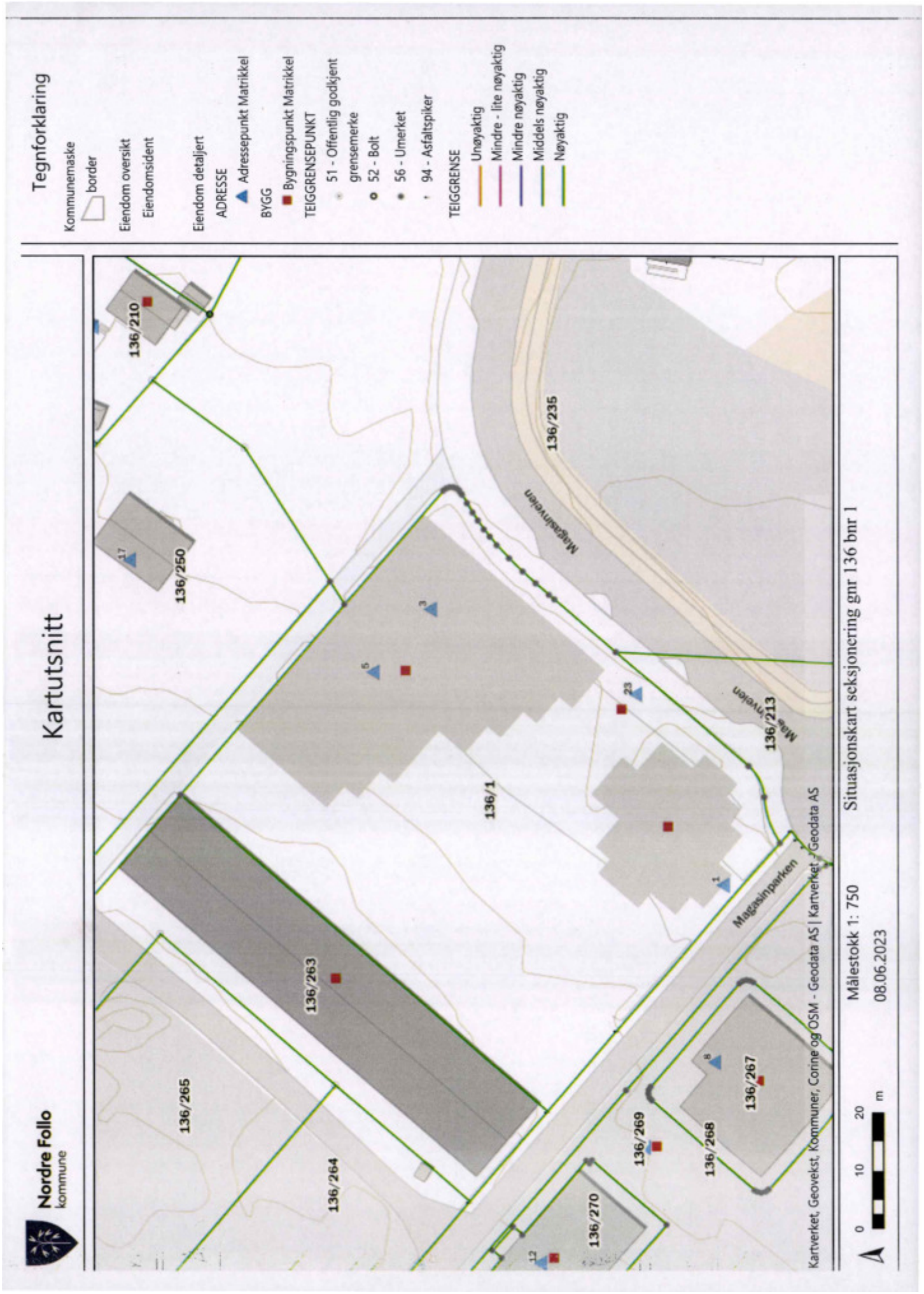
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av

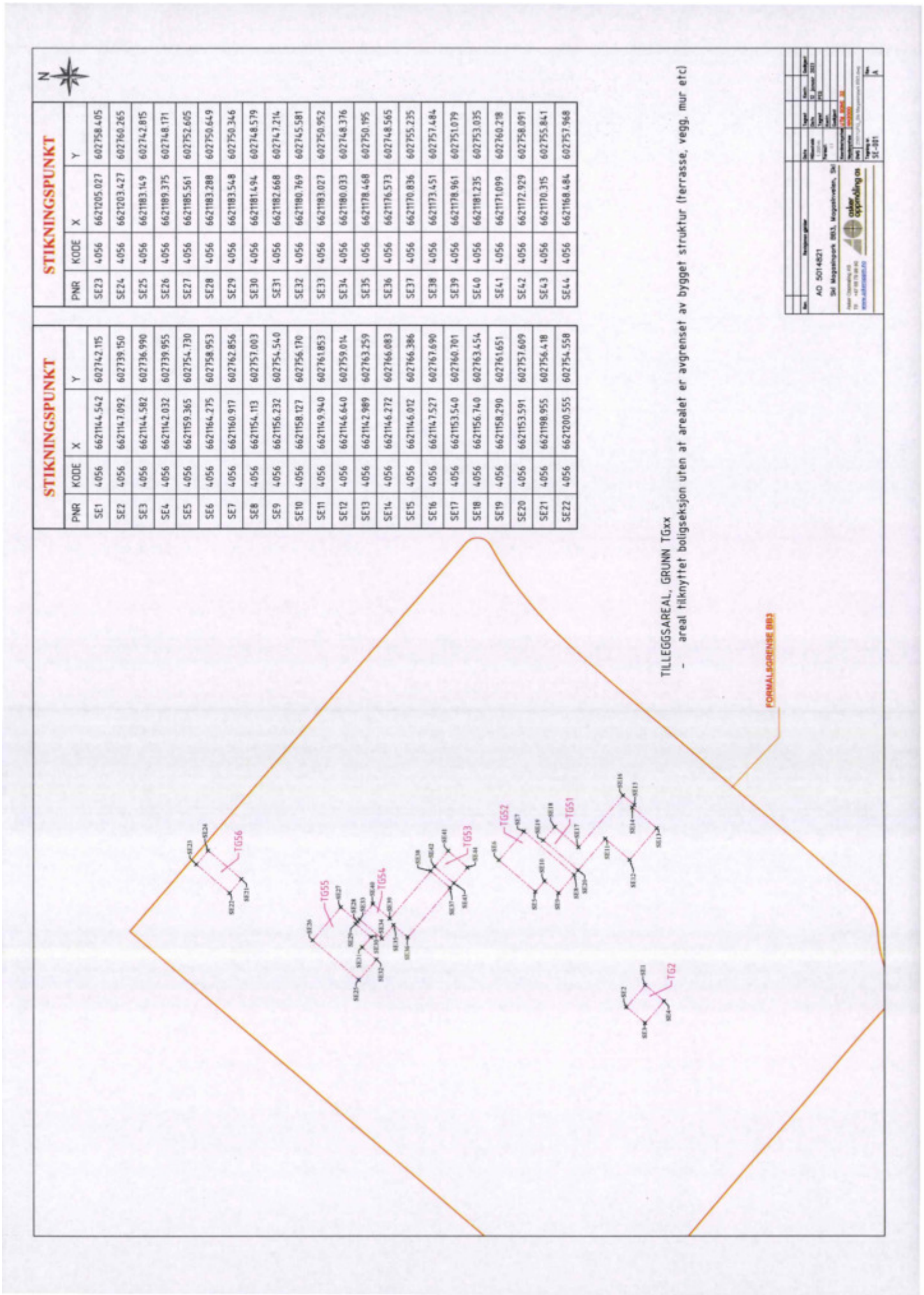
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

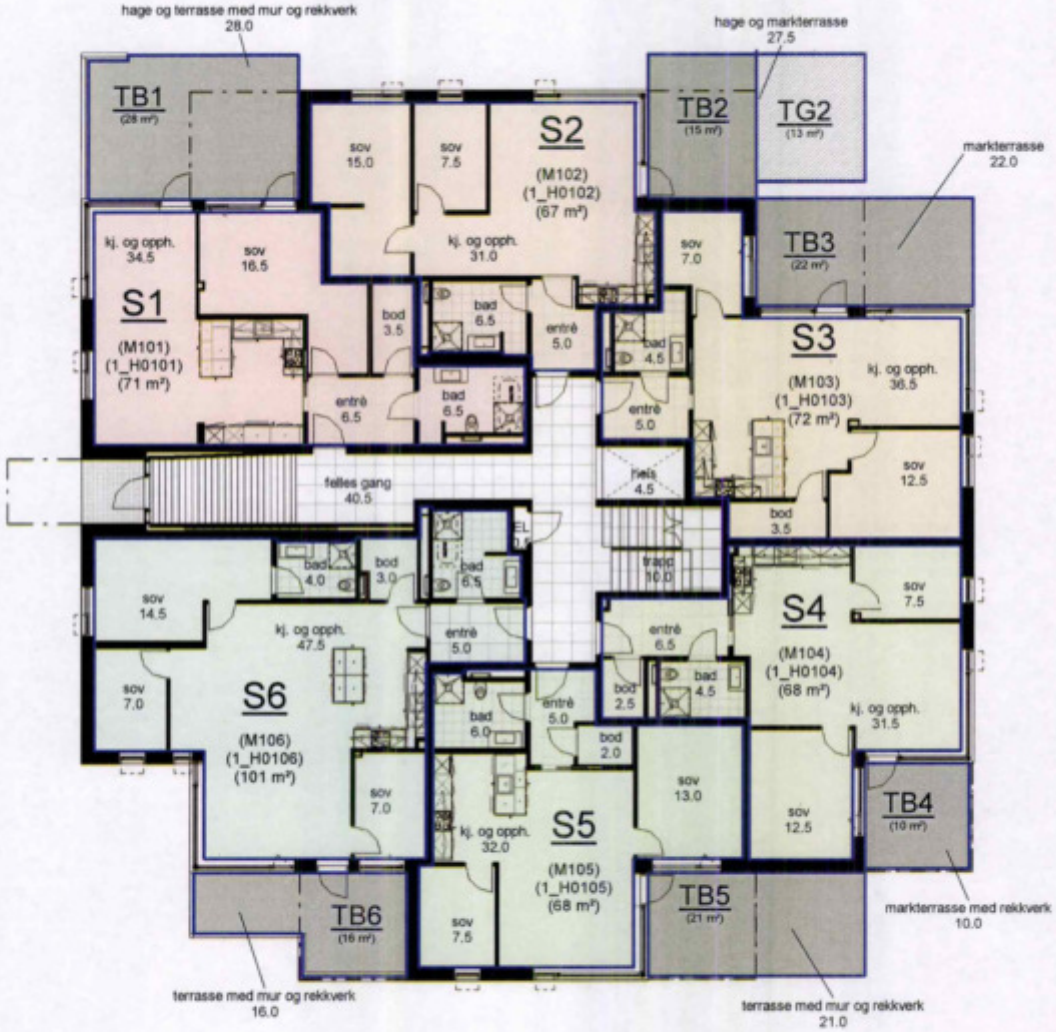
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	71	B	31	B	68		61	B	43		91	B	42					
2	B	67	BG	32	B	68		62	B	83		92	B	43					
3	B	72	B	33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

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Ellingsen

BESKYTTET


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


STIKNINGSPUNKT
PNR KODE X Y
SE1 4056 6621144.542 6027421.75
SE2 4056 6621147.092 6027391.50
SE3 4056 6621144.582 6027369.90
SE4 4056 6621142.032 6027399.55
SE5 4056 6621159.365 6027547.30
SE6 4056 6621164.275 6027589.53
SE7 4056 6621160.917 6027628.56
SE8 4056 6621154.113 6027570.03
SE9 4056 6621156.232 6027545.40
SE10 4056 6621158.127 6027561.70
SE11 4056 6621149.940 6027618.53
SE12 4056 6621146.640 6027590.14
SE13 4056 6621142.989 6027632.59
SE14 4056 6621146.272 6027660.83
SE15 4056 6621146.012 6027663.86
SE16 4056 6621147.527 6027676.90
SE17 4056 6621153.540 6027607.01
SE18 4056 6621156.740 6027634.54
SE19 4056 6621158.290 6027616.51
SE20 4056 6621153.591 6027576.09
SE21 4056 6621198.955 6027564.18
SE22 4056 6621200.555 6027545.58
STIKNINGSPUNKT
PNR KODE X Y
SE23 4056 6621205.027 6027584.05
SE24 4056 6621203.427 6027607.65
SE25 4056 6621183.149 6027428.15
SE26 4056 6621189.375 6027481.71
SE27 4056 6621185.561 6027526.05
SE28 4056 6621183.288 6027506.49
SE29 4056 6621183.548 6027503.46
SE30 4056 6621181.494 6027485.79
SE31 4056 6621182.668 6027472.14
SE32 4056 6621180.769 6027455.81
SE33 4056 6621183.027 6027509.52
SE34 4056 6621180.033 6027483.76
SE35 4056 6621178.468 6027501.95
SE36 4056 6621176.573 6027485.65
SE37 4056 6621170.836 6027552.35
SE38 4056 6621173.451 6027574.84
SE39 4056 6621178.961 6027519.79
SE40 4056 6621181.235 6027530.35
SE41 4056 6621171.099 6027602.18
SE42 4056 6621172.929 6027580.91
SE43 4056 6621170.315 6027558.41
SE44 4056 6621168.484 6027579.68
N
TILLEGGSAREAL, GRUNN TGxx
- areal tilknyttet boligseksjon uten at arealet er avgrenset av bygget struktur (terrasse, vegg, mur etc)
FORMALSGRENSE BB3
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
AO 5014521
Ski Mogsletbyen BB3, Mogsletveien, Ski
oslo oppmåling as



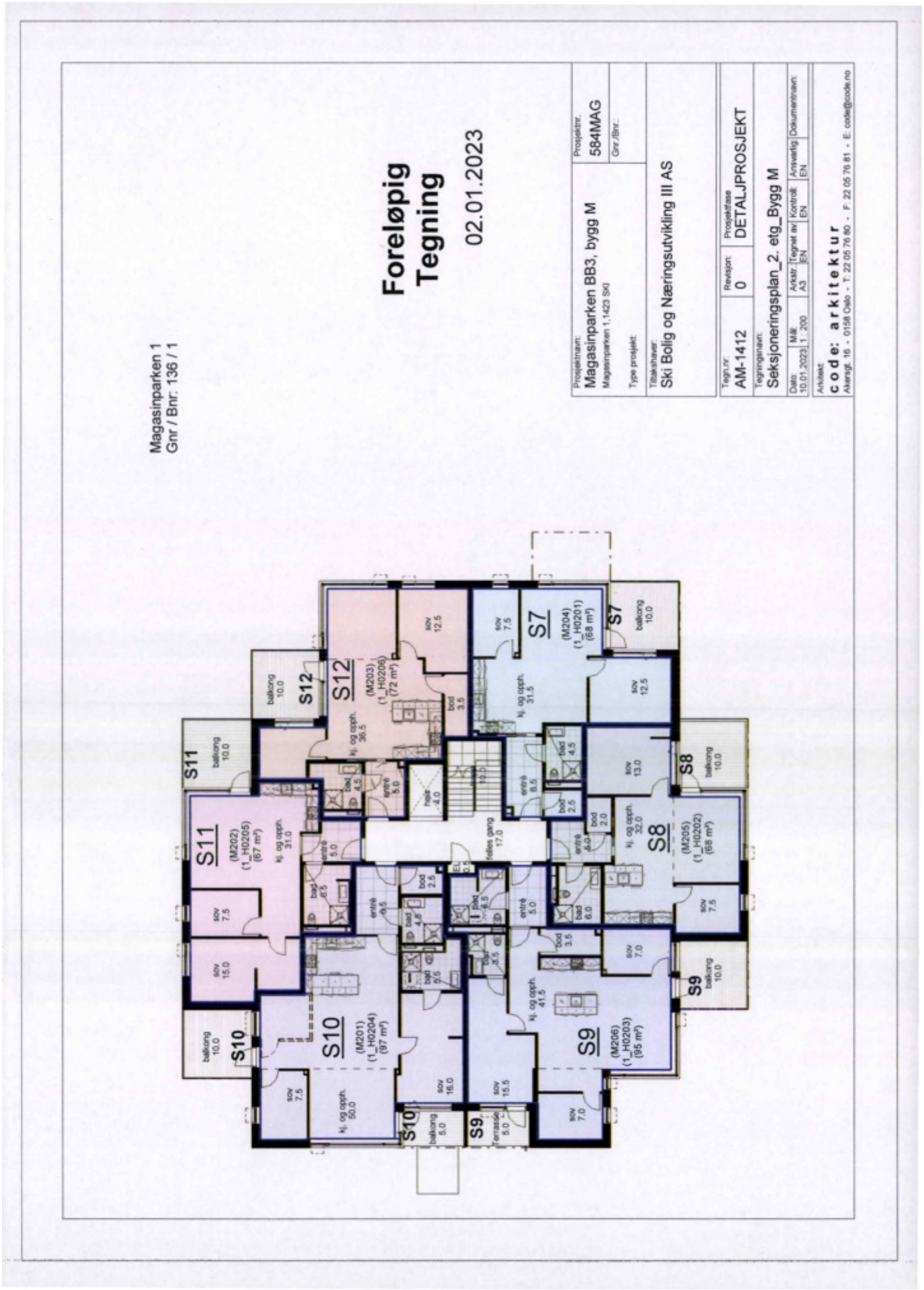
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1

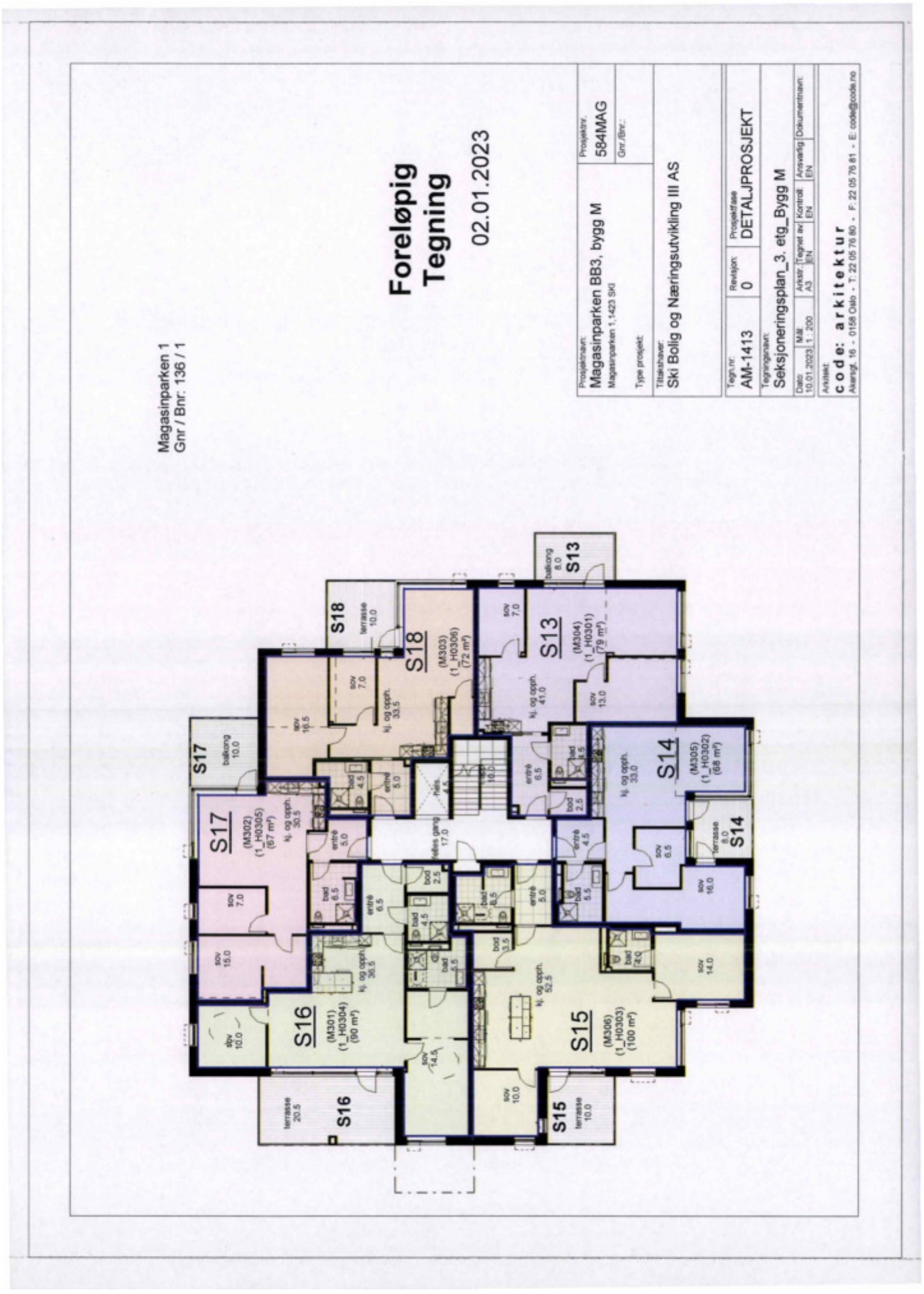
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M Magasinparken 1,1423 SKI Type prosjekt:	Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS	
Tegn.nr: AM-1411	Revisjon:
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT	
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_1. etg_Bygg M	

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	EN	EN	

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

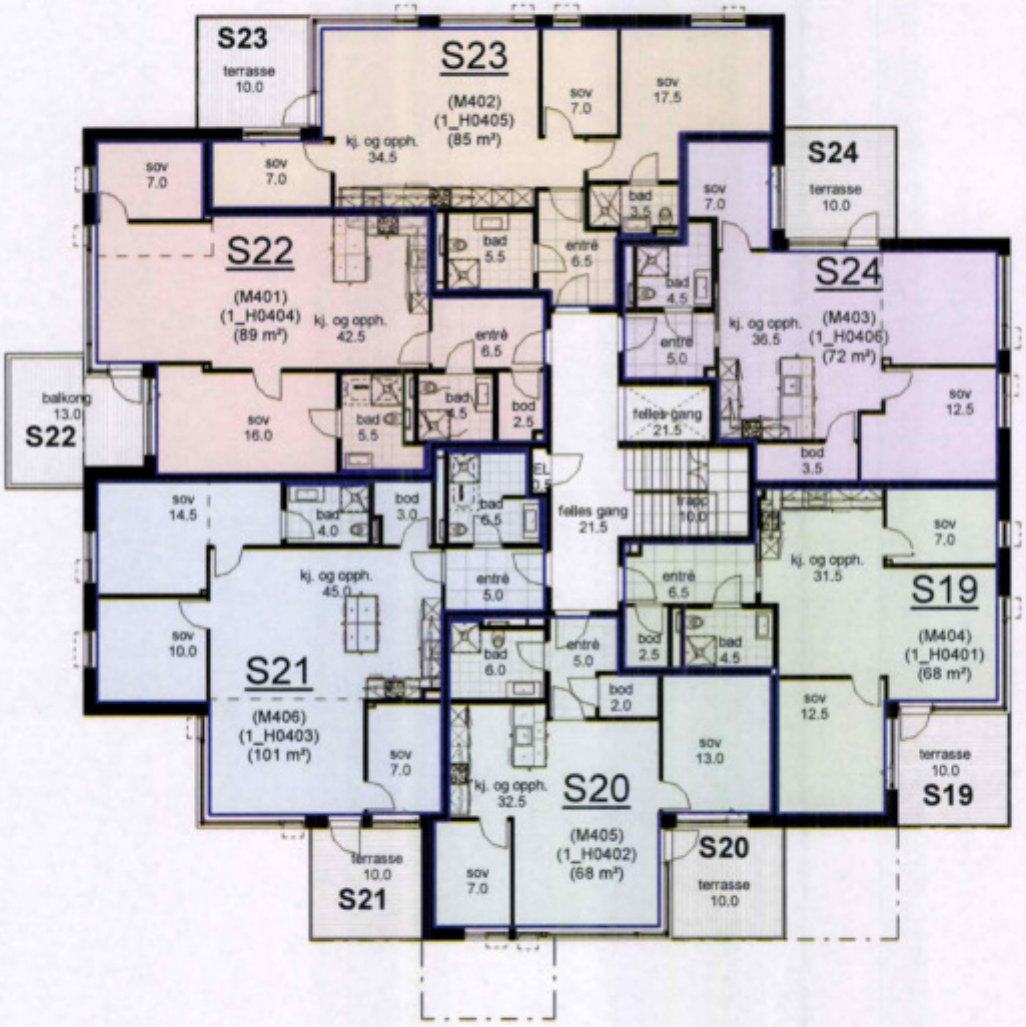
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Uthentet 2025-05-06 12:03


Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 Ski
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1412
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_2. etg_Bygg M
Dato
10.01.2023
Målt
1 : 200
Arkitr.
A3
Tegnet av
EN
Kontrollt
EN
Ansvarlig
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S7
(M204)
(1_H0201)
(68 m²)
S12
(M203)
(1_H0206)
(72 m²)
S11
(M202)
(1_H0205)
(67 m²)
S8
(M205)
(1_H0202)
(68 m²)
S10
(M201)
(1_H0204)
(97 m²)
S9
(M206)
(1_H0203)
(95 m²)
felles gang
17.0


Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr
AM-1413
Revisjon
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_3. etg_Bygg M
Dato
10.01.2023
Mål:
1 : 200
Arkstr.
A3
Tegnet av
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S13
S18
S17
S16
S15
S14
(M304)
(1_H0301)
(79 m²)
(M303)
(1_H0306)
(72 m²)
(M302)
(1_H0305)
(67 m²)
(M301)
(1_H0304)
(90 m²)
(M306)
(1_H0303)
(100 m²)
(M305)
(1_H0302)
(68 m²)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Uthentet 2025-05-06 12:03

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1



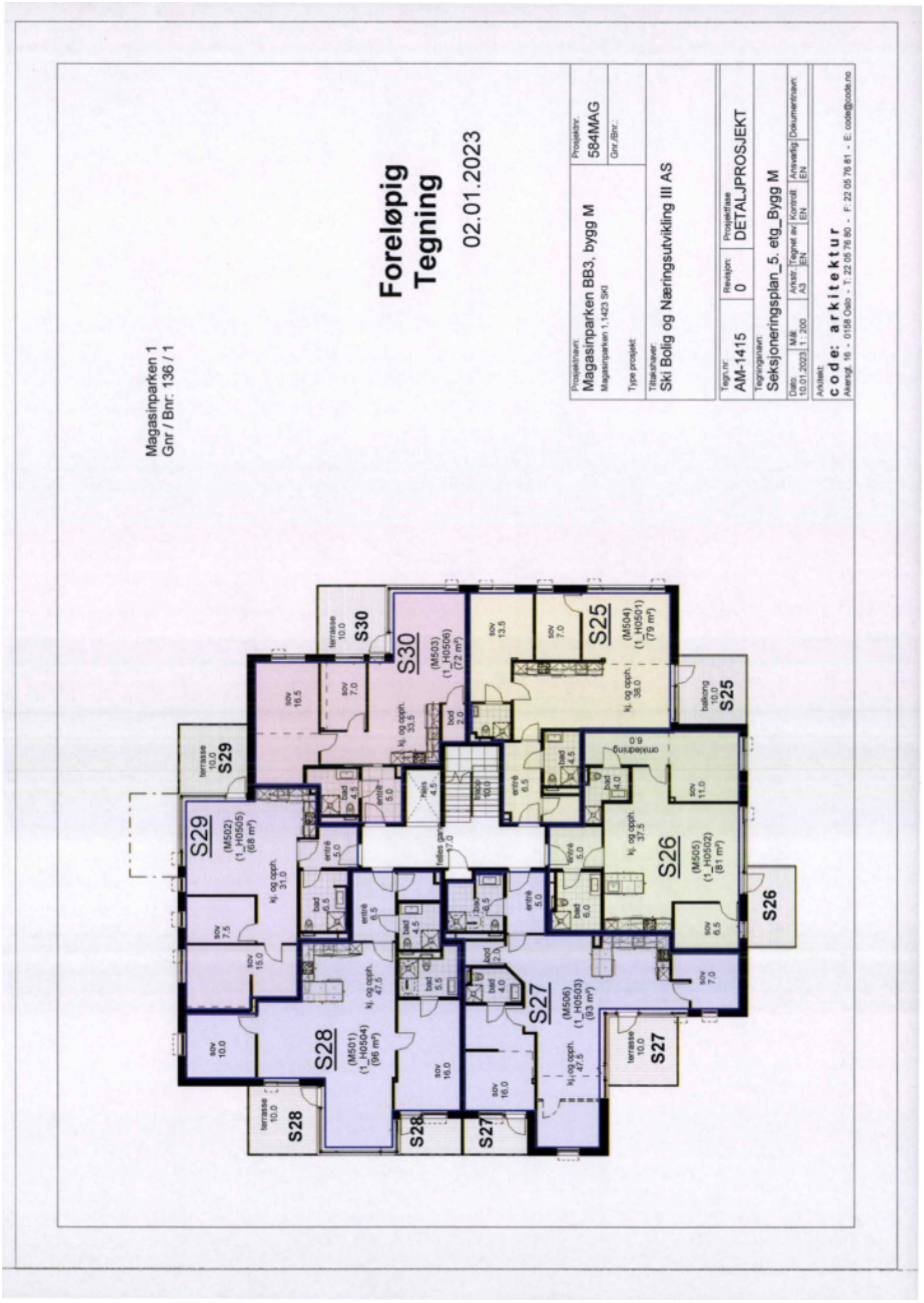
Foreløpig Tegning

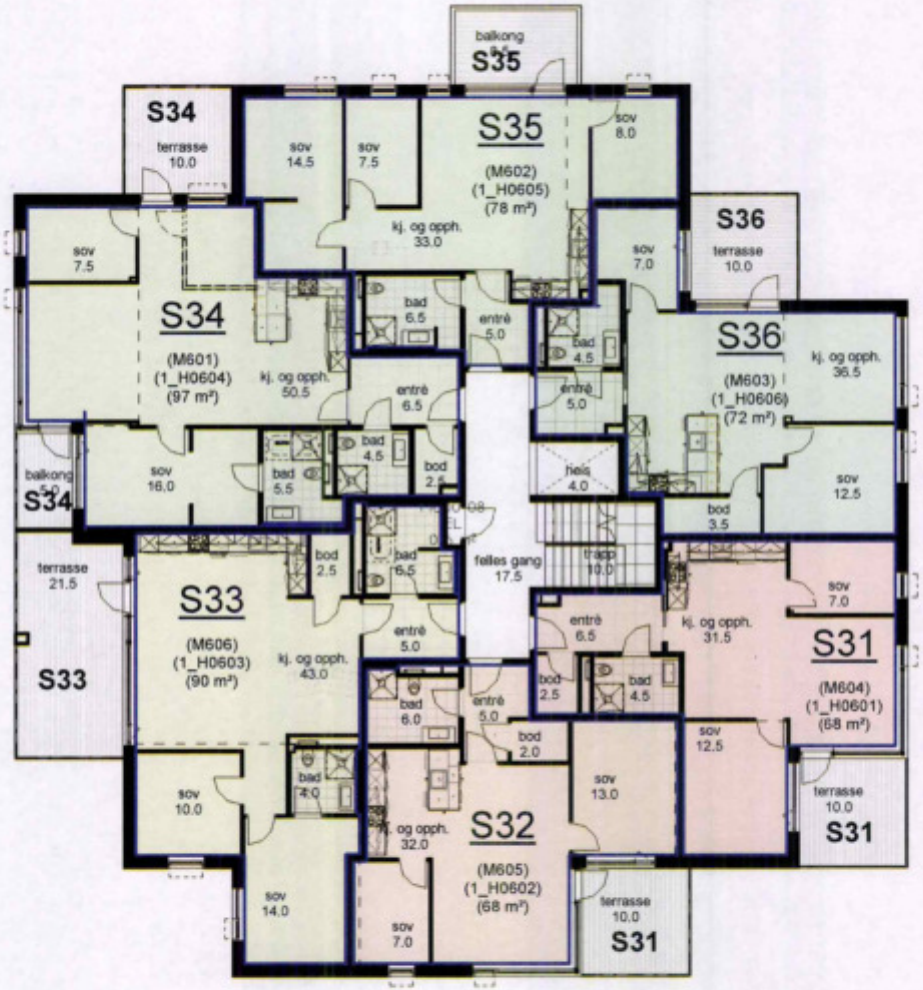
02.01.2023

Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M Magasinparken 1,1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr.: AM-1414	Revisjon: 0	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_4. etg_Bygg M		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	EN	EN	

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


Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1415
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_5. etg_Bygg M
Dato:
10.01.2023
M/k:
1 : 200
Arkstr:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S29
(M502)
(1_H0505)
(68 m²)
S30
(M503)
(1_H0506)
(72 m²)
S25
(M504)
(1_H0501)
(79 m²)
S26
(M505)
(1_H0502)
(81 m²)
S27
(M506)
(1_H0503)
(93 m²)
S28
(M501)
(1_H0504)
(96 m²)



Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1

Foreløpig Tegning

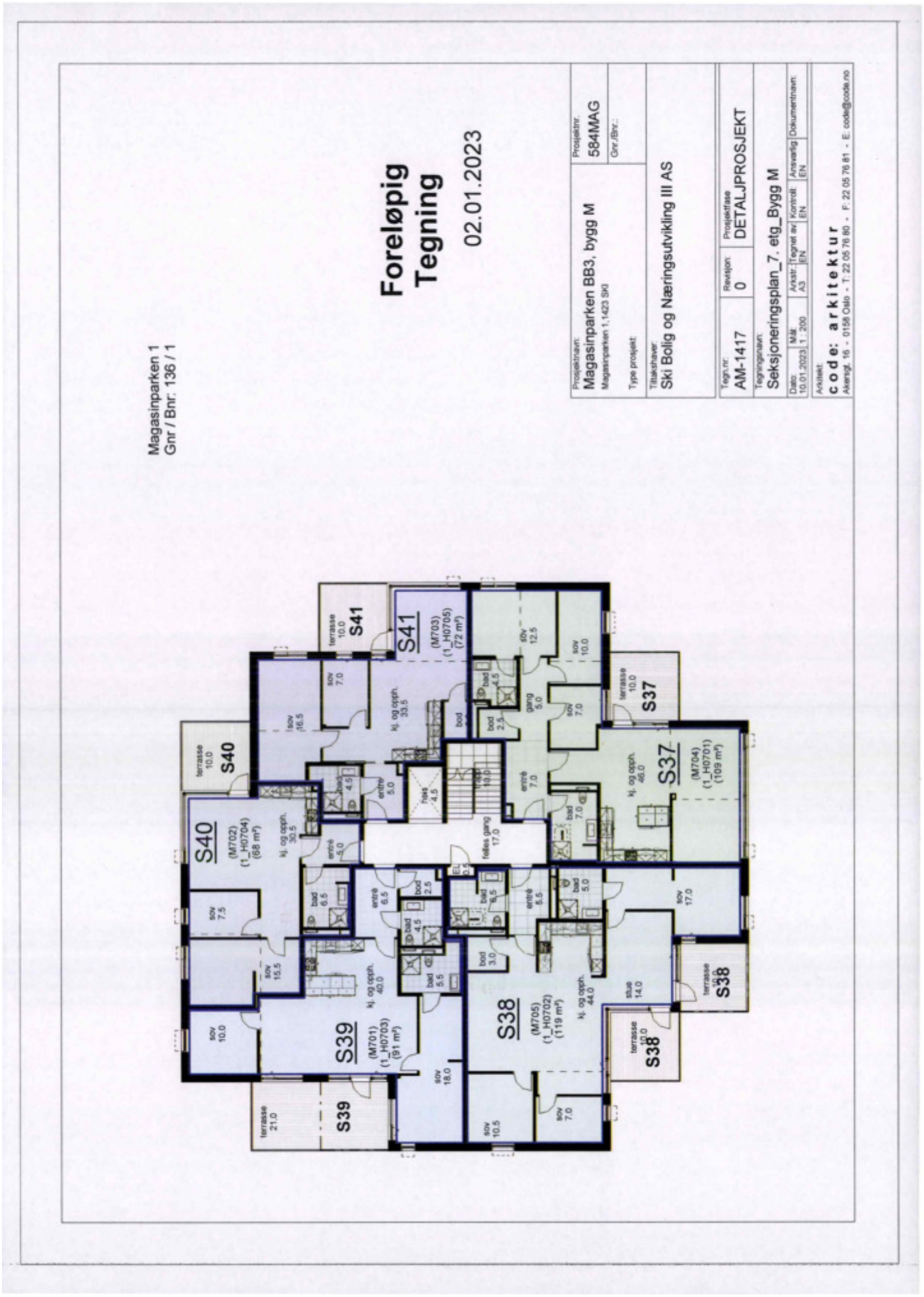
02.01.2023

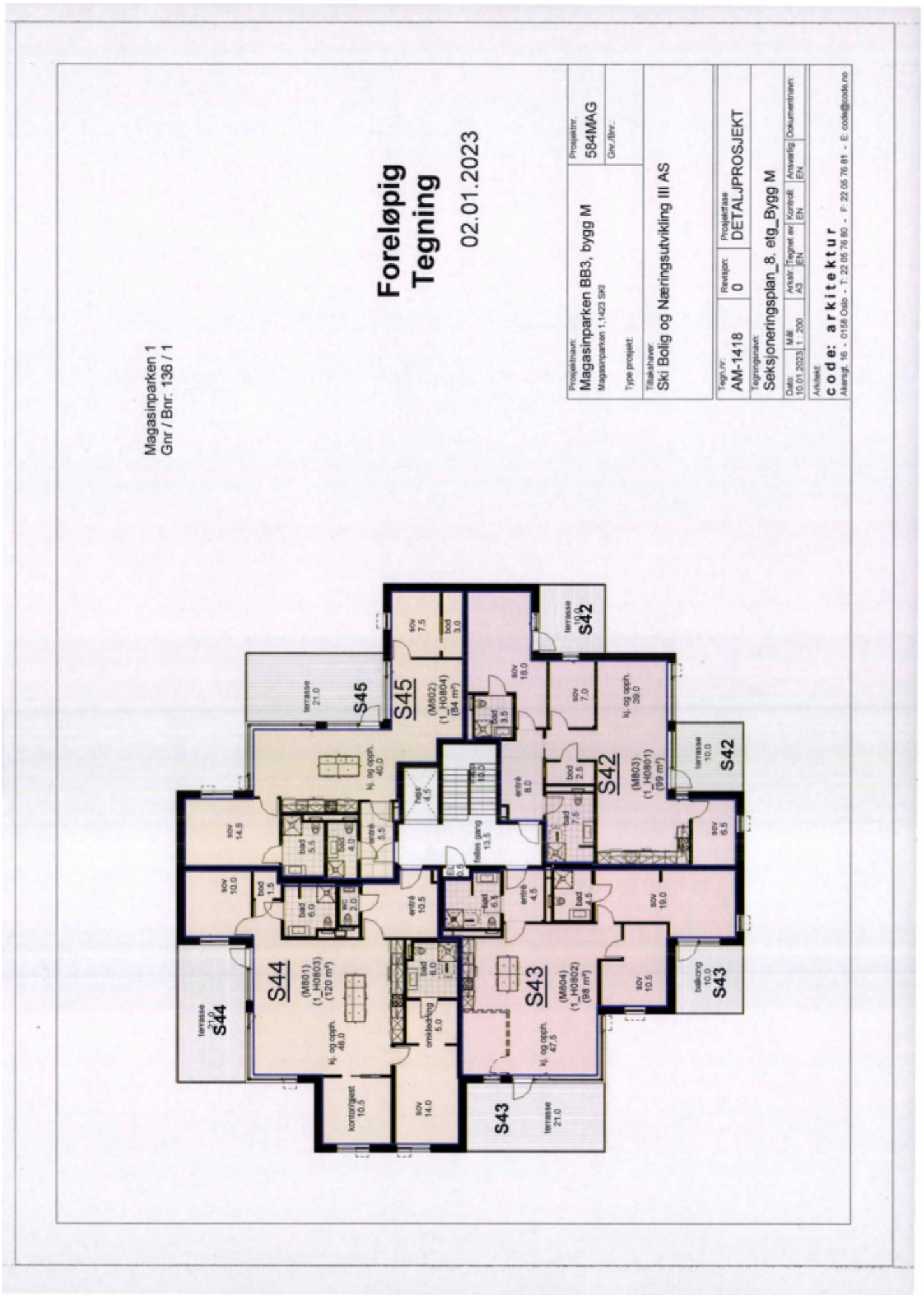
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M Magasinparken 1,1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr.: AM-1416	Revisjon: 0	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_6. etg_Bygg M		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	EN	EN	

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Uthentet 2025-05-06 12:03


Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1, 1423 SKI
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Tegn.nr:
AM-1417
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_7. etg_Bygg M
Dato: 10.01.2023
Målf: 1 : 200
Arkitr.: A3
Tegnet av: EN
Kontrollr: EN
Ansvarlig: EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S40
(M702)
(1_H0704)
(68 m²)
S41
(M703)
(1_H0705)
(72 m²)
S37
(M704)
(1_H0701)
(109 m²)
S38
(M705)
(1_H0702)
(119 m²)
S39
(M701)
(1_H0703)
(91 m²)


Magasinparken 1
Gnr / Bnr. 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1, 1423 SKI
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr
AM-1418
Revisjon
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_8. etg_Bygg M
Dato
10.01.2023
Målt
1 : 200
Arkstr.
A3
Tegnet av
EN
Kontrollt.
EN
Ansvarlig
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S44
(M801)
(1_H0803)
(120 m²)
S45
(M802)
(1_H0804)
(84 m²)
S43
(M804)
(1_H0802)
(98 m²)
S42
(M803)
(1_H0801)
(99 m²)



Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, Bygg N
MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI

Prosjektnr.
584MAG

Gnr./Bnr.:

Type prosjekt:

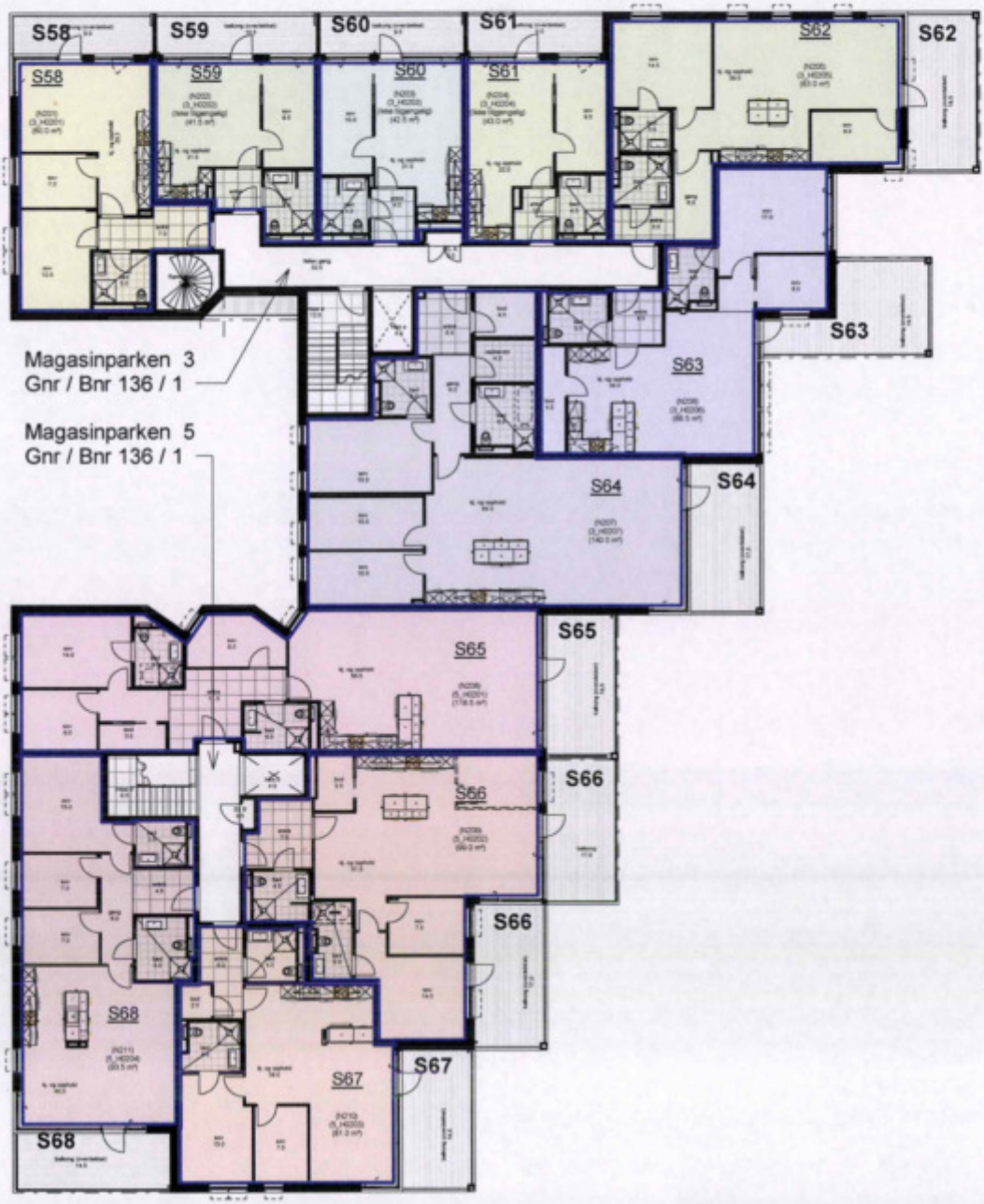
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1411	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_1. etg_Bygg N

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

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



Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, Bygg N
MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI

Type prosjekt:

Prosjektnr.
584MAG

Gnr./Bnr.:

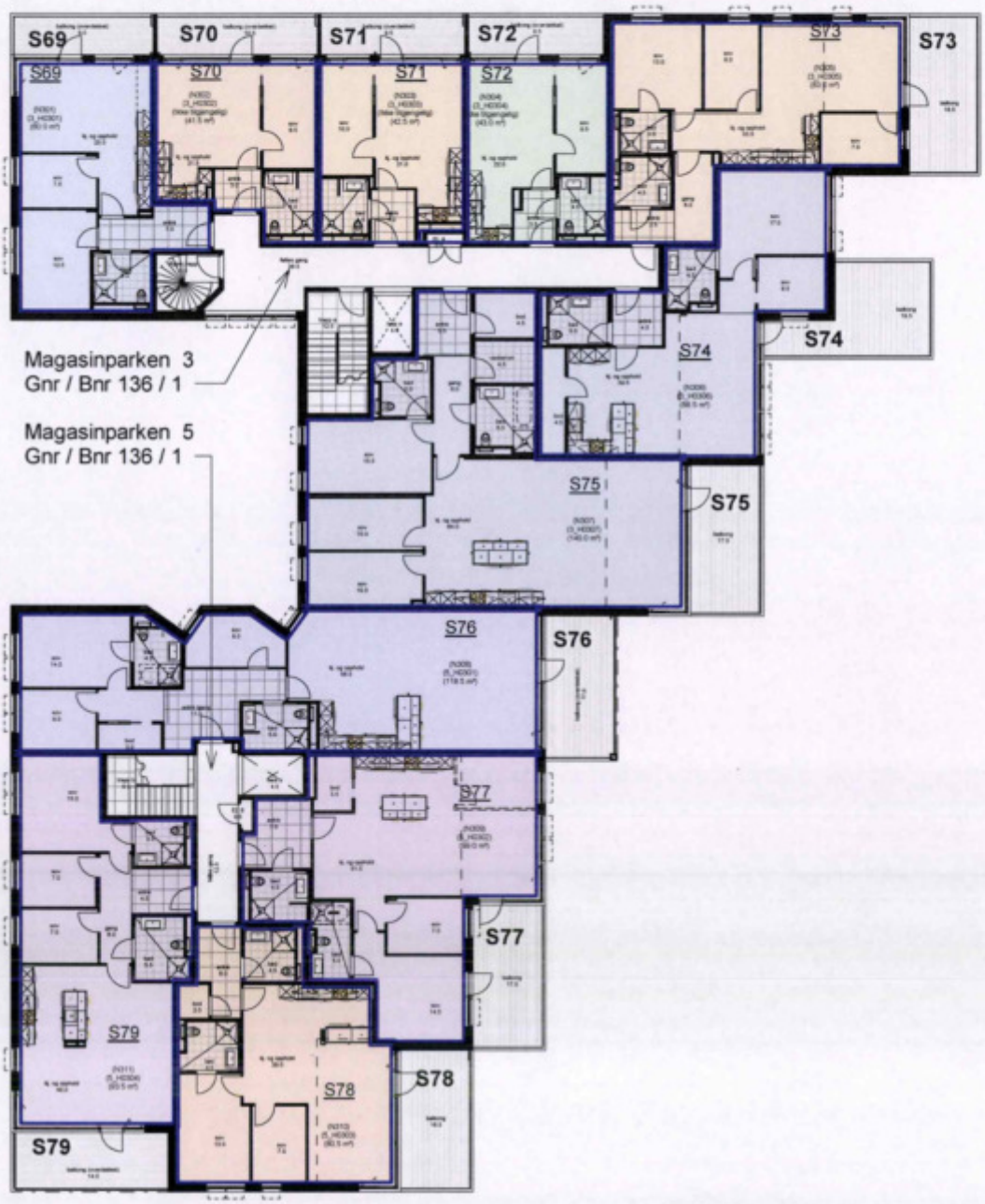
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1412	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_2. etg_Bygg N

Dato:	Målt:	Arkstr.	Tegnet av:	Kontrollt.	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

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



Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, Bygg N
MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI

Type prosjekt:

Prosjektnr.:
584MAG

Gnr./Bnr.:

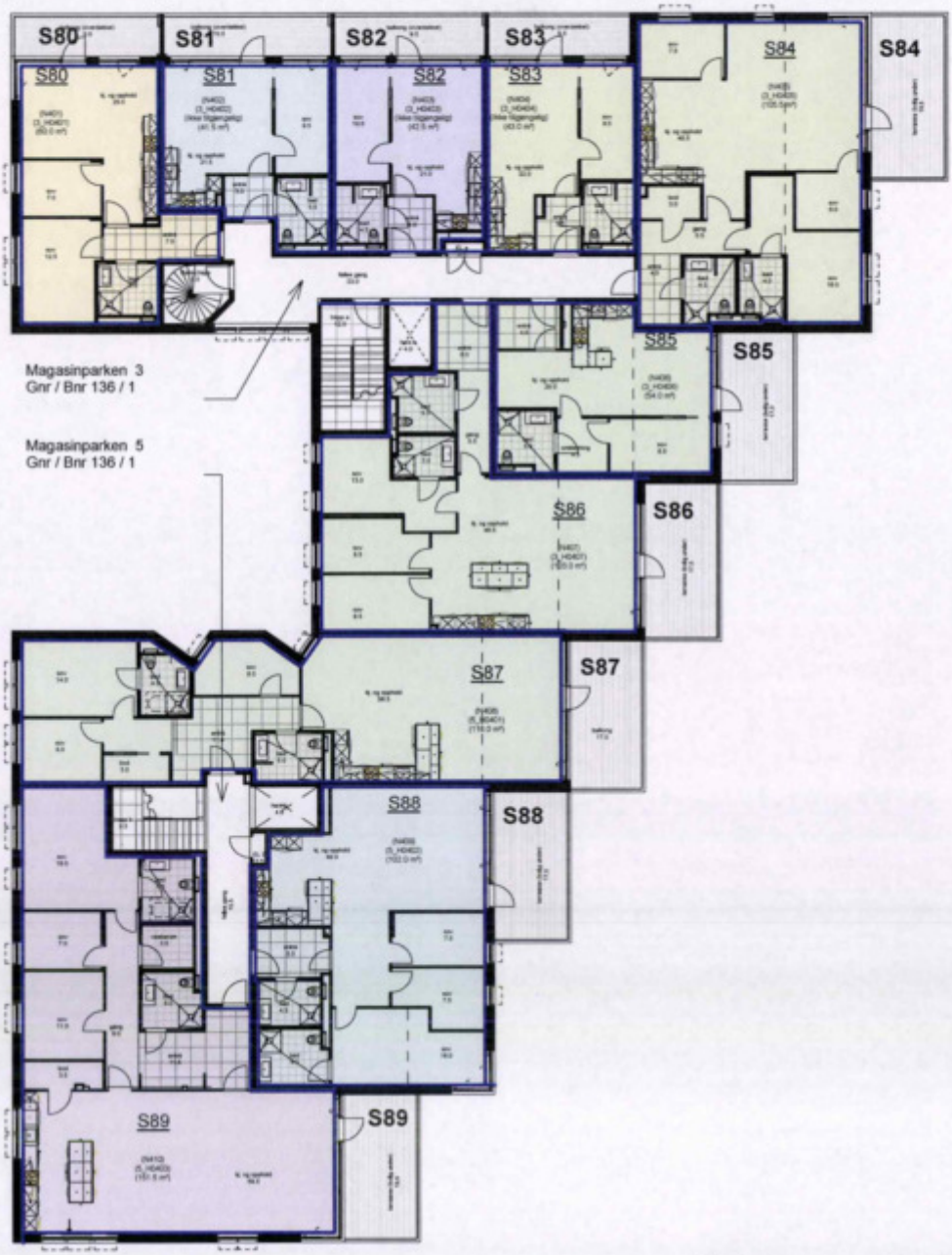
Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1413	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_3. etg_Bygg N

Dato:	Mål:	Arkstr.	Tegnet av	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	EN	EN	

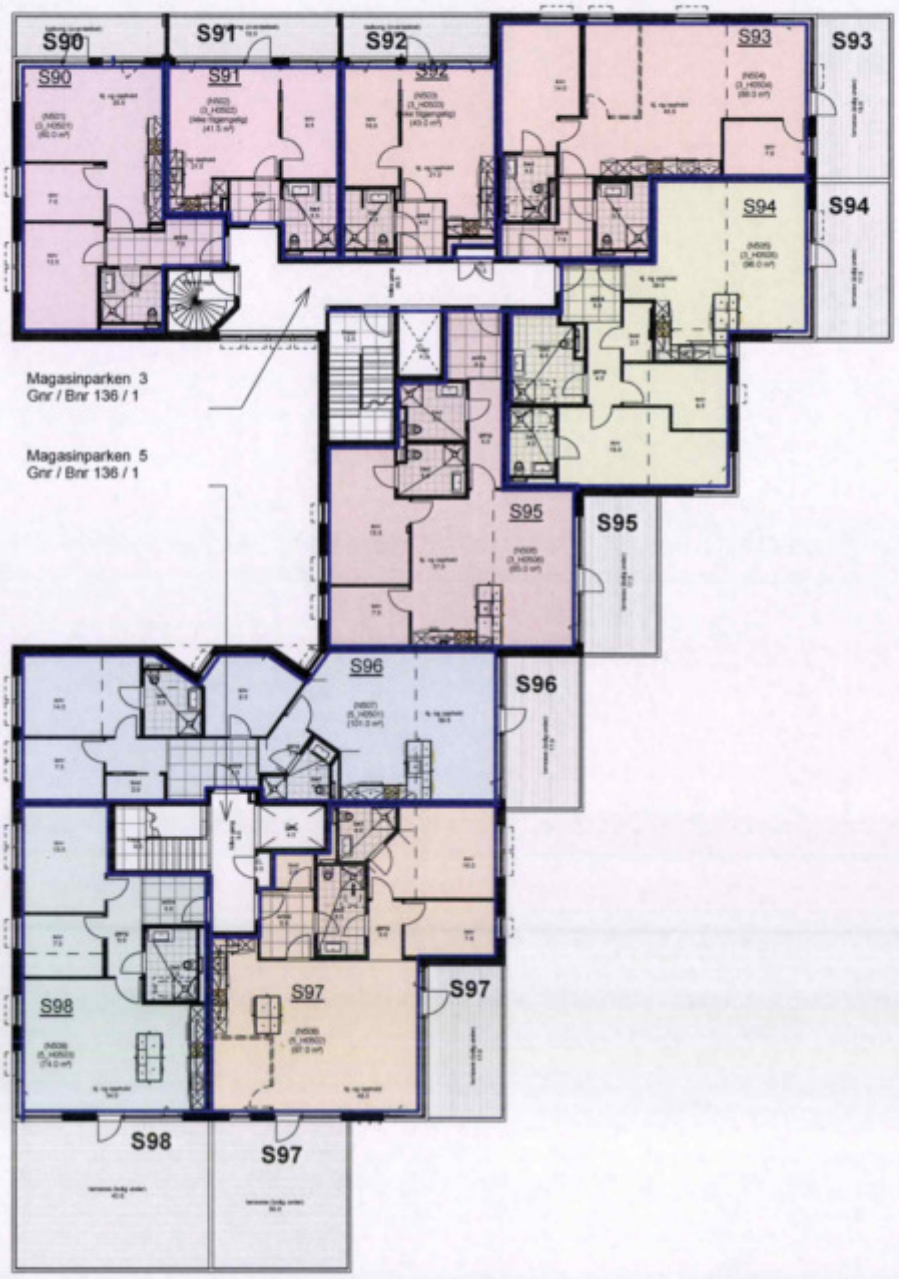
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N	Prosjektnr. 584MAG
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	
Tegn.nr: AN-1414	Revisjon: 0
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT	
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_4. etg_Bygg N	

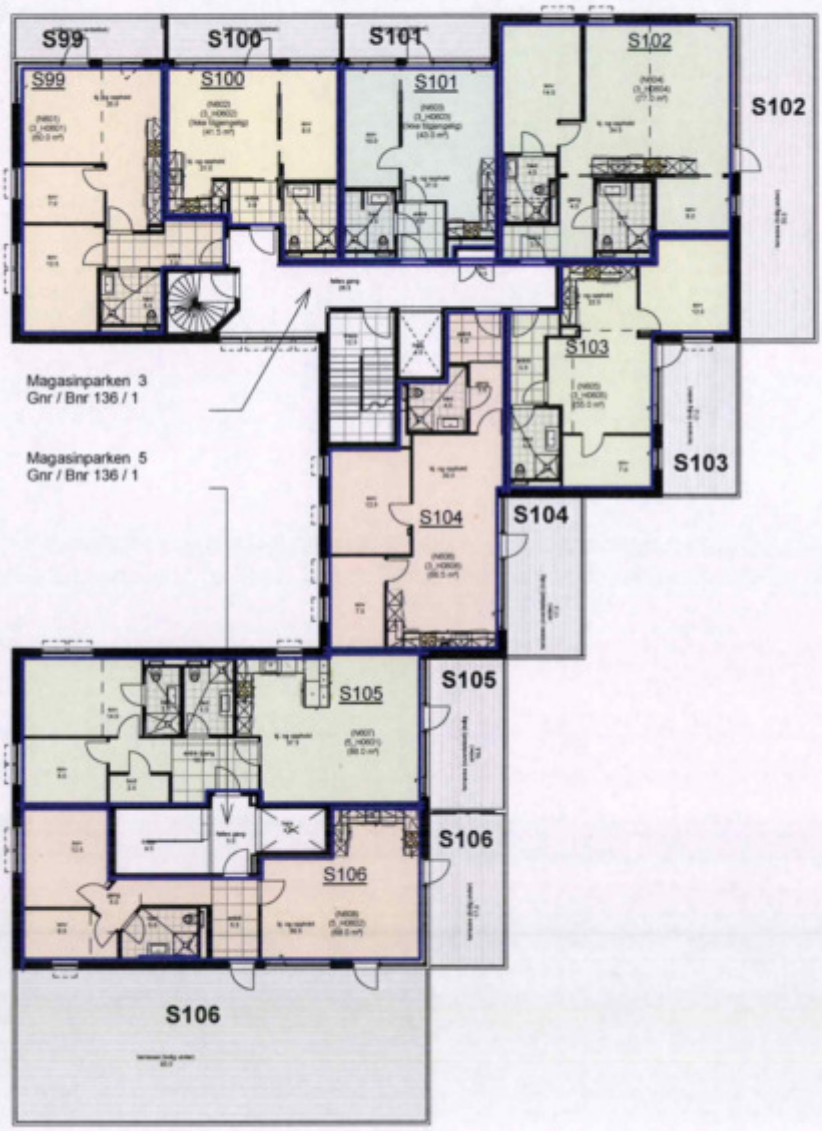
Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	EN	EN	

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



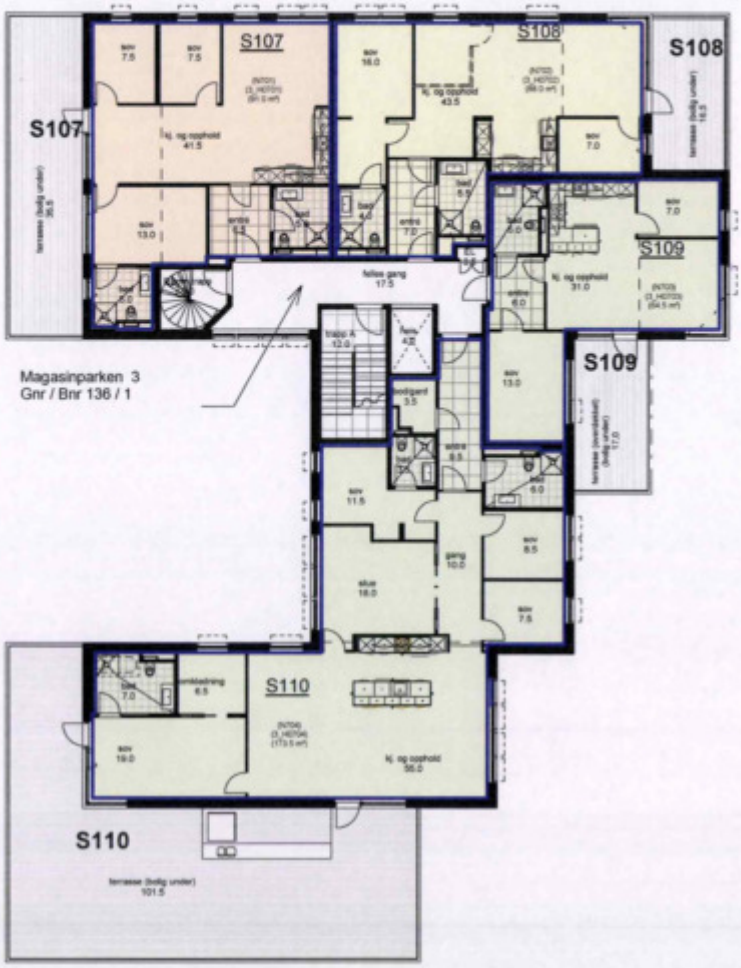
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N	Prosjektnr: 584MAG
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	
Tegn.nr: AN-1415 / Revisjon: 0 / Prosjektfase: DETALJPROSJEKT	
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_5. etg_Bygg N	
Dato: 10.01.2023 / Mål: 1 : 200 / Arkstr.: A3 / Tegnet av: EN / Kontroll: EN / Ansvarlig: EN / Dokumentnavn:	

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



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N	Prosjektnr: 584MAG
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	
Tegn.nr: AN-1416 / Revisjon: 0 / Prosjektfase: DETALJPROSJEKT	
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_6. etg_Bygg N	
Dato: 10.01.2023 / Mål: 1 : 200 / Arkstr: A3 / Tegnet av: EN / Kontroll: EN / Ansvarlig: EN / Dokumentnavn:	

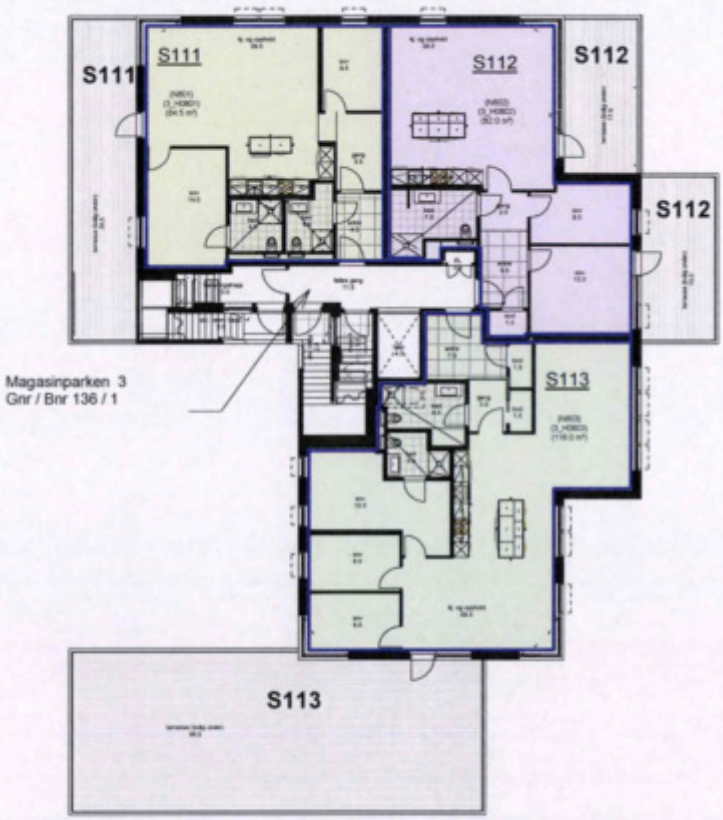
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr: AN-1417	Revisjon: 0	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_7. etg_Bygg N		

Dato:	Mål:	Arkstr.	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	EN	EN	

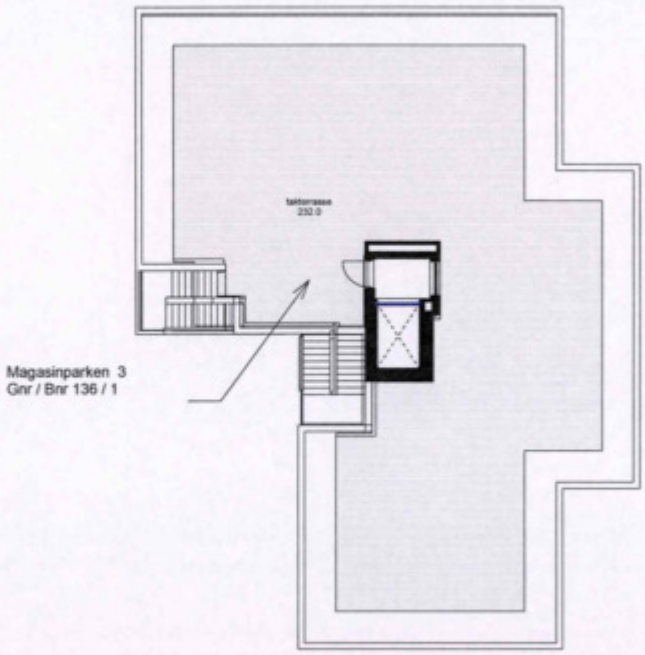
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr: AN-1418	Revisjon:	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_8. etg_Bygg N		

Dato:	Mål:	Arkstr:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	EN	EN	

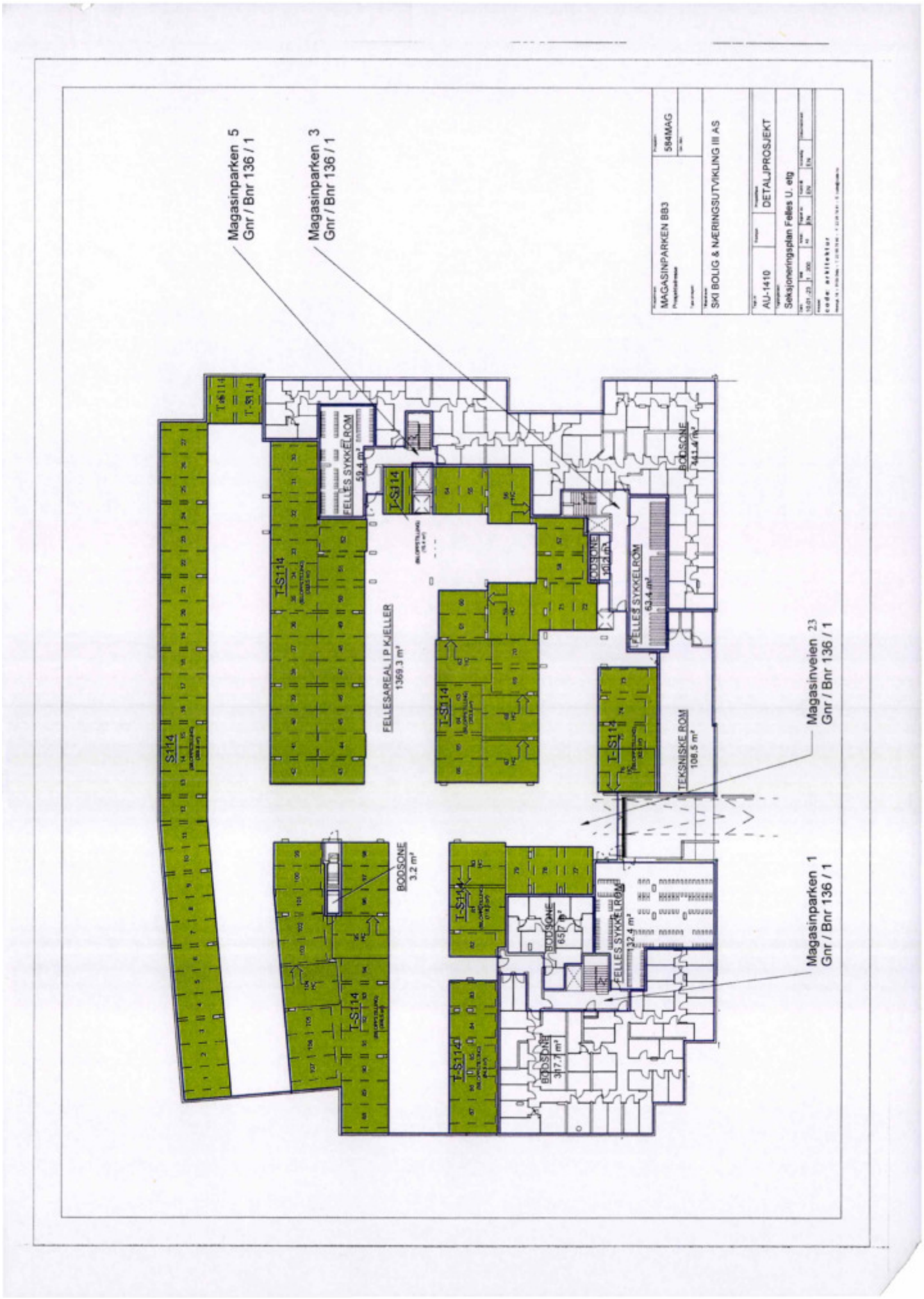
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr: AN-1419	Revisjon:	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_9. etg_Bygg N		

Dato:	Mål:	Arkstr:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	Checker	EN	

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


Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinveien 23
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 1
Gnr / Bnr 136 / 1
MAGASINPARKEN BB3
584MAG
SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING III AS
AU-1410
DETALJPROSJEKT
Seksjoneringsplan Felles U. etg
FELLESAREAL I P.KJELLER
1369.3 m²
FELLES SYKKELROM
59.4 m²
FELLES SYKKELROM
63.4 m²
FELLES SYKKELROM
32.4 m²
TEKNISKE ROM
108.5 m²
BODSONE
3.2 m²
BODSONE
441.4 m²
BODSONE
102.6 m²
BODSONE
65.7 m²
BODSONE
317.7 m²
T-S114

GRUNNKART

Nordre Follo kommune

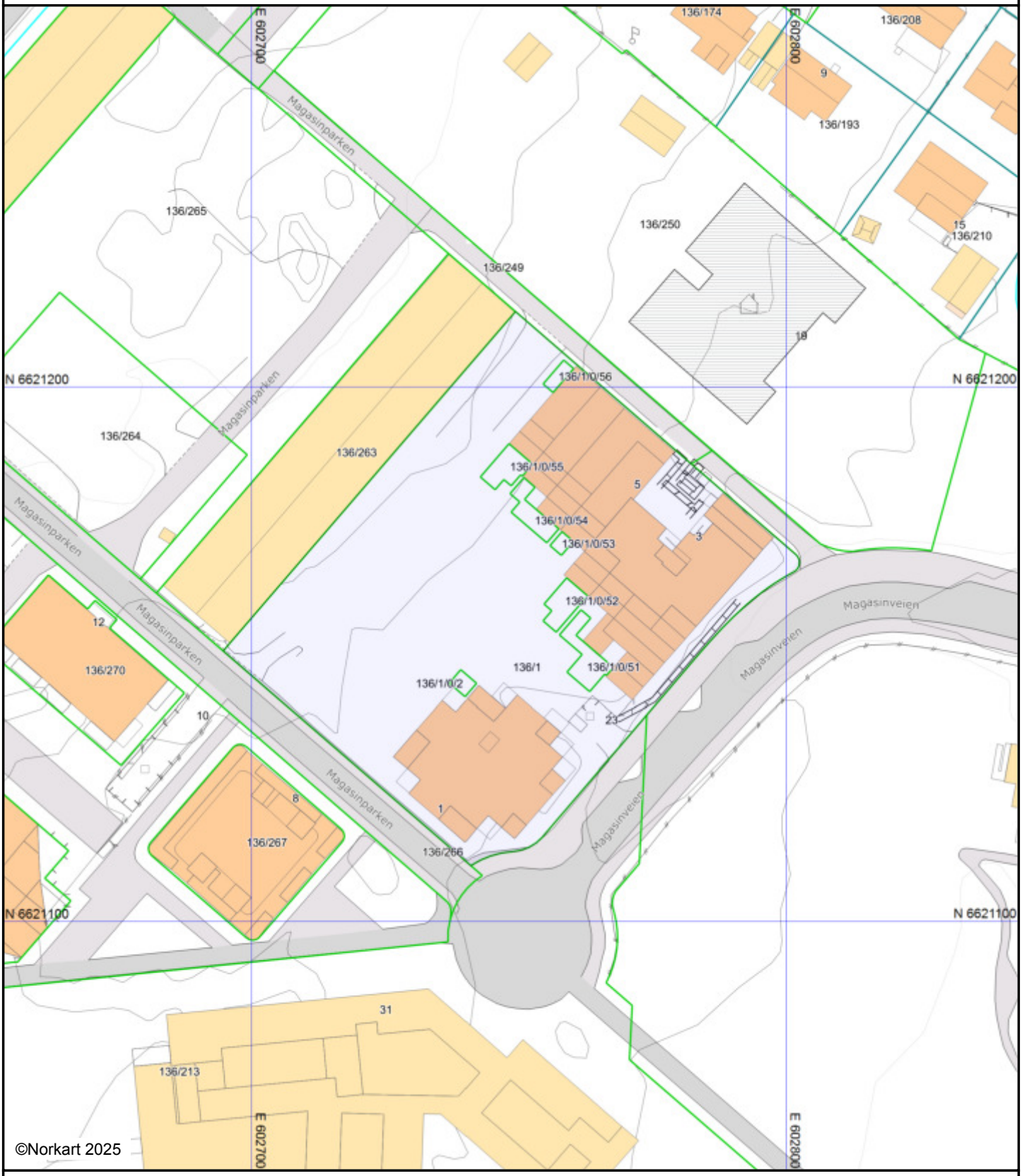
Grunnkart

Eiendom: 136/1/0/50
Adresse: Magasinparken 3
Dato: 29.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

KOMMUNEPLANKARTA

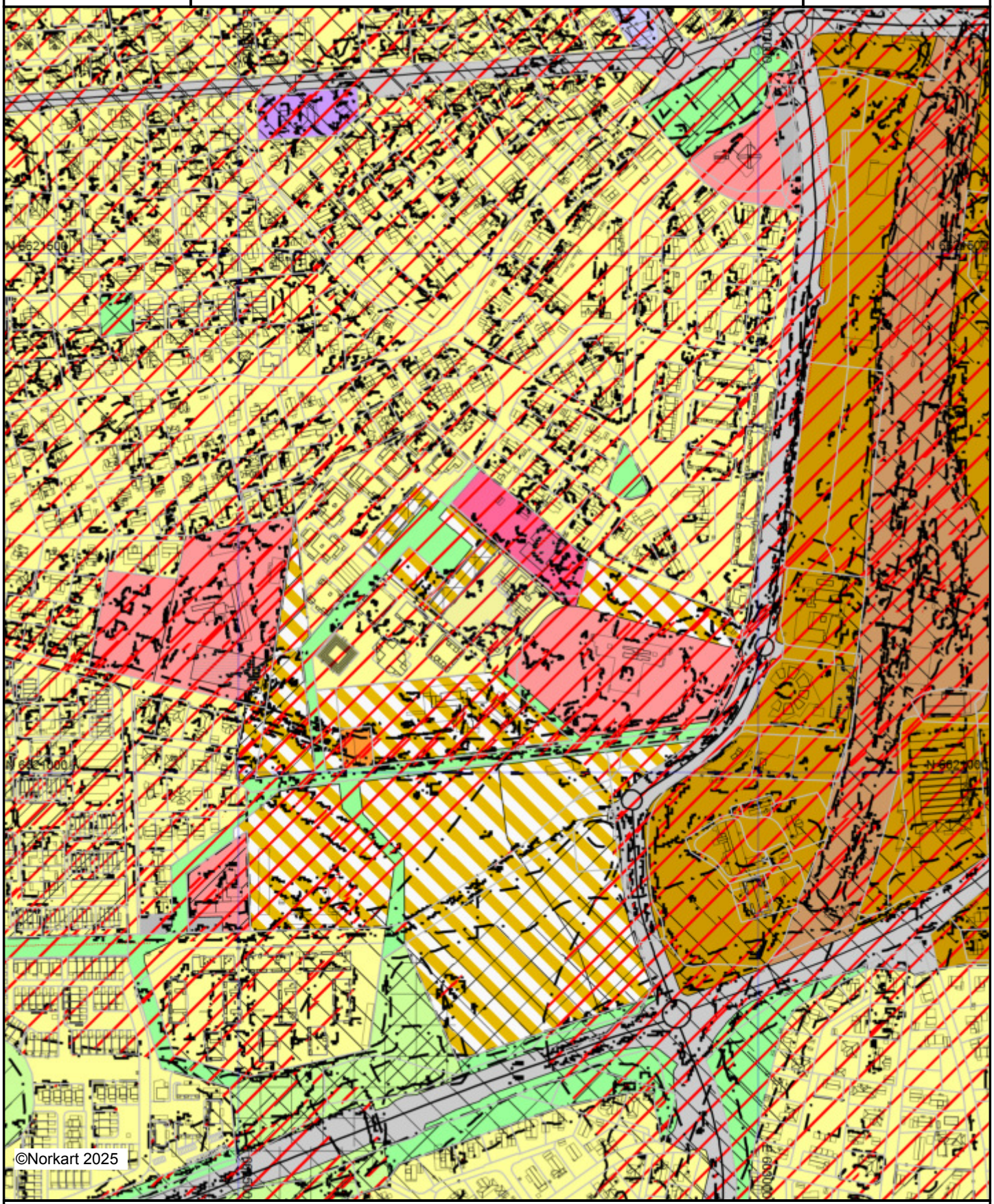
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/1/0/50
Adresse: Magasinparken 3
Dato: 29.04.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 29.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/1//50



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

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

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621149,94	602761,853	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
2	6621146,64	602759,014	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35	
3	6621142,989	602763,259	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
4	6621146,272	602766,083	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,33	
5	6621146,012	602766,386	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
6	6621147,527	602767,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
7	6621153,54	602760,701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,22	
8	6621156,74	602763,454	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,22	
9	6621158,29	602761,651	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
10	6621153,591	602757,609	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
11	6621156,232	602754,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,25	
12	6621158,127	602756,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
13	6621159,365	602754,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
14	6621164,275	602758,953	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,48	
15	6621160,917	602762,856	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
16	6621154,113	602757,003	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,98	
17	6621170,315	602755,841	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
18	6621172,929	602758,091	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
19	6621171,099	602760,218	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
20	6621168,484	602757,968	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
21	6621183,027	602750,952	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
22	6621181,235	602753,035	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
23	6621178,961	602751,079	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
24	6621173,451	602757,484	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45	
25	6621170,836	602755,235	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
26	6621176,573	602748,565	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	
27	6621178,468	602750,195	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
28	6621180,033	602748,376	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
29	6621189,375	602748,171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,21	
30	6621185,561	602752,605	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	

31	6621183,288	602750,649	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
32	6621183,548	602750,346	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
33	6621181,494	602748,579	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
34	6621182,668	602747,214	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
35	6621180,769	602745,581	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
36	6621183,149	602742,815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,65	
37	6621200,555	602754,558	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
38	6621205,027	602758,405	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
39	6621203,427	602760,265	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
40	6621198,955	602756,418	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
41	6621144,542	602742,115	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,31	
42	6621147,092	602739,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
43	6621144,582	602736,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,31	
44	6621142,032	602739,955	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
45	6621110,42	602741,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,85	
46	6621113,06	602748,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	15,29
47	6621115,68	602754,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	7,74
48	6621138,63	602773,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,19	
49	6621149,32	602783,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,06	
50	6621150,25	602783,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23	
51	6621152,49	602785,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
52	6621154,76	602787,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
53	6621157,03	602790,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
54	6621159,17	602792,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16	
55	6621160,368	602793,931	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,86	
56	6621161,41	602795,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,68	
57	6621162,493	602796,707	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
58	6621163,44	602798,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
59	6621164,433	602799,726	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89	
60	6621165,29	602801,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
61	6621165,37	602801,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17	
62	6621165,74	602801,919	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
63	6621166,25	602802,288	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
64	6621166,849	602802,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
65	6621167,478	602802,476	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
66	6621168,075	602802,276	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	

67	6621168,58	602801,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
68	6621185,6	602782,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,98	
69	6621214,11	602749,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,52	
70	6621150,59	602694,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	83,81	
71	6621138,49	602708,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	18,47	

LEDNINGER I BAKKEN

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 136/1/0/50

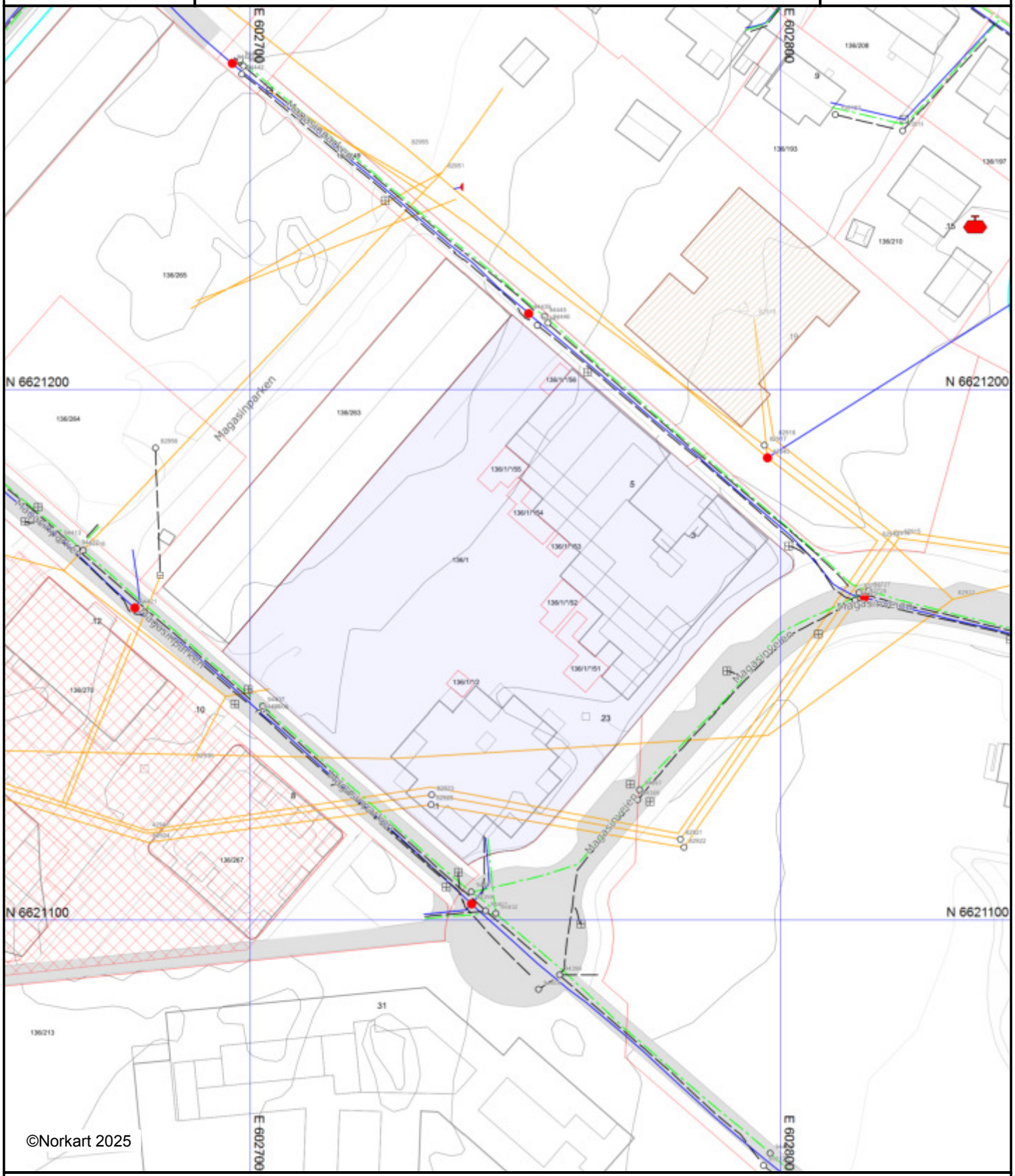
Adresse: Magasinparken 3

Dato: 29.04.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygning under bakken
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Matrikkelkart

- Eiendomsgrense for anlegg
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Abc Brannventil på koplingutstyr
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum
- Kran
- Sluk
- Sluk m/sandfang

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

Oljetank

- Oljetank

Tiltak

- Godkj. Nybygg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

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

Midlertidig brukstillatelse for boligblokk N - Magasinparken felt BB3

Saksopplysninger

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

Vedtak

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

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

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

Klage

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Kommunens kommentar

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

Tilsyn

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

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

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

Konklusjon og videre saksgang

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

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

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

Tegninger

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

Disse tegningene ble godkjent i igangsettingstillatelse 2 for boligblokk N:

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

Disse tegningene ble godkjent til igangsettingstillatelse 1 for boligblokk N:

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

Ansvar

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

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

Oversikt over behandlingsgebyr

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

Tiltaket gir følgende gebyr:

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

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

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Code: Arkitektur AS

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

GODKJENT TEGNING
1 ETG



REV.NR	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONT:

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

Prosjektnr: 584MAG

Gnr./Bnr.: Gnr 136/ Bnr 1

Type prosjekt:

Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

Tegn.nr: AN-1811 | Revisjon: | Prosjektfase: RAMMESØKNAD

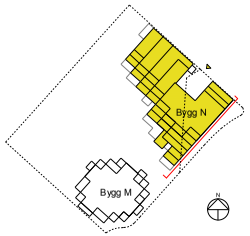
Tegningsnavn: Plan 1 etg.

Dato:	Mål:	Arkstr:	Tegnet av:	Kontrollert:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A0	AK	EN	EN	

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

FASADE SØRØST





REV.NR	REVBESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONT K.

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

Type prosjekt:

Prosjektnr: 584MAG

Gnr/Bnr: Gnr 136/ Bnr 1

Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

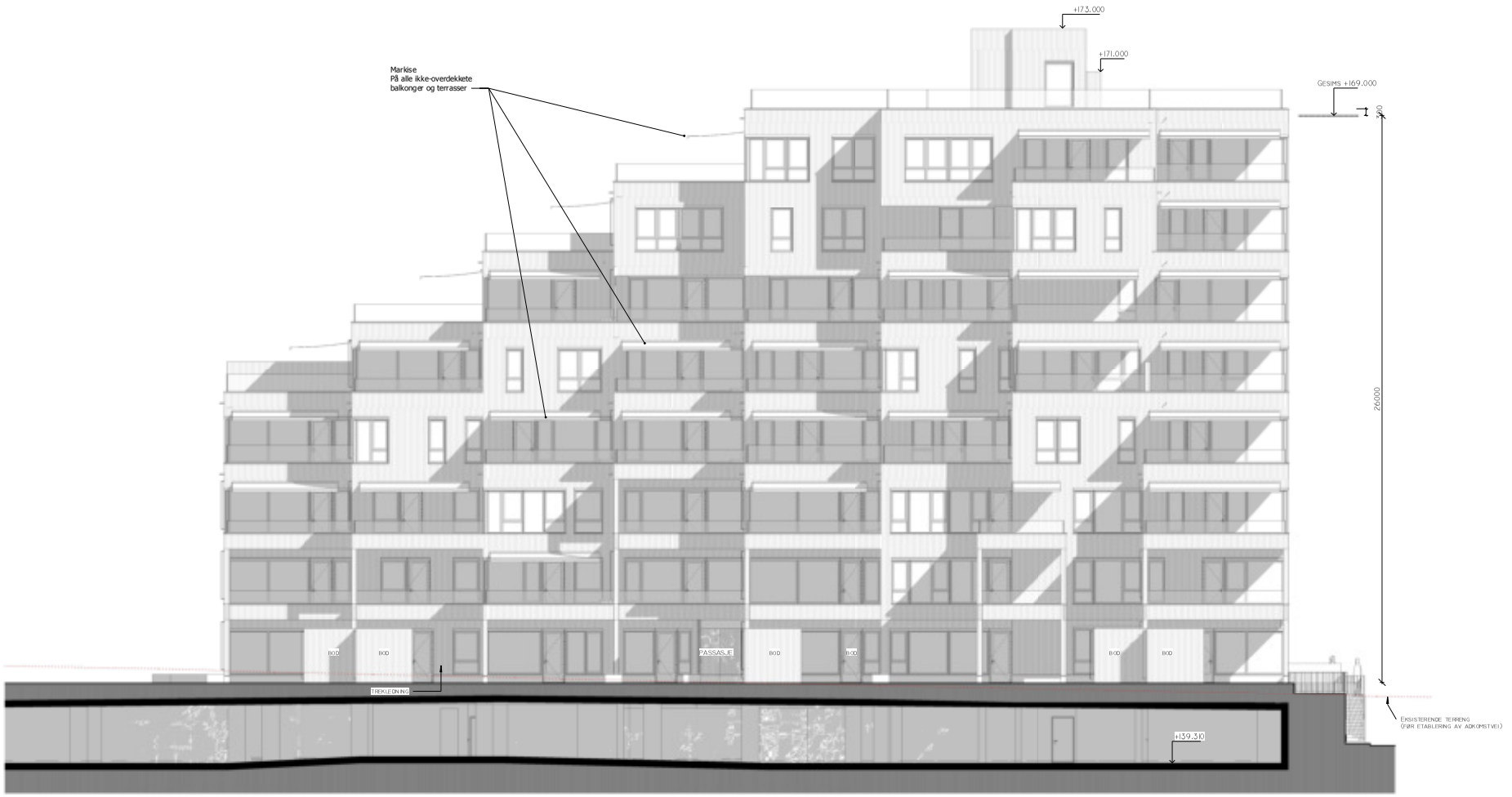
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-3101		RAMMESØKNAD

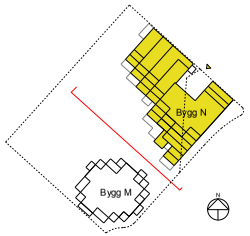
Tegningsnavn:
Fasade sørøst

Dato:	Mål:	Arkstr:	Tegnet av:	Kontrol:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A1	AK	EN	EN	

Arkitekt:
c o d e : a r k i t e k t u r
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

FASADE SØRVEST





REV.NR	REVISJONSBESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONT.

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

Type prosjekt:

Prosjektnr.: 584MAG

Gnr/Bnr.: Gnr 136/ Bnr 1

Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

Tegn.nr: AN-3201

Revisjon:

Prosjektfase: RAMMESØKNAD

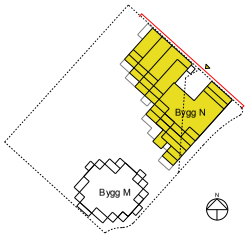
Tegningsnavn:
Fasade sørvest

Dato:	Mål:	Arkiv:	Tegnet av:	Kontrol:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A1	AK	EN	EN	

Arkitekt:
c o d e : a r k i t e k t u r
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

FASADE NORDØST





REV.NR	REVISJONSBESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONT.

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

Prosjektnr.: 584MAG

Type prosjekt:

Gnr/Bnr: Gnr 136/ Bnr 1

Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

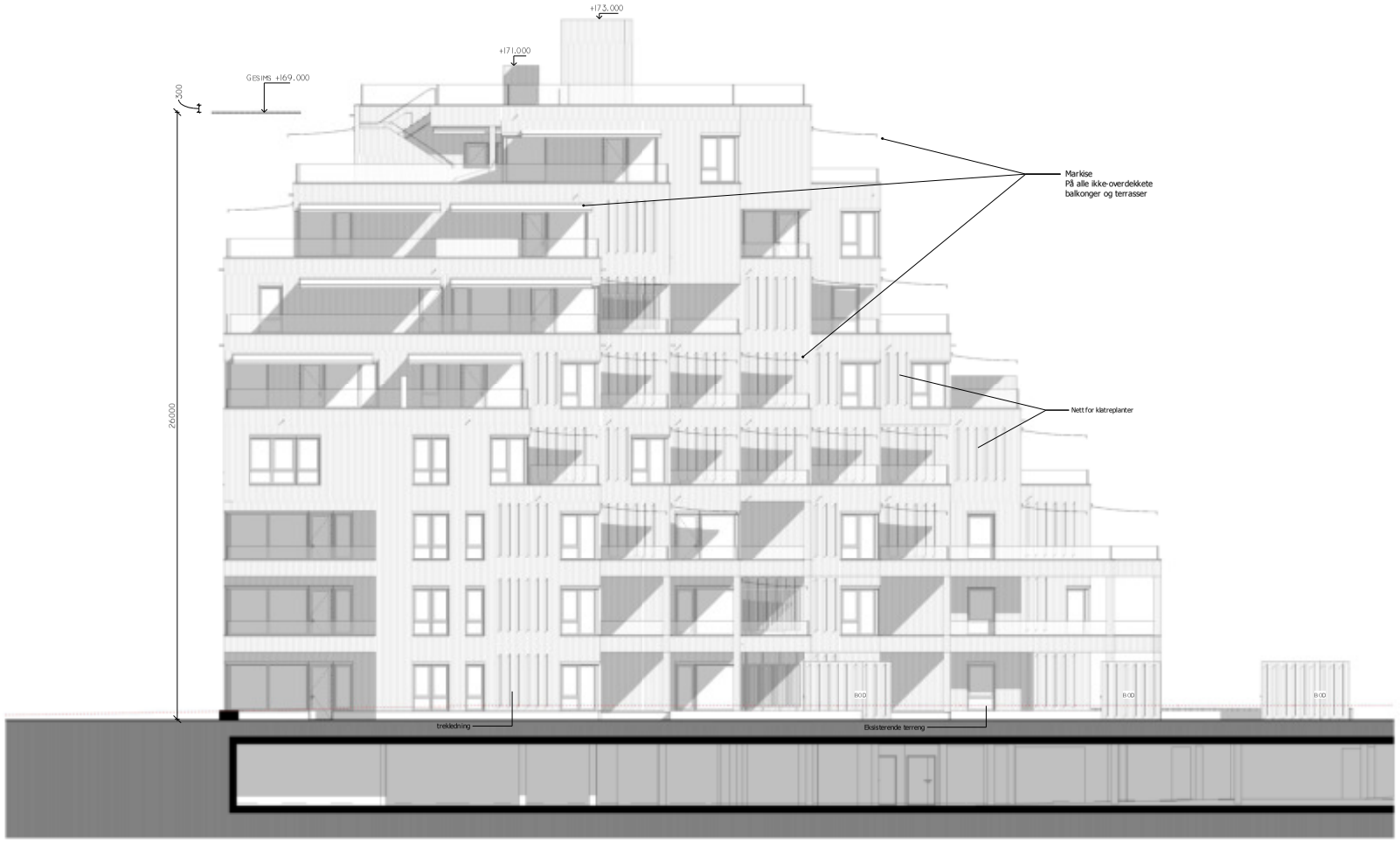
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-3401		RAMMESØKNAD

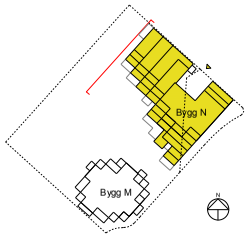
Tegningsnavn:
Fasade nordøst

Dato:	Mål:	Arkivnr:	Tegnet av:	Kontrol:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A1	AK	EN	EN	

Arkitekt:
c o d e : a r k i t e k t u r
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

FASADE NORDVEST





REV.NR	REVBESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONT.

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

Type prosjekt:

Prosjektnr.: 584MAG

Gnr/Bnr.: Gnr 136/ Bnr 1

Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS

Tegn.nr: AN-3301

Revisjon:

Prosjektfase: RAMMESØKNAD

Tegningsnavn:
Fasade nordvest

Dato:	Mål:	Arkstr:	Tegnet av:	Kontrol:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A1	AK	EN	EN	

Arkitekt:
c o d e : a r k i t e k t u r
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

ÅRSMØTER

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS



INFORMASJONSMØTE OG EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Magasinparken BB3 Boligsameie

21. mai 2024
Klokken 18.00

Møtested
Microsoft Teams, link til møtet sendes i egen e-post

INNKALLING TIL INFORMASJONSMØTE MED EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE

Tid: 21. mai 2024 kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams, link til møtet sendes i egen e-post

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

Sak 1 **Orientering om prosjektet fra utbygger**

Sak 2 **Ekstraordinært årsmøte**

a. Registrering av møtedeltakere
b. Godkjenning av innkalling og saksliste
c. Valg av møteleder
d. Valg av seksjonseier til å signere protokollen sammen med møteleder
e. Gjennomgang av sameiets vedtekter
f. Gjennomgang av budsjett
g. Valg av styre

Det vil være en representant fra utbygger til stede i møtet, som vil svare på spørsmål.

Oslo, 13. mai 2024
Enqvist Boligforvaltning AS

Vedlegg til innkallingen

- Vedtekter: Magasinparken BB3 Boligsameie ..... Side 3-14
- Budsjett første driftsår ..... Side 15-17

Vedtekter
Magasinparken BB3 Boligsameie

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 19. april 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Privat uteareal
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

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

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

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

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

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

ooOoo

MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE

Budsjett ved konstitutering

Noter	Driftsinntekter og kostnader	Budsjett helt driftsår
1	Felleskostnader innkrevd fra eiere	2 650 000
2	Garasje	256 800
4	Akonto oppvarming / VV (etter areal)	1 553 200
8	TV og bredbånd	405 400
	Sum driftsinntekter	**4 865 400**
3	Personalkostnader / styrehonorar	206 500
4	Strøm fellesanlegg , oppvarming og varmtvann	1 903 200
5	Vedlikehold/drift	1 130 000
6	Driftskostnader/kjøpte tjenester	400 000
7	Honorarer	162 500
	Forsikring	310 000
8	TV og bredbånd	405 400
9	Øvrige kostnader	132 000
	Sum driftskostnader	**4 649 600**
	Driftsresultat	**215 800**
	Likviditetstilskudd (kr 75,- pr m2 BRA)	677 250

Kommentarer til budsjett

Budsjettet er basert på en nøktern vurdering av kostnadene. Ønsker man en høyere grad av service, vil man måtte regne med høyere kostnader.

Bredbånd belastes den enkelte med stykkpris lik det som faktureres fra leverandør.
Garasje belastes med lik pris per plass, stipulert til kr 200,- pr.plass/mnd ved oppstart

Kostnader til oppvarming og varmtvann er et akontobeløp fordelt iht. BRA, og vil avregnes mot faktisk forbruk.

For mer informasjon henvises det til salgsoppgave og vedtekter.

Spesifikasjon til budsjett første driftsår

Note					
1	**Felleskostnader**				
	Felleskostnader, fordelt etter areal / BRA, 70%				1 855 000
	Felleskostnader, fordelt likt pr andel 30 %				795 000
	Sum				**2 650 000**
2	**Garasje**				
	Garasje	*Kr 200 pr. plass/mnd, 107 plasser*			256 800
	Sum				**256 800**
3	**Personalkostnad**				
	Styrehonorar				181 000
	Arb.avgift				25 500
	Sum				**206 500**
4	**Strøm fellesarealer**				
	Strøm fellesarealer				350 000
	Oppvarming og varmtvann 1)				1 553 200
	Sum				**1 903 200**
	1) Fjernvarme. Beregnet etter antatt snittforbruk 80 kWh pr kvm pr år, pris kr 2,15,-/kWh				
5	**Vedlikehold/drift**				
	Vedlikehold bygg				100 000
	Vedlikehold utearealer, grøntskjøtsel				400 000
	Snøbrøyting, strøing				150 000
	Drift og vedl garasje, tekn. installasjoner				150 000
	Service inkl. alarm - 3 heiser á kr 25 000			75 000	
	Diverse heis			45 000	120 000
	Vedlikehold, drift brannvern				80 000
	Vedlikehold nøkler/låser/skilt				30 000
	Vedlikehold elektro, lyspærer mv				50 000
	Vedlikehold, drift div				50 000
	Sum				**1 130 000**
6	**Driftskostnader/kjøpte tjenester**				
	Renhold/matter				250 000
	Vaktmester				150 000
	Sum				**400 000**
7	**Honorarer**				
	Forretningsførsel				142 500
	Revisjon				20 000
	Sum				**162 500**
8	**TV og bredbånd**				
	TV og bredbånd	*pr.mnd./seksjon*	*kr*	*299*	405 400
	Sum				**405 400**
9	**Andre kostnader**				
	Styremøter, generalforsamling				20 000
	Kopiering og porto				2 000
	Bankomkostninger				10 000
	Øvrige kostnader				100 000
	Sum				**132 000**

Fordeling felleskostnader- basert på et helt driftsår

Faktisk fordeling vil kunne avvike noe, pga. avrundinger. Kostnader for garasjeplasser kommer i tillegg til nedenstående oversikt

Snr	Leilighet	BRA	FK / mnd	Akto oppvarming / mnd	TV/Bredbånd / mnd	Sum pr mnd
1		71	1 802	1 018	299	3 118
2		67	1 733	960	299	2 993
3		72	1 819	1 032	299	3 150
4		68	1 750	975	299	3 024
5		68	1 750	975	299	3 024
6		101	2 315	1 448	299	4 062
7		68	1 750	975	299	3 024
8		68	1 750	975	299	3 024
9		95	2 213	1 362	299	3 873
10		97	2 247	1 390	299	3 936
11		67	1 733	960	299	2 993
12		72	1 819	1 032	299	3 150
13		79	1 939	1 132	299	3 370
14		68	1 750	975	299	3 024
15		100	2 298	1 433	299	4 031
16		90	2 127	1 290	299	3 716
17		67	1 733	960	299	2 993
18		72	1 819	1 032	299	3 150
19		68	1 750	975	299	3 024
20		68	1 750	975	299	3 024
21		101	2 315	1 448	299	4 062
22		89	2 110	1 276	299	3 685
23		85	2 041	1 218	299	3 559
24		72	1 819	1 032	299	3 150
25		79	1 939	1 132	299	3 370
26		81	1 973	1 161	299	3 433
27		93	2 178	1 333	299	3 810
28		96	2 230	1 376	299	3 905
29		68	1 750	975	299	3 024
30		72	1 819	1 032	299	3 150
31		68	1 750	975	299	3 024
32		68	1 750	975	299	3 024
33		90	2 127	1 290	299	3 716
34		97	2 247	1 390	299	3 936
35		78	1 922	1 118	299	3 339
36		72	1 819	1 032	299	3 150
37		109	2 452	1 562	299	4 314
38		119	2 623	1 706	299	4 628
39		91	2 144	1 304	299	3 747
40		68	1 750	975	299	3 024
41		72	1 819	1 032	299	3 150
42		99	2 281	1 419	299	3 999
43		98	2 264	1 405	299	3 968
44		120	2 641	1 720	299	4 660
45		84	2 024	1 204	299	3 527
46		60	1 613	860	299	2 772
47		42	1 305	602	299	2 206
48		43	1 322	616	299	2 238
49		43	1 322	616	299	2 238
50		83	2 007	1 190	299	3 496
51		88	2 093	1 261	299	3 653
52		140	2 983	2 007	299	5 289
53		36	1 203	516	299	2 018
54		99	2 281	1 419	299	3 999
55		81	1 973	1 161	299	3 433
56		94	2 195	1 347	299	3 842
57		38	1 237	545	299	2 080
58		60	1 613	860	299	2 772
59		42	1 305	602	299	2 206
60		43	1 322	616	299	2 238
61		43	1 322	616	299	2 238
62		83	2 007	1 190	299	3 496
63		88	2 093	1 261	299	3 653
64		140	2 983	2 007	299	5 289
65		118	2 606	1 691	299	4 597
66		99	2 281	1 419	299	3 999
67		81	1 973	1 161	299	3 433
68		94	2 195	1 347	299	3 842
69		60	1 613	860	299	2 772
70		42	1 305	602	299	2 206
71		43	1 322	616	299	2 238
72		43	1 322	616	299	2 238
73		83	2 007	1 190	299	3 496
74		88	2 093	1 261	299	3 653
75		140	2 983	2 007	299	5 289
76		118	2 606	1 691	299	4 597
77		99	2 281	1 419	299	3 999
78		80	1 956	1 147	299	3 401
79		94	2 195	1 347	299	3 842
80		60	1 613	860	299	2 772
81		42	1 305	602	299	2 206
82		43	1 322	616	299	2 238
83		43	1 322	616	299	2 238
84		106	2 401	1 519	299	4 219
85		54	1 511	774	299	2 584
86		103	2 350	1 476	299	4 125
87		118	2 606	1 691	299	4 597
88		102	2 332	1 462	299	4 093
89		151	3 171	2 164	299	5 635
90		60	1 613	860	299	2 772
91		42	1 305	602	299	2 206
92		43	1 322	616	299	2 238
93		88	2 093	1 261	299	3 653
94		96	2 230	1 376	299	3 905
95		85	2 041	1 218	299	3 559
96		101	2 315	1 448	299	4 062
97		97	2 247	1 390	299	3 936
98		74	1 853	1 061	299	3 213
99		60	1 613	860	299	2 772
100		42	1 305	602	299	2 206
101		43	1 322	616	299	2 238
102		77	1 904	1 104	299	3 307
103		55	1 528	788	299	2 615
104		67	1 733	960	299	2 993
105		86	2 059	1 233	299	3 590
106		68	1 750	975	299	3 024
107		91	2 144	1 304	299	3 747
108		88	2 093	1 261	299	3 653
109		64	1 682	917	299	2 898
110		174	3 565	2 494	299	6 358
111		84	2 024	1 204	299	3 527
112		82	1 990	1 175	299	3 464
113		118	2 606	1 691	299	4 597
Sum alle		**9 030**	**220 833**	**129 433**	**33 787**	**384 054**

PROTOKOLL

Det ble avholdt informasjonsmøte med ekstraordinært årsmøte i Magasinparken BB3 Boligsameie
Tid: 21. mai 2024 kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 40 seksjoner var representert. I tillegg møtte Marcus Hultgren og Ingunn Tøfte fra Enqvist Boligforvaltning AS, Jenny Wøien og Kristoffer Torbjørnsen fra Ski Bolig & Næringsutvikling III AS, Kirsti Brevik og Pål Valbjørk fra Solid Entreprenør AS, samt Grete Guldal Halvorsen fra Aneo AS.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og Ingunn Tøfte ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Ragnhild Carlsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Orientering om prosjektet fra utbygger**
   Det ble orientert om status og fremdrift på prosjektet fra utbygger og entreprenør, samt informasjon om befaring og overlevering av leilighetene.

   Det ble også orientert om ladeløsningen for elbiler som er valgt, og den kollektive avtalen for TV/Internett.

   Presentasjonen fra orienteringen sendes ut sammen med protokollen.

2. **Gjennomgang av sameiets vedtekter**
   Vedtektene var sendt ut sammen med innkallingen til årsmøtet. Spørsmål rundt vedtektene ble besvart.
   Vedtektene ble tatt til orientering.

3. **Gjennomgang av budsjett**
   Budsjett første driftsår var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble kort gjennomgått og kommentert.
   Budsjettet er grunnlag for fakturering av felleskostnader fra overtakelse.
   Sammen med protokollen sendes det ut en oversikt over hva hver seksjon skal betale.

4. **Valg av styre**
   I henhold til sameiets vedtekter skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2-6 styremedlemmer, og det kan velges inntil 2 varamedlemmer

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Ragnhild Carlsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Johnny Oskarsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Jon Arne Nesgård	Valgt for 1 år i 2024

Styremedlem:	Lise Lien	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Per Christian Horvath	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Jan Olav Styrevold	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Kristoffer Winther	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Jan Olav Harstad	Valgt for 1 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres digitalt.
Møtet ble avsluttet kl. 19:10.

Oslo, 21. mai 2024

Marcus Hultgren
møteleder

Ragnhild Carlsen
seksjonseier

VEDTEKTER SAMEIE

Vedtekter
Magasinparken BB3 Boligsameie

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 19. april 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Privat uteareal
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

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

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

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

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

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

ooOoo

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Magasinparken 3
Gnr. 136 Bnr. 1 Snr. 50 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0133

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Håkon Andresen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 20 25 89

E-post: Hakon.andresen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater