PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

MAGASINPARKEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

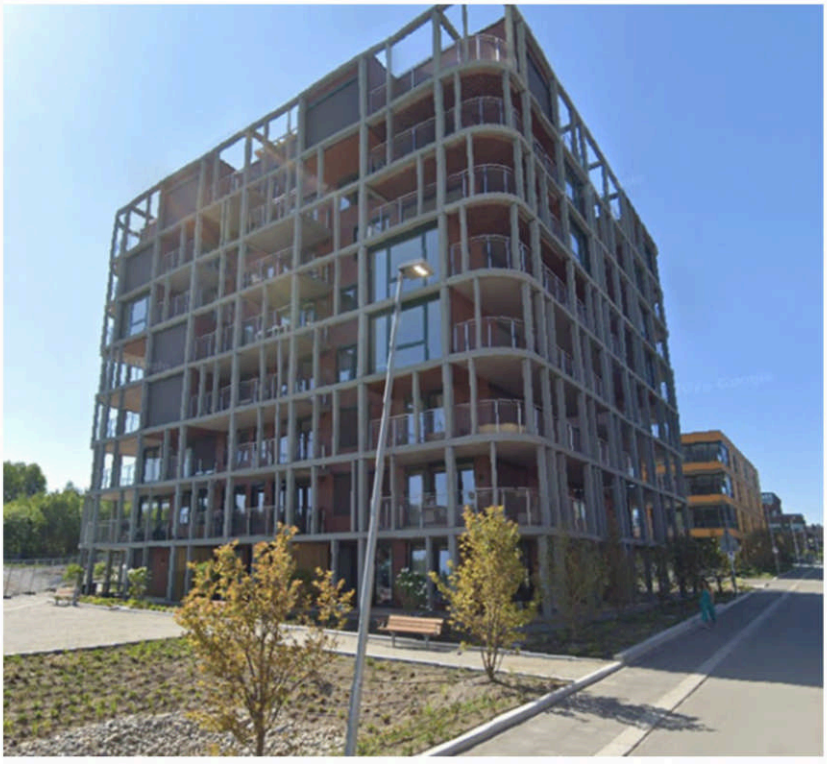
Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

3 roms leilighet.
Magasinparken 8 , 1423 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 136, bnr. 267, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1274 **Referansenummer:** VW1910

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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.

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med lite bruksslitasje og med få avvik.
Det er registrert TG2 for mindre skader i parkett, Ellers er det registrert TG0 og TG1.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

3 roms leilighet. - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 3 lags glass. Kledd med aluminium utvendig og med solskjerming.
Brann og lydklasssifisert entredør og balkongdør i aluminium med 3 lags glass.
Utgang fra stue til ca. 19 kvm. overbygd balkong i betong med rekkverk av stål. Trelemmer på gulvet, stikkontakt og lys.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av parkett med fliser i entre med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Etasjeskille i betong.
Malte glatte dører, en dør som skyvedør.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Sprinkleranlegg og porttelefon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med noe dokumentasjon, bygget etter reglene i TEK 17 med uavhengig kontroll.
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med smøremembran.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Laminat benkeplater og enkel kompositt vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og system for automatisk vannstopp ved eventuelle lekkasjer.
Kjøkkenventilator tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med vannskap i garderobe i entre.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Sentral varmtvannsberedning.
Vannbåren gulvvarme i alle rom.
Sikringsskap med automatsikringer i garderobe i entre. 2 x 63 A hovedsikringer. Strømmåler i fellesanlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Ingen avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3 roms leilighet.

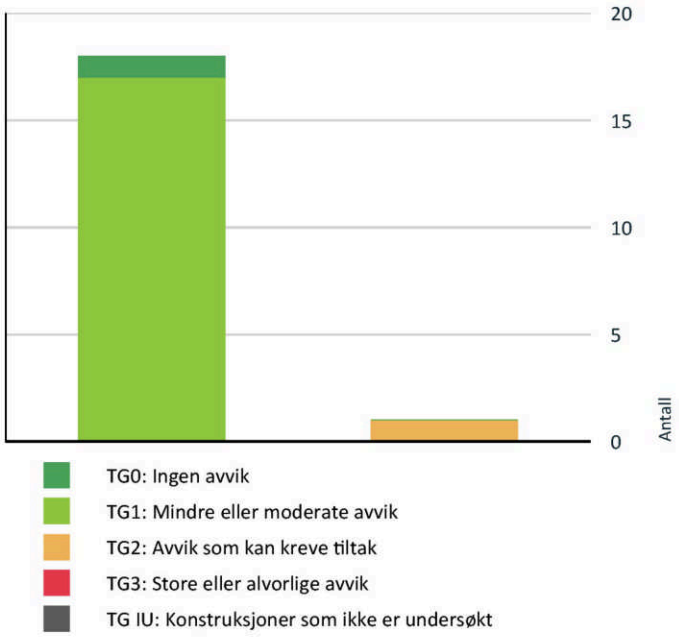
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 2022 etter byggesøknad fra 2021. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 2017.

Oppsummering av avvik

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

3 roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er tilnærmet ny.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3 lags glass. Kledd med aluminium utvendig og med solskjerming. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

TG 1 Dører

Brann og lydklasssifisert entredør og balkongdør i aluminium med 3 lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca. 19 kvm. overbygd balkong i betong med rekkverk av stål. Trelemmer på gulvet, stikkontakt og lys.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

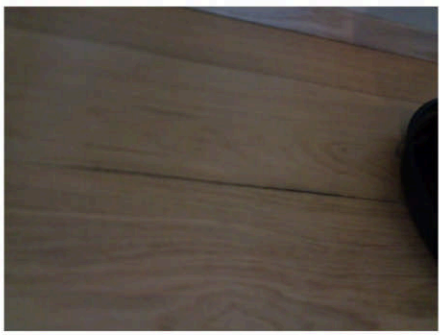
Gulver av parkett med fliser i entre, med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er skader på gulvet ved vegg mot badet på grunn av vannsøl ved blomstervanning og enkelte små hakk.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflatene fungerer med disse avvikene, men det anbefales å utbedre skadene ved eventuell fremtidig renovering for å unngå ytterligere forringelse av materialene og redusert levetid på gulvet.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong uten vesentlige skjevheter. Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Pipe og ildsted

Det er ikke pipe i bygningen.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører, en dør som skyvedør.

Andre innvendige forhold

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Sprinkleranlegg og porttelefon.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med noe dokumentasjon i FDV mappa, bygget etter reglene i TEK 17 og har hatt uavhengig kontroll.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Godt fall mot sluket på gulvet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med smøremembran.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin. Litet hakk i servanten.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med hullboring med Protimeter MMS3 fra stue bak dusjen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Laminat benkeplater og enkel kompositt vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og system for automatisk vannstopp ved eventuelle lekkasjer.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

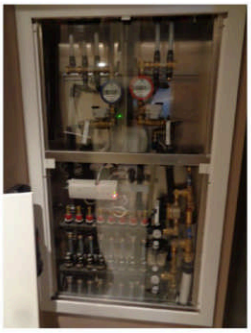
Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med vannskap i garderobe i entre.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

TG 1 Ventilasjon

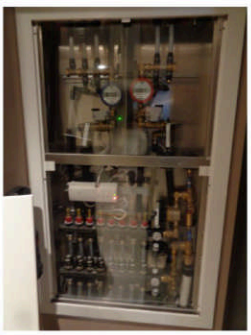
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkkenventilator, kjøkken og våtrom med til-luft til beboelsesrom. Aggregat i tak i entre.

TG 1 Varmtvannstank

Sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom. Fordelingsskap i garderobe i entre.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i garderobe i entre. 2 x 63 A hovedsikringer. Strømmåler i fellesanlegg.

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.
   2022

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 i FDV mappen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Forholdsvis nytt anlegg uten endringer siden byggeår.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Ingen avvik. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

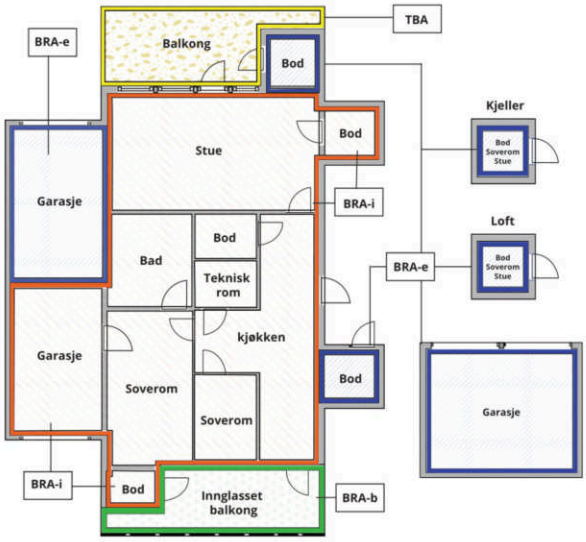
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	81	5		86	19
SUM	**81**	**5**			**19**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entre, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom	Bod i fellesanlegg	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Christina Merk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	267		18	726 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Magasinparken 8

Hjemmelshaver
Merk Christina

Kommentar
Konferer megler angående felles gjeld, formue og utgifter. Arealet er for hele sameiet.

Eierandel
810 / 33080

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Monsrud i område med blokkbebyggelse.
Kort vei til Ski sentrum.
I Ski sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo. Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt. Fellesområdet er pent opparbeidet med grøntarealer, benker, diverse beplantning og steinlagte gangstier

Bebyggelsen

Gjeldende leilighet beliggende i 4. etasje i 8 etasjers boligblokk. Egen parkeringsplass med lader for elbill i parkeringskjeller og bod i fellesanlegg.
Bygningen er oppfært med støpt betongsåle og betong grunnmur. Betongelementer i etasjeskiller. Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål. Utvendige fasader er kledd med stående panel. Flat takkonstruksjon, trolig papptekket. Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2026	Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 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.

• 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

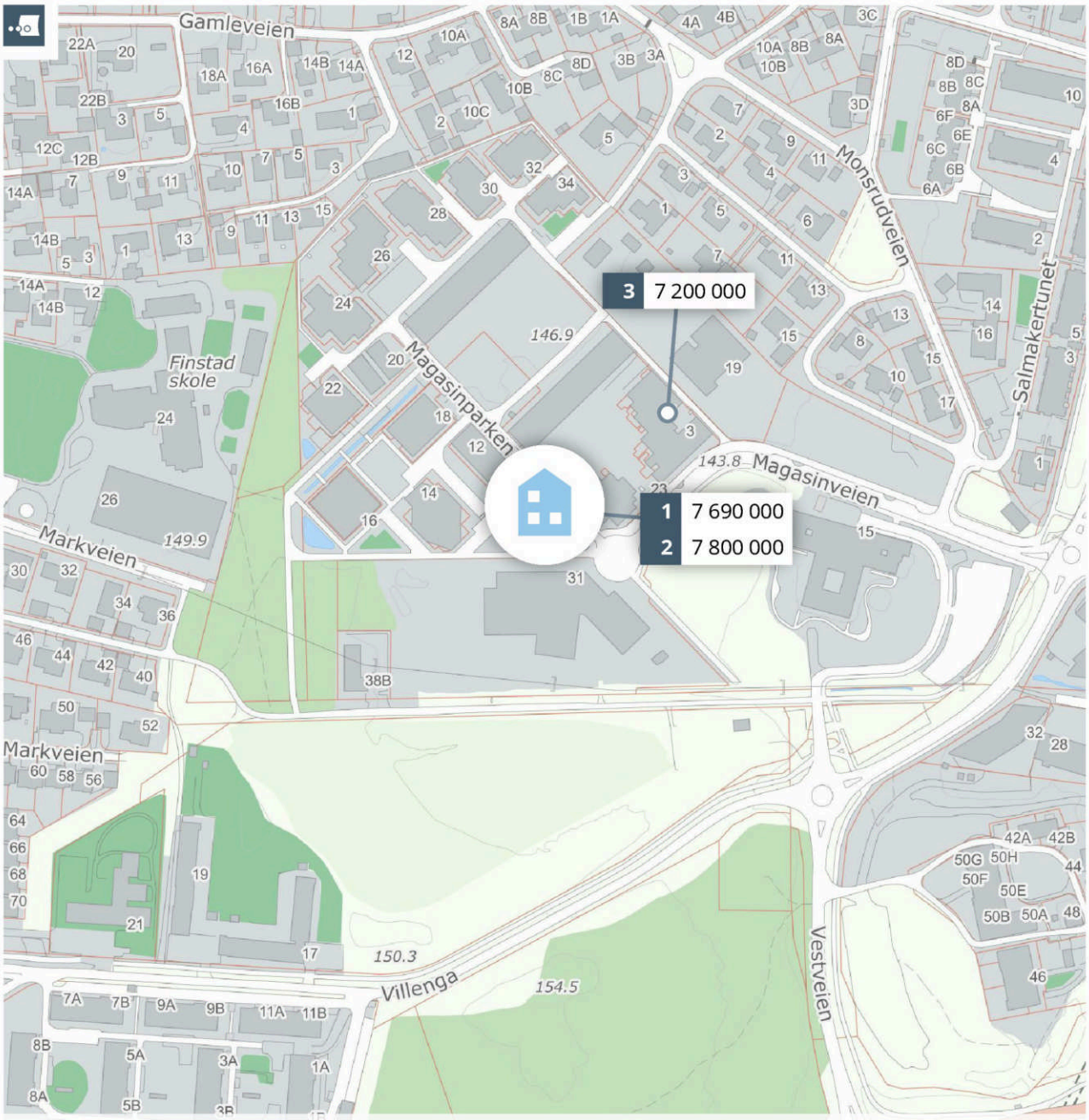
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/VW1910

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



Meglers verdivurdering
MAGASINPARKEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.05.2026

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magasinparken 8, 1423 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 136 BNR 267 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Monsrud

Verdivurdert til

7 600 000

0	7 600 000	93 827
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 983
Formue	14 706
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Magasinparken 1 78 m² 2024 6. etg 3 sov	21.10.2025	7 690 000	**7 690 000**	0	7 690 000	**98 590**
2 Magasinparken 1 85 m² 2024 4. etg 3 sov	24.10.2025	7 900 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**91 765**
3 Magasinparken 5 74 m² 2024 5. etg 2 sov	10.03.2026	7 290 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**97 297**

Velkommen til Magasinparken 8 - en moderne og svært tiltalende 3-roms leilighet beliggende i et attraktivt og urbant boligområde i Ski. Her får du en stilren og lettstelt bolig fra 2022 med meget god planløsning, en velholdt standard og et gjennomført helhetsinntrykk. Videre medfølger både garasjeplass med lader og bod i fellesanlegg.

Nærområdet og den lille bydelen er preget av nyoppførte leiligheter med nyskapende arkitektur, hvor du har masse boltreplass på de grønne fellesområdene.

Beliggenheten er svært sentral, og med Follobanen tar det kun ca. 11 minutter til Oslo S.

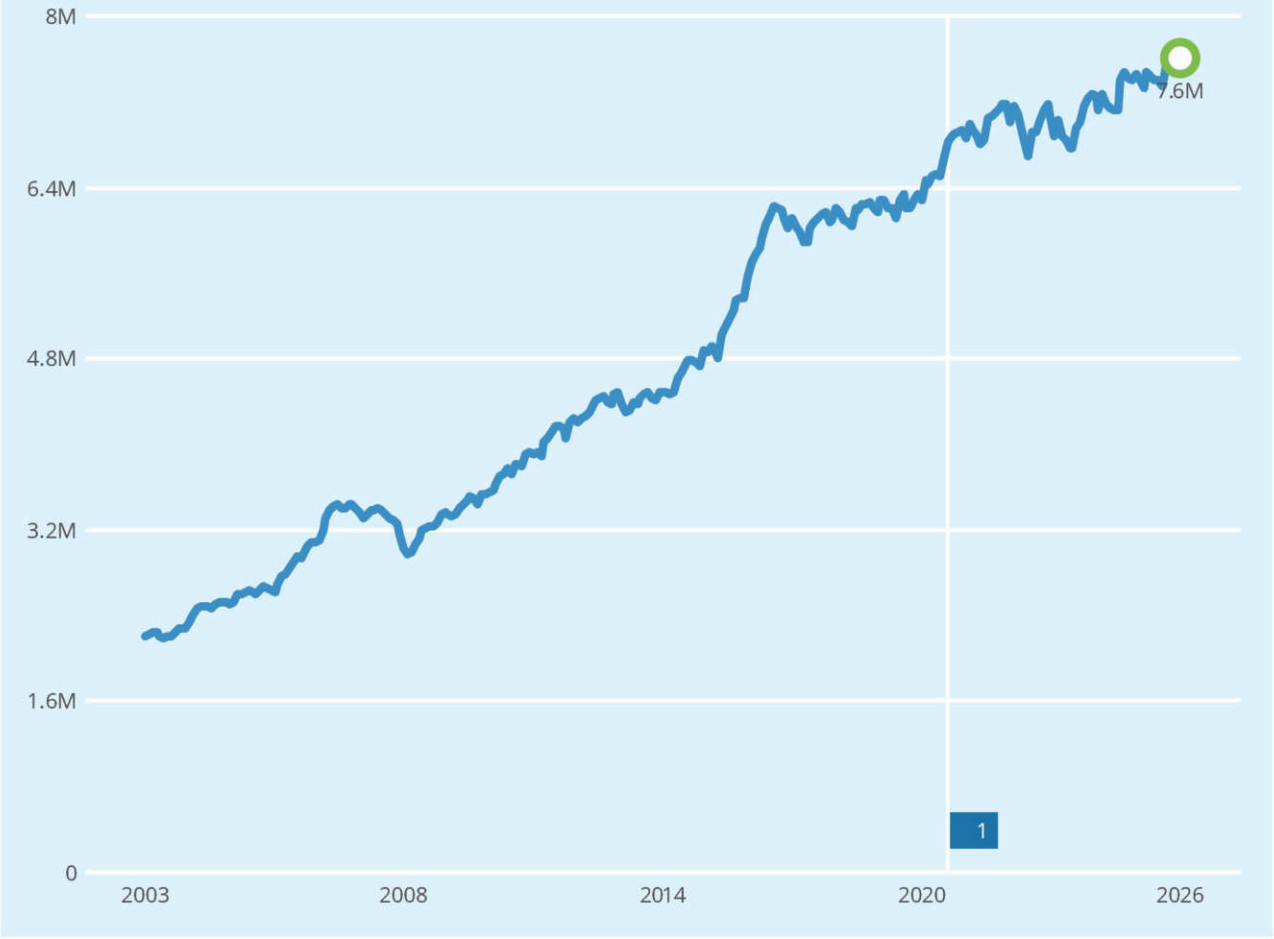
Høydepunkter:
-Topp moderne og lekker 3-roms i Magasinparken
-Meget god planløsning
-Romslig entré med skyvedørsgarderobe fra vegg til vegg – fungerer som en bod
-Miele hvitevarer
-Overbygget balkong på 19 kvm
-Garasjeplass m/lader, bod og heis
-Vannbåren varme (fjernvarme)
-Balansert ventilasjon
-Gangavstand til sentrum og togstasjon
-11 min til Oslo med Follobanen
-Flytt rett inn standard!

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.2023		05.07.2023	-	5 650 000	-	5 650 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Monsrud grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 161 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Leiligheter solgt i Monsrud grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5.6M
5.5M
5 366 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5 275 000 Salgspris i snitt
5.2M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 827 Magasinparken 8 Totalpris 7 600 000

85 541 Monsrud grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 084 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260037

Selger 1 navn
Christina Merk

Gateadresse
Magasinparken 8

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 07

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 417327

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: 309260037

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: Easee 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: Nei

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: 309260037

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

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: 309260037

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: 309260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

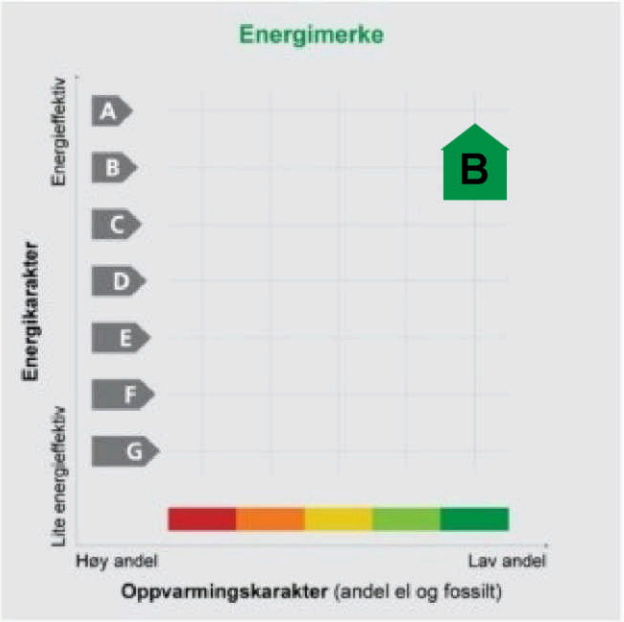
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Merk	f95a96c27b15ed54d678e6ab1f3fa65a1d94a4a8	17.02.2026 23:27:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Magasinparken 8
Postnr	1423
Sted	SKI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	136
Bnr.	267
Seksjonsnr.	18
Festenr.	0
Bygn. nr.	300845553
Bolignr.	H0404
Merkenr.	104b0381-a88a-4cdd-a95d-02ae7ba8394f
Dato.	15.11.2022
Innmeldt av	Bygg Control AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	81
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Magasinparken 8
Postnr/Sted: 1423 SKI
Bolignr: H0404
Dato: 15.11.2022 9:41:56
Energimerkenr: 104b0381-a88a-4cdd-a95d-02ae7ba8394f

Gårdsnr: 136
Bruksnr: 267
Seksjonsnr: 18
Festenr: 0
Bygningsnr: 300845553

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	7 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	203 m³
U-verdi for yttervegger	0.20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32.2 %
Normalisert kuldebroverdi	0.12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	83.3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.38 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	20.10.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	62 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.74
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.83
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.11.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24.7
Ventilasjonsvarme	4.9
Varmtvann	29.8
Vifter	5.7
Pumper	0.8
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	94.8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8,109 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100.12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5,241 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100.12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8,109 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3,319 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4,791 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8,109 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26.6 %

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Att: Oskar Wøien

Oslo, 09.03.2026

Deres ref: 309260037
Vår ref: 595-1-18
Eiendommens navn: Magasinparken 8 Sameie
gnr 136 bnr 267 snr 18 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Magasinparken 8, 1423 SKI
Org. nr.: 930312827
Selger: Merk, Christina

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 92071770

Restanser pr. d.d.	kr	3 983,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Vedlikeholdsfond	kr	306,00
Dugnadspenger	kr	100,00
Akonto varmt vann og oppvarming	kr	952,00
Felleskostnader lik del	kr	672,00
Fiberbredbånd Homenet	kr	229,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 724,00
Totalt	**kr**	**3 983,00 pr. mnd**.
<u>I tillegg betales årlig:</u>		
Ventilasjonsfilter	kr	450,00

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. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 14 706,00
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 6 725,- 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:
Halfdan Meldal-Johnsen
Mobil: 41763765
E-post: styret@magasinparken8.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Borettslagene Ski Tårn RRA, Ski Code L (OBOS), Ski Code K og Ski Tårn R21 samt , eierseksjonssameiet Magasinparken 8 er sameiere i de tingsrettslige sameiene BB2 Garasjesameie og BB2 Uteareal Sameie.

Utearealsameiet har ansvar for vedlikehold av felles utearealer, og den enkelte andelseier betaler sin andel av dette gjennom de ordinære felleskostnadene i borettslaget.

Felleskostnader for garasjeplass/er faktureres fra Garasjesameiet.
Det kreves egen tinglysing av garasjeplassen. Garasjeplassen/e følger som hovedregel boligseksjonen ved salg, men kan selges separat til annen eier av boligseksjon, jf. punkt 4.2 i garasjesameiets vedtekter.

Selger av snr. 18 er registrert med 1 garasjeplass i Bb2 Garasjesameie, opplysninger kan bestilles på Ambita/Infoland.
Vi må få eierskiftemelding også for garasjeplassen og det vil påløpe et halvt eierskiftegebyr for garasjeplassen og et halvt eierskiftegebyr for en evnt. ekstra bod.

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

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist endret 26.9.2022

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SKI TÅRN AV A-LAB

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr. 65 (eierseksjonsloven)

(Vedtatt av utbygger)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiet navn er Eierseksjonssameiet Ski Tårn av A-Lab. Eierseksjonssameiet ble opprettet ved tinglysing 7.1.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 45 boligseksjoner i boligblokk J, Magasinparken 8, på eiendommen gnr. 136, bnr. 267 i Nordre Follo kommune.

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

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

(4) Sameiet har tinglyst bruksrett til gjestegarasjeplasser, boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer i anleggseiendommen gnr./bnr. 136/268. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie mellom byggene som oppføres og eierne av parkeringsplasser. Eierseksjonssameiet har rettigheter og forpliktelser i det tingsrettslige sameiet (garasjesameiet) i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold.

(5) Utomhusarealer innenfor Magasinparken trinn 2 (gnr./bnr.136/269) er organisert som et realsameie mellom byggene som oppføres. Eierseksjonssameiet har en eierandel i realsameiet som er tinglyst på eiendommen og som ikke kan slettes uten at alle eierne i realsameiet gir sin tilslutning. Sameiet har rettigheter og forpliktelser i realsameiet i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for realsameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(5) 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.

(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, boder og uteareal i felleskap

(1) Parkeringsplasser er etablert i anleggseiendommen gnr./bnr. 136/268. Eiendommen er et egen tingsrettslig sameie, der kjøpere av parkeringsplass og de boligselskapene som har interesser i anleggseiendommen er sameiere med slike ideelle andeler som fremgår av garasjesameiets vedtekter. Sameiet har rett til gjesteparkeringsplasser og boder, slik det er regulert i vedtektene for garasjesameiet. Sameiets navn er BB2 GARASJESAMEIE. Det er utarbeidet egne vedtekter til Garasjesameiet, som vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 1**.

(2) I Garasjesameiet er det også etablert boder som skal tjene Eierseksjonssameiet. Seksjonseierne tildeles rett til bruk av bod ved kjøp. Forretningsfører holder liste over hvilken bod som tjener hvilken leilighet/seksjon.

(4) I vedtektene til parkeringssameiet er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd. Forutsetning for bytte er at man allerede er eier av parkeringsplass i garasjesameiet (anleggseiendommen).

(5) Eierseksjonssameiet er ved tinglyst erklæring pliktig medlem av realsameiet BB2 Uteareal Sameie på gnr. /bnr. 136/ 269. Det er utarbeidet egne vedtekter og ordensregler for realsameie som er vedlagt disse vedtektene som **vedlegg 3**. Både eiere og brukere av eiendommen plikter å sette seg inn i reglene og respektere felles regler for bruk.

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 sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til Kabel-tv, bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Kostnader til dekning av felleskostnader i anleggseiendommen «Garasjesameie» i dekkes henhold til forpliktelser som følger av vedtekter for anleggseiendommen «Garasjesameiet», der Sameiets fellestjenester belastes seksjonseierne etter brøk.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av Felles uteareal (realsameie) som knytter seg til gnr. 136 bnr. 269 for den delen av kostnadene som tilfaller Eierseksjonssameiet dekkes etter fastsatt brøk som en felleskostnad.

(5) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et á konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale med dette med leverandør.

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

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

(8) 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
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
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
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
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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
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 fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal også ivareta Sameiets eierskap i Realsameiet (gnr./bnr. 136/269) og i Garasjesameiet gnr./bnr. 136/268).

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

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

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
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) 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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/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 stede 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.

(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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

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

h) 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
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
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
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
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. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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.

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Medvirkningsplikt

(1) Inntil utbyggingsprosjektet Magasinparken er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, og eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer og tilpasninger som utbygger finner å ville gjennomføre underveis. Sameiet og seksjonseierne er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyre/rigg med mer, samt også om nødvendig medvirke med sin signatur på erklæringer for tinglysing eller liknende.

(2) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger, eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøte når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet Magasinparken.

VEDTEKTER

FOR

BB2 GARASJESAMEIE

Gnr. 136 bnr. 268 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 21.04.2022

1. SAMEIET

Sameiets navn er **BB2 GARASJESAMEIE**, heretter referert til som **«Garasjesameiet»** eller **«Sameiet»**.

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 136 bnr. 268 i Nordre Follo kommune (**«Eiendommen»**). Eiendommen er en såkalt «anleggseiendom» og ligger under følgende grunneiendommer:

Gnr	Bnr	Boligselskap/eier
136	267	Eierseksjonssameiet Hus J, A-lab
136	270	Ski Code L Borettslag
136	271	Ski R21 Borettslag (hus I)
136	272	Ski RRA Borettslag (hus H)
136	273	Ski Code K Borettslag
136	269	BB2 Uteareal Sameie

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

Sameier er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i Eiendommen. For andel H-L omfatter begrepet Sameier eierne av andeler i borettslagene og seksjoner i eierseksjonssameier personlig så langt det passer når det gjelder rettigheter og plikter vedrørende fysisk bruk av Eiendommen, herunder erstatningsansvar ved skade. Borettslagene og eierseksjonssameiet er i fellesskap omtalt som «**Boligselskapene**».

Sameiet består av 194 andeler med en ideell sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Type andel	Antall	Størrelse hver andel	Til sammen
P-plass («P-plass»)	183	2/559	366/559
Ekstrabod	6	1/559	6/559
Ski RRA Borettslag ("H")	1	38/559	38/559
Ski R21 Borettslag ("I")	1	43/559	43/559
Eierseksjonssameie A-lab ("J")	1	44/559	44/559
Ski Code K Borettslag ("K")	1	42/559	42/559
Ski Code L Borettslag ("L")	1	20/559	20/559
Totalt	194		559/559

Sameiebrøken er basert på sameieandelenes omtrentlige areal i eiendommen, dog med hensiktsmessige tilpasninger.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen gnr/bnr 136/268 i Nordre Follo kommune med garasjeanlegg samt diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (boder, tekniske installasjoner, sykkelparkering, mv. for bebyggelsen over) til beste for eierne av Sameiet.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

Den enkelte Sameier (herunder andels- og seksjonseiere i Boligselskapene for andeler type H-L) har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer.

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets Eiendom. Dog har Ski Bolig & Næringsutvikling II AS (org. nr. 922 375 615) eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) rett til å leie ut P-plasser og Ekstraboder i sitt eie eller som Utbygger disponerer.

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

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: H-L

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

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

Sameiere (Boligselskapene og andels- eller seksjonseiere i Boligselskapene) har iht. sin type andel H-L og sammen med Sameiere med type andel Ekstrabod eksklusiv bruksrett til bodarealene som er plassert under sin eiendom, samt tilkomstareal for disse.

Likeledes gir type andel H-L eksklusiv bruksrett til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendom alene, samt eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser. Styret kan fordele hvilke andeler som gir rett til hvilke arealer for sykkelparkering etter behov, og skal i så tilfelle føre en oversikt som vil inngå som bilag 4 til disse vedtektene.

Andel type H-L har i fellesskap eksklusiv bruksrett til 7 gjesteparkeringsplasser, samt til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendommer i fellesskap (dvs. tekniske installasjoner som ikke betjener P-plasser). Disse Sameierne fastsetter i fellesskap retningslinjer for bruk av gjesteparkeringsplassene.

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

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod

Denne typen andel gjelder 6 Ekstraboder i Eiendommen (hver med størrelse 1/559).

Eier av type andel Ekstrabod har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert bod pr. eiet andel type Ekstrabod (med størrelse 1/559). Bodene listes med eier og merkes særskilt som Ekstrabod i ***bilag 3***. Fordeling av Ekstraboder foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av disse. Det er kun Sameiere som eier andel type Ekstrabod som har bruksrett til Ekstrabodene. Se for øvrig pkt. 3.2.

3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass

Denne typen andel gjelder 183 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 2/559).
(Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel P-plass men av type andel H-L, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-plass har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass (med størrelse 2/559) etter liste og tegninger som er ***bilag 2*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av P-plasser som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av P-plassene. Det er kun Sameiere som eier andel type P-plass som har bruksrett til P-plass.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Tiltak for Sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

Type andel H-L kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommen til eiere av Sameieandeler, jf. andeler og gnr/bnr listet i pkt. 1.

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

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

Ved omsetning av P-plasser og Ekstraboder etter bestemmelsene her, plikter Sameier å påse at grunnbokshjemmel (jf. pkt. 4.1) overføres ved skjøte. For P-plass føres ideell andel 2/559 pr. P-plass i skjøtet. For Ekstrabod føres ideell andel 1/559 pr. Ekstrabod i skjøtet.

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

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

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

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

5.3. Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

Type andel	Antall	Stemme pr andel	Til sammen
P-plass («P-plass»)	183	2/559	366
Ekstrabod	6	1/559	6
Ski RRA Borettslag ("H")	1	38/559	38
Ski R21 Borettslag ("I")	1	43/559	43
Eierseksjonssameie A-lab ("J")	1	44/559	44
Ski Code K Borettslag ("K")	1	42/559	42
Ski Code L Borettslag ("L")	1	20/559	20
Totalt	194		559

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

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

(i) Endring av vedtektene

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

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

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

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

6. STYRET

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

(i) En leder, to styremedlemmer og ett varamedlem, eller
(ii) En leder, 5 styremedlemmer og eventuelt tilsvarende varamedlemmer, der styrene i Boligselskapene listet i pkt. 1 samt andelseiere type P-plass utnevner ett styremedlem og eventuelt ett varamedlem hver (totalt åtte inkl. leder + eventuelt åtte varamedlemmer)

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

Som medlemmer av Styret kan kun velges medlemmer av styrene i Boligselskapene for andeler type H-L og eiere av andel type P-plass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. TRIVSELSREGLER

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Eiendommen

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

9.2. Fordeling av øvrige Felleskostnader i Eiendommen

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

9.3. Betaling av Felleskostnader

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

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

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

10. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

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

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

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

11. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

Styret skal på egnet måte sørge for informasjon til Sameierne om kameraovervåkning, og Sameiere andel type H-L plikter på egnet måte å videreformidle til egne leilighetseiere i Boligselskapene.

12. MISLIGHOLD

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

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11.

13. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

14. ANSVAR UTAD

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

15. FORSIKRING

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

16. SAMEIELOVEN

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

17. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler
- Bilag 2: Liste og tegninger over nummererte P-plasser for eiere med andel type P-plass + for gjesteparkeringsplasser
- Bilag 3: Liste og tegninger over boder
- Bilag 4: Liste og tegninger over fordeling sykkelparkering

18. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING

18.1. Generelt

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

18.2. Rettigheter for Utbygger

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

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

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

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

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

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

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

18.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

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

18.5. Fullmakt for Styret

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

følger av dette pkt. 18, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og på samtlige ideelle eierandeler.

18.6. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 18.6 gjelder for å få gjennomført:

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

Utbygger har rett til å tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene gnr/bnr 136/1, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260 261, 262, 263, 264, 265, 266 267, 268, 269, 270, 271, 272 og 273 i Nordre Follo kommune, eller mellom utbygger og Nordre Follo kommune eller andre om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som offentlig myndighet krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også øvrige eiendommer i området som måtte berøres.

18.7. Medvirkning utbygging

Sameierne og eiere av andeler eller seksjoner i Sameierne, plikter å medvirke overfor og til at Utbygger og Ski kommune kan få gjennomført reguleringsplanene og utbyggingsavtalene angitt i pkt. 18.6, samt eventuelle senere reguleringsplaner og utbyggingsavtaler, og vedtak eller beslutninger fattet i medhold av disse, på de der nevnte eiendommene.

18.8. Overføring av eiendomsrett til felles vei eller annet

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

18.9. Bortfall

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

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

BB2 GARASJESAMEIE

Gnr. 136 bnr. 268 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den __06.2022

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

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

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

3. FELLESAREALENE

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

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

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

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

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

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

4. BILOPPSTILLINGSPLASSER OG TILKOMSTAREAL FOR DISSE

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

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

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

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

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

5. FDV PERM

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

Spørsmål til Styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra Sameier (for Sameiere H-L fra styret i det aktuelle boligselskap. Andels- og seksjonseiere tar spørsmål via styre i eget boligselskap).

6. HENVENDELSER TIL STYRET

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

7. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

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

8. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Sameierens og/eller andels- og seksjonseier i Boligselskapenes forpliktelser overfor Sameiet. For andel- eller seksjonseier i boligselskap vil dette også være å betrakte som et vesentlig mislighold av andelseierens forpliktelser overfor boligselskapet.

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

*****

VEDTEKTER

FOR

MAGASINPARKEN 8 SAMEIE
Org. nr. 930 312 827

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr. 65 (eierseksjonsloven)
sist endret ordinært årsmøte 2. april 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiet navn er Magasinparken 8 sameie. Eierseksjonssameiet ble opprettet ved tinglysing 7.1.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 45 boligseksjoner i Magasinparken 8, på eiendommen gnr. 136, bnr. 267 i Nordre Follo kommune.

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

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

(4) Sameiet har tinglyst bruksrett til gjestegarasjeplasser, boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer i anleggseiendommen gnr./bnr. 136/268. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie mellom byggene som oppføres og eierne av parkeringsplasser. Eierseksjonssameiet har rettigheter og forpliktelser i det tingsrettslige sameiet (garasjesameiet) i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold.

(5) Utomhusarealer innenfor Magasinparken trinn 2 (gnr./bnr.136/269) er organisert som et realsameie mellom byggene som oppføres. Eierseksjonssameiet har en eierandel i realsameiet som er tinglyst på eiendommen og som ikke kan slettes uten at alle eierne i realsameiet gir sin tilslutning. Sameiet har rettigheter og forpliktelser i realsameiet i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for realsameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, se vedlegg 1.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(5) 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.

(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, boder og uteareal i felleskap

(1) Parkeringsplasser er etablert i anleggseiendommen gnr./bnr. 136/268. Eiendommen er et eget tingsrettslig sameie, der kjøpere av parkeringsplass og de boligselskapene som har interesser i anleggseiendommen er sameiere med slike ideelle andeler som fremgår av garasjesameiets vedtekter. Sameiet har rett til gjesteparkeringsplasser og boder, slik det er regulert i vedtektene for garasjesameiet. Sameiets navn er BB2 GARASJESAMEIE. Det er utarbeidet egne vedtekter til Garasjesameiet, som vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 2**.

(2) I Garasjesameiet er det også etablert boder som skal tjene Eierseksjonssameiet. Seksjonseierne tildeles rett til bruk av bod ved kjøp. Forretningsfører holder liste over hvilken bod som tjener hvilken leilighet/seksjon.

(3) I vedtektene til parkeringssameiet er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd. Forutsetning for bytte er at man allerede er eier av parkeringsplass i garasjesameiet (anleggseiendommen).

(4) Eierseksjonssameiet er ved tinglyst erklæring pliktig medlem av realsameiet BB2 Uteareal Sameie på gnr. /bnr. 136/ 269. Det er utarbeidet egne vedtekter og ordensregler for realsameie som er vedlagt disse vedtektene som **vedlegg 3**. Både eiere og brukere av eiendommen plikter å sette seg inn i reglene og respektere felles regler for bruk.

(5) Ved omsetning av leilighet der bruksrett til garasjeplass og/eller bod ikke følger med ved salget, kan bruksrett til garasjeplass og/eller bod kun overdras til kjøper som tilfredsstiller krav angitt i punkt (1) over.

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 sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til Kabel-tv, bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Kostnader til dekning av felleskostnader i anleggseiendommen «Garasjesameie» i dekkes henhold til forpliktelser som følger av vedtekter for anleggseiendommen «Garasjesameiet», der Sameiets fellestjenester belastes seksjonseierne etter brøk.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av Felles uteareal (realsameie) som knytter seg til gnr. 136 bnr. 269 for den delen av kostnadene som tilfaller Eierseksjonssameiet dekkes etter fastsatt brøk som en felleskostnad.

(5) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et á konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale med dette med leverandør.

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

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

(8) 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
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
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
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
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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorligplage 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 fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal også ivareta Sameiets eierskap i Realsameiet (gnr./bnr. 136/269) og i Garasjesameiet gnr./bnr. 136/268).

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

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. Protokollen sendes alle styremedlemmer og forretningsfører. Eventuelle innsigelser varsles styreleder. Protokollen godkjennes endelig i neste styremøte.

8-3 Styrets oppgaver

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
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) 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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/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 stede 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.

(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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

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

h) 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

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

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

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

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. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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.

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Medvirkningsplikt

(1) Inntil utbyggingsprosjektet Magasinparken er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, og eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer og tilpasninger som utbygger finner å ville gjennomføre underveis. Sameiet og seksjonseierne er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyre/rigg med mer, samt også om nødvendig medvirke med sin signatur på erklæringer for tinglysing eller liknende.

(2) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger, eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøte når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet Magasinparken.

12 Versjonskontroll

Versjon	Dato	Endringer
Første verjson, godkjent av utbygger		Opprinnelig versjon
Frøste versjon, stadfestet i ekstraordinært årsmøte	13.10.2022	Ingen endring
Oppdatert versjon.	02.04.2024	Oppdatert navn på sameiet og redaksjonelle og praktiske oppdateringer

Vedlegg 1 – Sameiebrøk

Snr	Leilighet	BRA	Andel (brøk)
1	A-LAB 101	74	2,24 %
2	A-LAB 102	49	1,48 %
3	A-LAB 103	74	2,24 %
4	A-LAB 104	85	2,57 %
5	A-LAB 105	72	2,18 %
6	A-LAB 201	74	2,24 %
7	A-LAB 202	49	1,48 %
8	A-LAB 203	81	2,45 %
9	A-LAB 204	85	2,57 %
10	A-LAB 205	44	1,33 %
11	A-LAB 206	74	2,24 %
12	A-LAB 301	74	2,24 %
13	A-LAB 302	49	1,48 %
14	A-LAB 303	81	2,45 %
15	A-LAB 304	85	2,57 %
16	A-LAB 305	44	1,33 %
17	A-LAB 306	74	2,24 %
18	A-LAB 401	81	2,45 %
19	A-LAB 402	49	1,48 %
20	A-LAB 403	88	2,66 %
21	A-LAB 404	85	2,57 %
22	A-LAB 405	44	1,33 %
23	A-LAB 406	74	2,24 %
24	A-LAB 501	81	2,45 %
25	A-LAB 502	49	1,48 %
26	A-LAB 503	81	2,45 %
27	A-LAB 504	91	2,75 %
28	A-LAB 505	44	1,33 %
29	A-LAB 506	81	2,45 %
30	A-LAB 601	81	2,45 %
31	A-LAB 602	49	1,48 %
32	A-LAB 603	81	2,45 %
33	A-LAB 604	91	2,75 %
34	A-LAB 605	44	1,33 %
35	A-LAB 606	81	2,45 %
36	A-LAB 701	81	2,45 %
37	A-LAB 702	49	1,48 %
38	A-LAB 703	88	2,66 %
39	A-LAB 704	91	2,75 %
40	A-LAB 705	44	1,33 %
41	A-LAB 706	81	2,45 %
42	A-LAB 801	87	2,63 %
43	A-LAB 802	113	3,42 %
44	A-LAB 803	135	4,08 %
45	A-LAB 804	96	2,90 %
Sum alle		**3308**	100,00 %

Vedlegg 2

Vedtekter og trivselsregler for garasjesameie BB2



Garasjesameie BB2 -
Vedtekter og trivsels

Vedlegg 3

Vedtekter og trivselsregler for utesameie BB2



Utesameie BB2 -
Vedtekter og trivsels

VEDTEKTER

FOR

BB1 UTEAREAL SAMEIE

Gnr. 136 bnr. 269 i Nordre Follo kommune
(Fellesarealer ute)
Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 21.04.2022

1. SAMEIET

Sameiets navn er **BB2 UTEAREAL SAMEIE**, heretter referert til som **«Sameiet»**.

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 136 bnr. 269 i Nordre Follo kommune (**«Eiendommen»**) som skal eies av og utgjøre felles utearealer til bruk for boligselskapene omkranset av Sameiets eiendom:

Gnr	Bnr	Boligselskap/eier
136	267	Eierseksjonssameiet Hus J, A-lab
136	270	Ski Code L Borettslag
136	271	Ski R21 Borettslag (hus I)
136	272	Ski RRA Borettslag (hus H)
136	273	Ski Code K Borettslag

BB2 Garasjesameie (gnr/bnr 136/268) som ligger under Eiendommen har fri adkomst over Eiendommen.

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

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

Sameiet består av 5 andeler med en ideell sameiebrøk som fordeler seg som følger iht. antall boenheter:

Type andel felles utomhus	Antall	Størrelse andel felles
Ski RRA Borettslag ("H")	1	38/188
Ski R21 Borettslag ("I")	1	43/188
Eierseksjonssameie A-lab ("J")	1	45/188
Ski Code K Borettslag ("K")	1	42/188
Ski Code L Borettslag ("L")	1	20/188
Totalt	5	188/188

2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen gnr/bnr 136/269 i Nordre Follo kommune til bruk som felles uteareal for Sameierne og til beste for eierne av Sameiet.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

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

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

5.3. Sameiermøtets vedtak

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

Type andel	Antall stemmer
Ski RRA Borettslag ("H")	38
Ski R21 Borettslag ("I")	43
Eierseksjonssameie A-lab ("J")	45
Ski Code K Borettslag ("K")	42
Ski Code L Borettslag ("L")	20
Totalt	188

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

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

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

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

6. STYRET

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

(i) En leder, to styremedlemmer og ett varamedlem, eller

(ii) En leder, fem styremedlemmer og eventuelt tilsvarende varamedlemmer, der styrene i borettslagene listet i pkt. 1 utnevner ett styremedlem og eventuelt ett varamedlem hver (totalt seks inkl. leder + eventuelt seks varamedlemmer)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. TRIVSELSREGLER

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

9.2. Betaling av Felleskostnader

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

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

10. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

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

11. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

12. ANSVAR UTAD

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

13. FORSIKRING

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

14. SAMEIELOVEN

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

15. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler

16. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING M.M.

16.1. Generelt

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

16.2. Rettigheter for Utbygger

Utbygger Ski Bolig & Næringsutvikling II AS (org. nr. 922 375 615) eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som «**Utbygger**») har rett til å eie og disponere over Eiendommen i sin helhet eller som Sameier av ideelle andeler i Eiendommen inntil hjemmel er overskjøtet til Boligselskapene / Boligselskapenes eiendommer. Utbygger avgjør alene overskjøtingstidspunktet, og har i forbindelse med utbygging av prosjektet Magasinparken og øvrige utbyggingsprosjekter i området frem til overskjøting på vanlig måte rett til å råde over eiendommen som eier og hjemmelshaver, herunder til å tinglyse nødvendige dokumenter, inkludert erklæringer/avtaler på Eiendommen. Som eier i Boligselskapene har Utbygger i tillegg samme rettigheter som tilligger Boligselskapene som Sameiere.

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

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

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

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

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

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

16.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

16.5. Fullmakt for Styret

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

16.6. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

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

Utbygger har rett til å tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene gnr/bnr 136/1, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 i Nordre Follo kommune, eller mellom utbygger og Nordre Follo kommune eller andre om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som offentlig myndighet krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også øvrige eiendommer i området som måtte berøres.

16.7. Medvirkning utbygging

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

16.8. Overføring av eiendomsrett til felles vei eller annet

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

16.9. Bortfall

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

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

BB2 UTEAREAL SAMEIE

Gnr. 136 bnr. 269 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 21.04.2022

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

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

3. RO

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

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

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

4. BRUKEN AV FELLESAREALENE

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

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

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

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

Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på fellesarealene.

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

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

Sykler skal kun parkeres på eventuelle sykkelparkeringsplasser på fellesarealene. Det er sykkelparkering i Garasjekjelleren, som kun kan benyttes i henhold til egne vedtekter og trivselsregler for denne.

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

5. HENVENDELSER TIL STYRET

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

6. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Sameierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

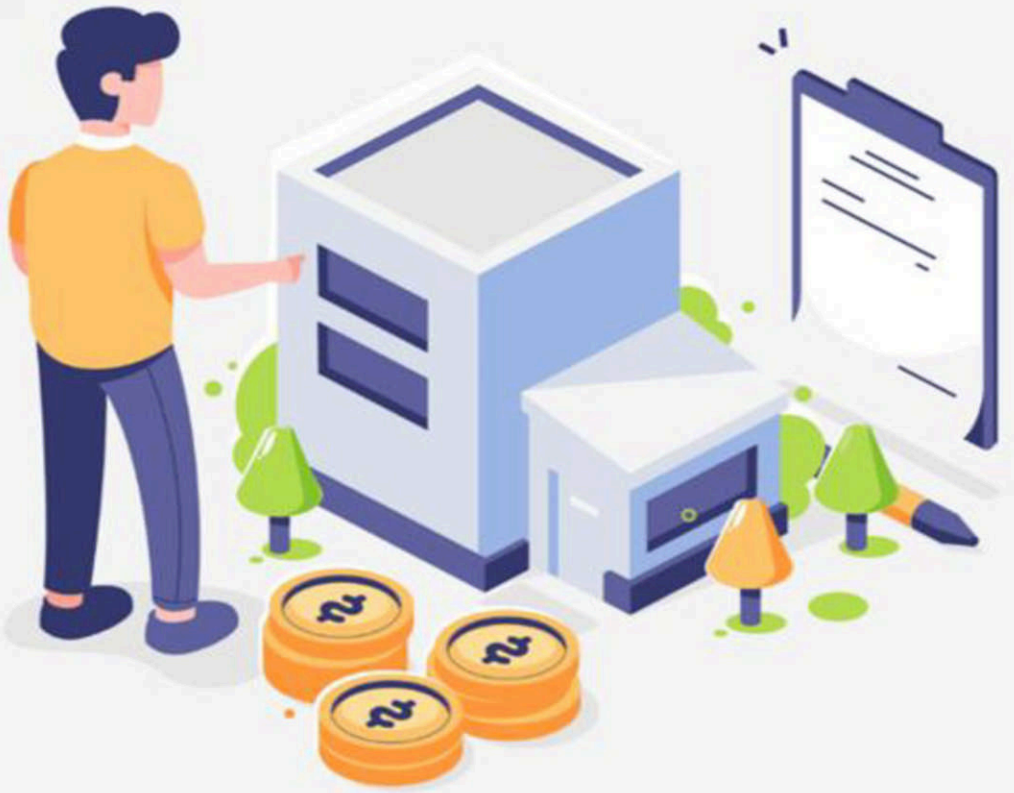
7. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Sameierens og/eller andels- eller seksjonseier i Boligselskapenes forpliktelser overfor Sameiet. For andels- eller seksjonseier i Boligselskapene vil dette også være å betrakte som et vesentlig mislighold av andelseierens forpliktelser overfor Boligselskapet.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg (fra Boligselskapet overfor eier av andels- eller seksjonsleilighet) eller terminering av leieforhold (fra Boligselskapet overfor leietaker i Boligselskap) samt erstatningsansvar (for Sameier og personlig skadevolder).

*****

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Magasinparken 8 Sameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, berg@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Magasinparken 8 Sameie gir herved:

……

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 2.april 2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Magasinparken 8 Sameie

Tid: 2.april kl 18:00
Sted: Finstad skole

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret:
   a. Dugnadsarbeid
   b. Vedlikeholdsfond
   c. Blikkenslagerarbeid, takrenne/nedløp
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Finstad Skole, 2.april 2025
på vegne av styret i Magasinparken 8 Sameie

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

• Styrets årsrapport	Side 4-9
• Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024	Side 10-17
• Vedlegg av sak 4 a-c	Side 18-20
• Budsjett 2025	Side 21-22

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024 TIL ÅRSMØTE 2. APRIL 2025

1 STYRET

Styret har bestått av:

		Fungeringsperiode	
Funksjon	**Navn**	**2023**	**2024**
Styreleder	Harald Mortensen	x	x
Styremedlem (nestleder)	Knut Oppegaard	x	x
Styremedlem (øk. ansv.)	Ingerlise Buskop	x	x
Styremedlem	Gunn Irene Mathisen	x	x
Vara styremedlem (med oppmøte på styremøter)	Halfdan Meldal-Johnsen		x

Styrets innstilling for styret 2025:

Funksjon	**Navn**	**2025**	**2026**	
Styreleder	Halfdan Meldal-Johnsen	x	x	Velges for 2 år
Styremedlem (nestleder)	Knut Oppegaard	x	x	Velges for 2 år
Styremedlem (øk. ansv.)	Ingerlise Buskop	x		Velges for 1 år
Styremedlem	Gunn Irene Mathisen	x		Velges for 1 år
Styremedlem	Ledig plass			
Vara styremedlem (med oppmøte på styremøter)	Ledig plass			

2 GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av Enqvist Boligforvaltning AS ihht avtale.

Sameiets revisor er BDO AS ihht avtale.

3 GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 45 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Magasinparken 8 Sameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930312827 og ligger i Nordre Follo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

3.1 Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 92071770.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

3.2 HMS

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

Styret har i 2025 fullført et internkontrollsystem ihht. gjeldende krav.

3.3 Brannsikringsutstyr

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

Eventuelle feil på fastmontert varslingsutstyr må varsles til styret umiddelbart slik at fagfolk får rettet opp i feilen.

Beboerne har et stort ansvar for egen og naboers sikkerhet og det understrekes at varslingsutstyr eller slukkeutstyr ikke skal flyttes eller modifiseres. Dersom for eksempel vedlikeholdsarbeid i boenheten krever midlertidig tildekking eller frakopling, skal dette kun skje etter avtale med styret i god tid i forkant, og eventuell frakopling skal kun utføres av kyndig personell. Beboere som urettmessig kobler fra varslingsutstyr eller fjerner slukkeutstyr vil bli gjort strafferettslig ansvarlig.

3.4 Eierskifter

8 seksjoner har skiftet eier i 2024

4 STYRETS ARBEID I 2024 (og litt om arbeidet i 2025)

Styret avholdt 8 styremøter i 2024 (og til nå 2 styremøter i 2025 pr 15/3-2025).

Møtene har vært preget av generell drift av bygget vårt, avtaler, visse forbedringer og samkjøring med Utearealsameiet og Garasjesameiet og bli kjent med tekniske installasjoner, systemer og avtaler.

Samkjøring med styret for Utearealsameiet/Garasjesameiet er viktig fordi mange tekniske installasjoner for hver av byggene er styrt av dette styret siden disse installasjonene ikke ligger i hvert enkelt bygg, men i et teknisk rom som er felles for

alle byggene i BB2, og store pengestrømmer fra alle byggene styres gjennom Utearealsameiet/Garasjesameiet.
Dette fordi mange fellesavtaler/kontrakter ligger til Garasjesameiet,og Utearealsameiet eksempelvis fjernvarme, billadesystemet, vaktmestertjenester, snømåking osv.

Gunn Irene Mathisen er, i tillegg til å være styremedlem Magasinparken 8, også vår representant og styreleder i Utearealsameiet og Garasjesameiet, og sikrer våre interesser i dette sameiet. Halfdan Meldal-Johnsen er vararepresentant i disse styrene. Begge er nominert av styret i Magasinparken 8.

Pr i dag er det for Magasinparken 8 inngått avtaler om bl.a. heisdrift, gulvmatteskift, reingjøring i fellesområder, bredbånd, informasjonsskjerm, kontroll av røykluker, kameraovervåking (GTD Security AS).
En del avtaler var allerede på plass før den ekstraordinære generalforsamlingen, eksempelvis med Enqvist som forretningsfører, Gjensidige på bygningsforsikring, Hedengren på brannsikring, Techem på oppfølging/måling av fjernvarme, Lexow for låsesystemer.

Styret har også tatt initiativ til uformelt samarbeid med de andre styrene i Magasinparken for erfaringsutveksling og samarbeid. Blant annet har vi samordnet forsikring (Gjensidige) og kontroll av røykluker (firma Unilite), samt at vi sammen har fått redusert månedsprisen på bredbånd (GlobalConnect).

I forbindelse med gjenstående overtakelse av en del uteområder felles for BB1/BB2/BB3 ble det høsten 2024 nedsatt en prosjektgruppe med 2 representanter for hvert BB for å sikre beboernes interesse i fellesskap overfor Solon. Prosjektgruppen har hatt interne møter, møte med Solon og befaringer med og uten Solon og fortsetter sitt arbeid utover i 2025. BB2 er representert ved Per Kløvstad og Harald Mortensen. Prosjektgruppen leverte også kommentarer (uttalelse) til Nordre Follo Kommune i forbindelse med høringsrunden om planendring til 60 parkeringsplasser i Søndre Vognhall.

Våren 2024 ble det gjennomført utvendig vask av vanskelig tilgjengelige vinduer vha lift og innleid firma. Aktuelle boenheter meldte seg på ordningen. Teknisk sett var dette en suksess, men økonomisk ble det noe underskudd da den estimerte egenandelen var satt litt lavt. Etter årsmøtet vil det bli diskutert om beboerne ønsker dette gjentatt i 2025.

Det ble seint i 2024 installert videoovervåking i bygget vårt og i garasjeanlegget, med blant annet skiltgjenkjenning. Styret i Magasinparken 8 har stått i spissen for dette arbeidet, og det er blitt fullført i nært samarbeid med Garasjesameiet.

I annenhver etasje var det forvirrende dobbeltnummerering av leilighetene. Etter nøye vurdering, inkludert innhenting av informasjon fra kommunen, brannvesenet, Solon etc besluttet styret at kun H-nummeret skal brukes. Ringeklokkesystemet ble oppdatert ihht dette.

Det er blitt gjennomført pålagt brannøvelse og test av brannvarslingssystemene blant annet gjennom utløsing av brannsensor i utvalgte leiligheter.

Spilegjerde ved inngangspartiet ble montert våren 2024 for å hindre tråkk i blomsterbedet (nå: plen) utenfor inngangen.

Styret har bedt prosjektledelsen for Magasinparken Ungdomsskole om å beholde nettinggjerdet mellom Ungdomsskolen og BB2. Prosjektledelsen hadde egentlig planlagt å fjerne dette gjerdet, men etter vår henvendelse har de gitt oss støtte i å beholde gjerdet. Gjerdet vil bli stående med mindre det kommer protester.

Exo-skjelettet er en av sakene vi arbeider videre med som reklamasjonssak, både av estetiske hensyn (stor variasjon i spalteåpningen mellom platene) og kartlegging av mulige skadekonsekvenser som følge av variasjonen i spalteåpningene og byggemetodikk.

Styrene i BB2 bruker aktivt Facebook, hjemmeside og infoskjerm som informasjonmedia til beboerne, i tillegg til infoskjermen i inngangspartiet. Dette ser ut til å fungere godt og har lav kostnad. På hjemmesiden vår www.magasinparken8.no ligger mye informasjon som beboerne kan ha nytte av. Her finner du blant annet oppdaterte vedtekter og siste versjon av Beboerinformasjonen som inneholder praktisk informasjon om bygget og leilighetene, ordensregler og FDV-dokumentasjon. Her finnes også bestillingsskjema for f.eks. ekstra nøkkelbrikker, navneskilt og strømuttak til bod.

Styret kjøpte inn originale ventilasjonsfiltersett (fra Østberg) til hver leilighet til gunstig pris og har tilrettelagt for utskifting som egeninnsats seinhøstes 2024. Kostnad på filtersettene ble lagt oppå husleien i begynnelsen av 2025. Styret laget i 2024 en informasjonsvideo om fremgangsmåte for filterskifte, den finnes på vår hjemmeside. Likevel registrerer vi at flere beboere ikke har hentet ut filtersett, altså har de sannsynligvis heller ikke skiftet ventilasjonsfilter. Styret har oversikt over hvilke boenheter som har/ikke har hentet ut filterinnsatser, og vil henvende seg til de boenhetene som ikke har hentet ut filter. Enkelte boenheter hentet ikke ut filter verken i 2023 eller 2024.

Heisen er vesentlig i vårt bygg med 8 etasjer. Stort sett har den fungert tilfredsstillende. I vintermånedene har vi vært plaget med en del stans som viste seg å skyldes at beboerne dro med seg små strøstein under skoene, og spaltene i heisen ble flere ganger sperret av slik småstein slik at heisen stoppet. Dette medførte kostbare utrykninger fra heisleverandøren (Schindler). Denne siste vinteren har vi sett en betydelig bedring etter oppfordring til beboerne om grundig bruk av dørmattene, samt at firmaet som utfører trappevask (Merk Renhold) nå ukentlig reingjør spaltene i heisen.

Inngangssikringssystemet er blitt oppgradert slik at beboerne nå kan bruke en app for å åpne ytterdøra (i stedet for brikke/nøkkel).

Dessuten har styret investert i 'online'-lesere i Magasinparken 8.

Våren/sommeren ble det registrert mus utvendig i 9. etasje og utvendig i 8. etasje. Feller ble satt opp og ca 8 mus ble tatt. Anticimex ble koplet inn gjennom Gjensidige. Det er ukjent hvordan musene har kommet seg opp i bygget, men det ble avdekket at Exoskjelettet ikke var sikret mot mus. Solon rettet opp i dette etter noe tid. Det er ikke registrert mus etter dette, men dette bør uansett følges opp videre.

5 VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er ikke utført noe større vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen eller uteområdene i 2024. Det foreligger heller ikke planer om slike investeringer i nærmeste tiden, bortsett fra mulig blikkenslagerarbeid (takrenner/nedløp utsatte steder).

Etter årsmøtet vil det bli diskutert om det skal investeres i nedløpssystemer (takrenner/nedløp utsatte steder) eller om saken skal angripes på annen måte av påtroppende styre. Manglende nedløpssystemer er en sak som er svært plagsom for enkelte boenheter, men Betonmast, på vegne av Solon, hevder at bygget er utført ihht gjeldende krav. Betonmast har innhentet tilbud på nødvendig blikkenslagerarbeid men vil ikke ta noe ansvar utover innhenting av tilbudet. Nedløp for takvann/takrenner osv er fasaderelevant og dermed har styret et ansvar for å involvere seg. Styret har lagt arbeidet inn i budsjettet for 2025.

Styret følger opp byggets tilstand og drift overfor hovedentreprenør (Betonmast AS) og har løpende dialog og reklamasjoner som meldes fellesområder/bygg.

5.1 Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen til årsmøtet. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

5.2 Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025 som er vedlagt innkallingen til årsmøtet.
Felleskostnadene i "husleia" ble økt med forsiktige 5% f.o.m. januar 2025 pga generell prisøkning, og beboerne ble informert om dette uten at styret mottok noen kommentarer.
Styret er innstilt på at Sameiet oppretter en vedlikeholdskonto, med langsiktig mål om å nå kr 1 000 000. Et slikt fond bør tilføres ca kr 150 000 pr år. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene i 'husleia' tilsvarende i underkant av kr 300/måned i snitt per boenhet.
Styrtet budsjetterer med kr 150 000 til nødvendig blikkenslagerarbeid til takrenner/nedløp for å begrense støyen fra nedbør som renner fra balkonger i 8. etasje og ned på vindusbeslag i 7. etasje.

I budsjettet er det også lagt inn en økning i 'husleia' med kr 100 per måned til dugnad: Boenhetene som stiller opp på dugnad premieres med tilbakeføring av innbetalt beløp for perioden mellom dugnader.
Budsjettet for 2025 viser et begrenset overskudd.

Ski, 19/3-2025
Styret i Magasinparken 8 Sameie

Resultatregnskap

Magasinparken 8 sameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 067 195	1 063 228	936 490
Andre inntekter	2	188 249	180 400	207 574
Sum driftsinntekter		**1 255 444**	**1 243 628**	**1 144 064**
Andre personalkostnader	3	64 631	62 755	57 050
Vedlikehold	4	185 358	255 000	251 745
Kollektiv avtale TV/bredbånd		138 090	140 400	138 797
Driftskostnader	5	538 150	593 000	465 386
Honorarer	6	82 006	78 500	86 363
Forsikring		92 588	96 000	90 668
Andre kostnader	7	13 987	14 000	58 976
Sum driftskostnader		**1 114 810**	**1 239 655**	**1 148 985**
Driftsresultat		**140 634**	**3 973**	**-4 921**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		10 138	0	243
Finanskostnader		1 391	0	163
Netto finansresultat		**8 747**	**0**	**80**
Årets resultat		**149 381**	**3 973**	**-4 842**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		149 596	0	-4 842
Sum overføringer		**149 596**	**0**	**-4 842**

Balanse

Magasinparken 8 sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		9 679	3 479
Andre fordringer		1 596	0
Bankinnskudd mv.	8	530 703	361 591
Sum omløpsmidler		**541 978**	**365 070**
Sum eiendeler		**541 978**	**365 070**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9	432 828	283 232
Sum egenkapital		**432 828**	**283 232**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		21 854	17 980
Leverandørgjeld		87 297	10 850
Påløpte kostnader		0	53 008
Sum kortsiktig gjeld		**109 151**	**81 838**
Sum gjeld		**109 151**	**81 838**
Sum egenkapital og gjeld		**541 978**	**365 070**

OSLO, 18.03.2025
Styret for Magasinparken 8 sameie

Harald Mortensen
Styrets leder

Knut Oppegaard
Styremedlem

Gunn Irene Mathisen
Styremedlem

Ingerlise Brødholt Buskop
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Ventilasjonsfilter fakturert eiere	18 000	20 000	0
Likviditetstilskudd	0	0	6 075
Bredbånd	140 400	140 400	140 140
Inntekter VIPPS	29 849	20 000	61 359
Sum	**188 249**	**180 400**	**207 574**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	55 000	55 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 050
Andre sosiale kostnader	1 876	0	0
Sum	**64 631**	**62 755**	**57 050**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	39 993	65 000	0
Vedlikehold utearealer	0	20 000	13 011
Vedlikehold bygning innv.	0	20 000	0
Vedlikehold og drift heis	63 929	30 000	30 260
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 963	5 000	120 901
Egenandel forsikring	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	10 000	15 000	57 698
Vedl.hold ventilasjon	20 811	20 000	19 875
Vedl./drift videoovervåking	48 662	30 000	0
Vedlikehold diverse	0	50 000	0
Sum	**185 358**	**255 000**	**251 745**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	30 768	60 000	34 134
Renhold	81 000	84 000	83 250
Matter	20 392	24 000	19 423
Annen renovasjon	0	0	2 688
Utgiftsført utstyr	5 787	20 000	37 966
Andel FK BB2 - Sameie utearealer	344 676	345 000	0
Andel FK BB2 - Garasjesameie	55 260	60 000	287 926
Hjemmeside/internett	267	0	0
Sum	**538 150**	**593 000**	**465 387**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 156	11 000	10 763
Forretningsførsel	67 500	67 500	67 500
Ekstra forretningsførsel	2 475	0	2 475
Andel systemkostnader	875	0	0
Konsulenttjenester	0	0	5 625
Sum	**82 006**	**78 500**	**86 363**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	0	0
Styre- og årsmøter	300	2 000	457
Bankomkostninger	5 355	2 000	2 460
EHF-fakturagebyr	619	0	0
Diverse kostnader	4 610	10 000	56 060
Øreavrunding	3	0	0
Sum	**13 987**	**14 000**	**58 977**

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.55012	530 703	361 591
Sum	**530 703**	**361 591**

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	283 232	288 074
Årets resultat	149 596	-4 842
Egenkapital 31.12.	**432 828**	**283 232**

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

Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**283 232**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	149 596
C. Disponible midler 31.12	**432 828**
Årets endring i disponible midler	149 596
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	541 978
- Kortsiktig gjeld	109 151
= Disponible midler 31.12	**432 828**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Magasinparken 8 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Magasinparken 8 Sameie.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: VOUYK-HM7TE-MUA4M-T2K5K-EP15N-QZ0XS

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VOUYK-HM7TE-MUA4M-T2K5K-EP15N-QZ0XS

SAK 4.a Dugnadsarbeid

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Vi i styret ønsker at flest mulig bidrar på den årlige dugnaden. Vi vil at det å ikke delta på dugnad skal ha en kostnad. Dugnader gjennomføres 2 ganger per år. Hver boenhet pålegges en fast kostnad som del av felleskostnadene på kr 100/måned. Når representant for boenheten stiller opp på dugnaden, vil vedkomne få tilbakebetalt innbetalt beløp.

Forslag til vedtak:

Sameiet gjennomfører en kapitalinnkalling på kr 100 per måned. De som deltar på dugnad, vil få sin andel tilbakebetalt. Dette gjøres opp kort etter hver avholdt dugnad. Eventuelt overskudd på ordningen tilfaller sameiet. Ordningen innføres juni 2025.

SAK 4.b: Vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styret ønsker å bygge opp et vedlikeholdsfond/vedlikeholdskonto med langsiktig mål om å nå og opprettholde kr 1 000 000 samlet for sameiet, ved økt innbetaling av felleskostnader i størrelsesorden kr 150 000 pr år samlet for sameiet, og vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dette betyr en utfakturering til eierne av sameiet på totalt ca. kr 12.500/mnd, altså et gjennomsnitt på kr 278/mnd men fordelt ihht eierbrøk.

Ordningen innføres juni/juli 2025.

Forslag til vedtak:

Sameiet oppretter en ny vare på fakturaen fra 01.07.2025 som heter vedlikeholdsfond. Totalt vil det innkreves kr 12 500 per måned etter brøk, slik at innkrevingen utgjør kr 150 000 på et helt driftsår. Per 31.12 vil pengene disponeres mot egen konto i balansen som heter vedlikeholdsfond, samt en egen sparekonto der midlene kan ligge.

SAK 4.c: Blikkenslagerarbeid, takrenner/nedløp

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Magasinparken 8 er oppført uten takrenner/nedløp. For enkelte boenheter har dette vist seg å være en svært uheldig løsning ved at regnvann renner fra overliggende balkonger og ned på vindusbeslag i 7. etasje, og dette medfører kraftig og svært sjenerende støy. Solon/Betonmast har ikke vært villige til å løse dette problemet og hevder bygget er oppført ihht gjeldende krav. Siden dette gjelder byggets fasade er det et felles problem som sameiet må løse dersom det ikke viser seg mulig å få bidrag fra Solon/Betonmast. Betonmast har innhentet tilbud fra blikkenslager på takrenner/nedløp for å stanse dette problemet for angjeldende boenheter, kostnadsestimat ca kr 150 000.

Styret er innstilt på å forfølge denne saken videre overfor Solon/Betonmast, og at sameiet tar kostnaden dersom dialog med Solon/Betonmast ikke fører fram. Siden beløpet er såpass stort, ønsker styret at årsmøtet støtter at dette arbeidet utføres også om sameiet må ta hele kostnaden.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet støtter at sameiet gjennomfører utbedring med takrenner/nedløp for spesielt støyutsatte boenheter. Styret fortsetter dialog med Solon/Betonmast med målsetting at Solon/Betonmast tar helt eller delvis ansvar/økonomisk ansvar i saken, men sameiet tar kostnaden dersom dialog med Solon/Betonmast ikke fører fram.

Budsjett Magasinparken 8 sameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	789 529	746 716
3602	Felleskostnader lik fordeling	339 066	320 479
Felleskostnader		**1 128 595**	**1 067 195**
3643	Ventilasjonsfilter fakturert eiere	20 300	18 000
3670	Vedlikeholdsfond	94 500	0
3762	Dugnad	4 000	0
3764	Bredbånd	123 660	140 400
3906	Inntekter VIPPS	35 000	29 849
Andre inntekter		**277 460**	**188 249**
Sum driftsinntekter		**1 406 055**	**1 255 444**
5330	Styrehonorar	55 000	55 000
5400	Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
5990	Andre sosiale kostnader	0	1 876
Andre personalkostnader		**62 755**	**64 631**
6600	Vedlikehold bygning utv.	180 000	39 993
6605	Vedlikehold utearealer	20 000	0
6610	Vedlikehold bygning innv.	30 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	60 000	63 929
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	1 963
6621	Egenandel forsikring	8 000	0
6625	Vedlikehold elektro	15 000	10 000
6640	Vedl.hold ventilasjon	20 000	20 811
6643	Vedl./drift videoovervåking	10 000	48 662
6690	Vedlikehold diverse	30 000	0
Vedlikehold		**378 000**	**185 358**
7691	Internet/ Bredbånd	123 660	138 090
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**123 660**	**138 090**
6340	Strøm fellesanlegg	35 000	30 768
6360	Renhold	90 000	81 000
6361	Matter	24 000	20 392
6540	Utgiftsført utstyr	20 000	5 787
6606	Andel FK BB2 - Sameie utearealer	345 000	344 676
6631	Andel FK BB2 - Garasjesameie	60 000	55 260
6910	Hjemmeside/internett	3 000	267
Driftskostnader		**577 000**	**538 150**
6700	Revisjon	11 000	11 156
6710	Forretningsførsel	69 900	67 500
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	2 475
6714	Andel systemkostnader	3 500	875

Budsjett Magasinparken 8 sameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6750	Konsulenttjenester	30 000	0
Honorarer		**117 400**	**82 006**
7500	Forsikringspremie	100 249	92 588
Forsikring		**100 249**	**92 588**
7400	Kontingenter	3 100	3 100
7700	Styre- og årsmøter	2 000	300
7770	Bankomkostninger	5 500	5 355
7771	EHF-fakturagebyr	1 000	619
7790	Diverse kostnader	10 000	4 610
7797	Øreavrunding	0	3
Andre kostnader		**21 600**	**13 987**
Sum driftskostnader		**1 380 664**	**1 114 810**
Driftsresultat		**25 391**	**140 634**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	325
8070	Andre finansinntekter	0	9 813
Finansinntekter		**0**	**10 138**
8150	Renter leverandører	0	1 391
Finanskostnader		**0**	**1 391**
Netto finansresultat		**0**	**8 747**
Årets resultat		**25 391**	**149 381**

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Magasinparken 8 Sameie
Tid: 2.april 2025 kl.18.00
Sted: Finstad Skole

Konstituering

- 15 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjon ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører ved Karl Arne Enqvist og Tobias Berg fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakt ble referert og godkjent.
- Karl Arne ble valgt som møteleder og Tobias Berg ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Inger-lise Buskop ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet erklærte lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

   Vedtak: Styrets årsrapport tas til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen.

   Vedtak:

   Regnskapet, som viser et overskudd på kr 149 596 og en egenkapital på kr 432 828,- fastsettes som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen tas til etterretning.

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

   Vedtak:
   Styrets honorar for 2024 ble fastsettes til kr 55 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**

   a. **Forslag om kapitalinnkalling til dugnadsarbeid**

   Styrets opprinnelige forslag til vedtak:
   Sameiet gjennomfører en kapitalinnkalling på kr 100 per måned. De som deltar på dugnad, vil få sin andel tilbakebetalt. Dette gjøres opp kort etter hver

avholdt dugnad. Eventuelt overskudd på ordningen tilfaller sameiet. Ordningen innføres juni 2025.

Styret justerte sitt forslag og følgende ble vedtatt:

Vedtak: Årsmøtet vedtar at det betales kr 100 per måned per seksjon, sammen med felleskostnadene, til dekning av dugnadsordning. De som deltar i dugnadene, får tilbakebetalt sin andel. Gjennomføring avtales mellom forretningsfører og styret.

Vedtaket var enstemmig.

b. **Vedlikeholdsfond**

Styrets opprinnelige forslag til vedtak:
Sameiet oppretter en ny vare på fakturaen fra 01.07.2025 som heter vedlikeholdsfond. Totalt vil det innkreves kr 12 500 per måned etter brøk, slik at innkrevingen utgjør kr 150 000 på et helt driftsår. Per 31.12 vil pengene disponeres mot egen konto i balansen som heter vedlikeholdsfond, samt en egen sparekonto der midlene kan ligge.

Styret justerte sitt forslag og følgende ble vedtatt:

Vedtak: Det etableres et vedlikeholdsfond. Det vil innkreves kr 12 500 per måned fordelt på seksjonseierne etter eierbrøk.

Vedtaket var enstemmig.

c. **Blikkenslagsarbeid, takrenner/nedløp**

Styrets opprinnelige vedtak:
Årsmøtet støtter at sameiet gjennomfører utbedring med takrenner/nedløp for spesielt støyutsatte boenheter. Styret fortsetter dialog med Solon/Betonmast med målsetting at Solon/Betonmast tar helt eller delvis ansvar/økonomisk ansvar i saken, men sameiet tar kostnaden dersom dialog med Solon/Betonmast ikke fører fram.

Styret justerte sitt forslag og følgende ble vedtatt:

Vedtak:
Styret innhenter teknisk vurdering knyttet til berørte boenheter. Styret fortsetter dialog med Solon/Betonmast med målsetning at disse helt eller delvis påtar seg økonomisk ansvar i saken. Sameiet tar kostnaden dersom dialog ikke fører frem.

Det avsettes inntil kr 200 000 for utbedring og konsulentbistand.

Seksjonseierne bes innen 1.mai 2025 skriftlig melde inn til styret problemer beslektet med denne saken.

Vedtaket var enstemmig.

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 25 391 og forutsetter 5 % økning i felleskostnader i 2025. Budsjettet justeres i tråd med vedtakene i sak 4.a og 4.b

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

6. Valg

Styreleder Harald Mortensen og styremedlem Knut Oppegaard avslutter sin periode. Knut var på gjenvalg. I tillegg ønsker varamedlem Halfdan å stille som styreleder. Det kom et benkeforslag at Ole Molnes stiller som varamedlem. Styremedlemmer Ingerlise og Gunn fortsetter sine perioder.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Halfdan Meldal-Johnsen	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Knut Oppegaard	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Ingerlise Buskop	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Gunn Irene Mathisen	Valgt i 2024 for 2 år
Varamedlem:	Ole Molnes	Valgt i 2025 for 2 år

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Avtroppende styreleder takket av avtroppende styremedlem og ble takket av. Det ble overrakt blomster også til seksjonseierne som vedlikeholder garasjeanlegget.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest og godkjent, den undertegnes elektronisk av møteleder og protokollvitne. Møtet ble avsluttet kl. 20:35.

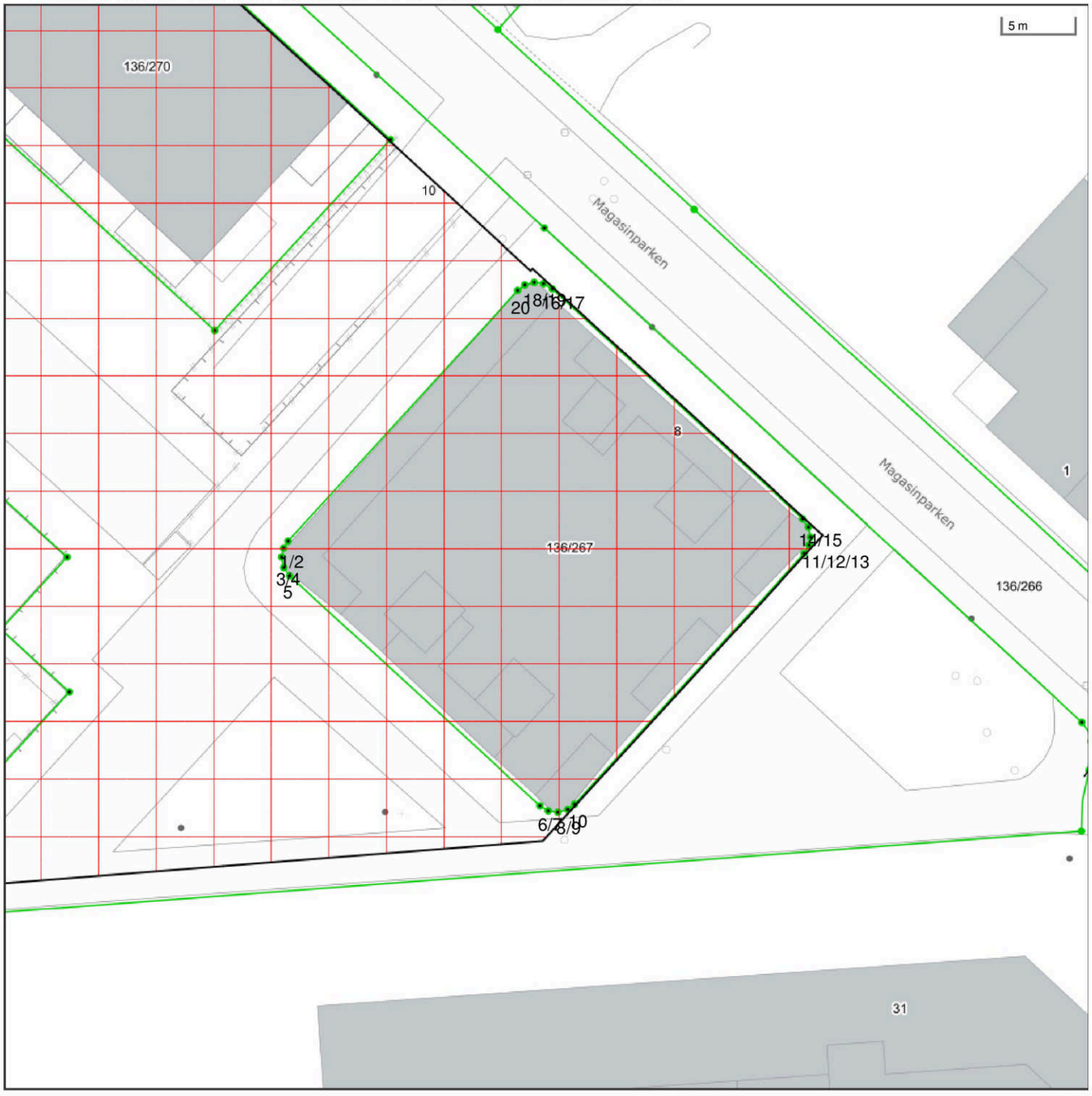
Finstad Skole 4. april 2025

Karl Arne Enqvist
møteleder

Inger-Lise Buskop
Seksjonseier (protokollvitne)

Utskriftsdato: 17.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/267//18



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	725,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621111,013107	**Øst**	602694,209493	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621114,733032	602681,129028	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,59	
2	6621114,239	602680,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
3	6621113,617	602680,712	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
4	6621112,893	602680,875	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,74	
5	6621112,334961	602681,29895	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,70	
6	6621096,87	602699,117	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,59	
7	6621096,537	602699,701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67	
8	6621096,459	602700,376	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,68	
9	6621096,671	602701,062	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,72	
10	6621097,041016	602701,514038	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
11	6621114,859009	602716,979004	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,59	
12	6621115,452	602717,315	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,68	
13	6621116,006	602717,395	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56	
14	6621116,694	602717,235	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
15	6621117,255981	602716,810059	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,70	
16	6621132,720947	602698,991943	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,59	
17	6621133,066	602698,373	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
18	6621133,134	602697,727	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,65	
19	6621132,942	602697,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67	
20	6621132,552002	602696,593018	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,62	

Ark. L12/201709

Vedtatt av
Ski kommunestyre
20.3.2019

SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geodata

SKI KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR SKI VEST FELT BB2 OG BB3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201709

§1 Plankart og planavgrensning

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

§2. Arealformål

2.1 Reguleringsformål (Pbl §12-5)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse, felt BB2 – BB3

2.2 Hensynsoner (Pbl §12-6)

Sone med angitte særlige hensyn:

Bevaring av kulturmiljø, felt H570_1

§3. Dokumentasjonskrav

Ved rammesøknad skal det redegjøres for følgende:

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

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

4.1 Rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

4.2 Utbyggingsavtale

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

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

5.1 Grad av utnytting

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

5.2 Bebyggelsens plassering og høyder

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

5.3 Estetikk og utforming

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

5.4 Universell utforming

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

5.5 Parkering

Følgende norm angir maksimumstall:

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

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

Plassering og utforming av parkeringsplasser:

Biloppstillingsplasser

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

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

5.6 Renovasjon

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

§6. Miljøkrav

6.1 Overvann

- Lokal overvannshåndtering legges til grunn for samtlige tiltak innenfor planområdet. Åpne løsninger skal så vidt mulig benyttes.
- Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal

overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

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

6.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

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

6.3 Svartelistearter

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

6.4 Biologisk mangfold

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

6.5 Fjernvarme

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

6.6 Støy

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

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

6.7 Adkomst i anleggsperiode

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

6.8 Automatisk fredede kulturminner

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

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

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

7.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige:

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

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

7.2 Høyder

- Maksimale bygningshøyder er vist på plankart.

7.2 Leilighetssammensetning

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

7.3 Utforming av boliger

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

7.4 Uteoppholdsarealer

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

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

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.
- Private utearealer skal skjermes fra felles utearealer med hekk eller gjerde.
- Felles utearealer skal være tilgjengelig for ferdsel og gjennomgang for allmennheten.

§8. Hensynsoner (Pbl §12-6)

8.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570_1

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



NordVest
1 : 100

Rev.	Dato	Endring
A	30.04.2020	Tverrsnittet

Prosjekt	Kontroll	Sign., Dato
Magasinparken BB2- Hus J Eiendom: 136/1	egen	LR 30.04.2020
	sidemann	HWJ 30.04.2020

Tiltakshaver	Prosjekt nr.
Solon Eiendom AS	50-17-0600

A_LAB
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold
NordVest Fasade

Tegn. Status	Vedlegg nr.
RAMMESØKNAD	E-16

Skala	Tegnings nr	Index
1:100 A2	AJ-32-04-01	A



NordØst
1 : 100

A	30.04.2020	Rammesøknad
Rev.	Dato	Endring

Prosjekt
Magasinparken BB2- Hus J
Eiendom: 136/1

Kontroll Sign., Dato
egen LR 30.04.2020
sidemann HWJ 30.04.2020

Tiltakshaver
Solon Eiendom AS

Prosjekt nr.
50-17-0600

A_LAB
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold
NordØst Fasade

Tegn. Status
RAMMESØKNAD

Vedlegg nr.
E-14

Skala
1:100 A2

Tegnings nr
AJ-32-02-01

Index
A



SørVest
1 : 100

A	30.04.2020	Tarmosaminat
Rev.	Dato	Endring

Prosjekt
Magasinparken BB2- Hus J
Eiendom: 136/1

Kontroll Sign., Dato
egen LR 30.04.2020
sidemann HWJ 30.04.2020

Tiltakshaver
Solon Eiendom AS

Prosjekt nr.
50-17-0600

A_LAB
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold
SørVest Fasade

Tegn. Status
RAMMESØKNAD

Vedlegg nr.
E-15

Skala
1:100 A2

Tegnings nr
AJ-32-03-01

Index
A



SørØst
1 : 100

A	30.04.2020	Tverrsnitt/snitt
Rev.	Dato	Endring

Prosjekt	Kontroll	Sign., Dato
Magasinparken BB2- Hus J Eiendom: 136/1	egen	LR 30.04.2020
	sidemann	HWJ 30.04.2020

Tiltakshaver	Prosjekt nr.
Solon Eiendom AS	50-17-0600

A_LAB
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold
SørØst Fasade

Tegn. Status	Vedlegg nr.
RAMMESØKNAD	E-13

Skala	Tegnings nr	Index
1:100 A2	AJ-32-01-01	A

Utskriftsdato: 17.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Magasinparken 8, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 897,04 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	11 272,76 kr
Sum	**26 225,76 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	52.5 m3	56.54	1/1	0 %	2 968,21 kr	2 968,21 kr
Forbruk vann i fjor	15%	52.5 m3	52.01	1/1	0 %	2 730,76 kr	2 730,76 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	52.5 m3	42.34	1/1	0 %	2 222,71 kr	2 222,72 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	52.5 m3	38.95	1/1	0 %	2 044,90 kr	2 044,91 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-57 m3	56.54	1/1	0 %	-3 222,64 kr	-3 222,61 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-57 m3	52.01	1/1	0 %	-2 964,80 kr	-2 964,80 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-57 m3	42.34	1/1	0 %	-2 413,24 kr	-2 413,26 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-57 m3	38.95	1/1	0 %	-2 220,20 kr	-2 220,20 kr
A konto forbruk vann i år	15%	111 m3	47.17	1/1	0 %	5 236,20 kr	872,71 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	111 m3	49.02	1/1	0 %	5 441,72 kr	906,96 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	2 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 503,69 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	2 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	2 726,12 kr	652,82 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	544,13 kr
					Sum	**18 318,23 kr**	**2 565,46 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 136/267/0/18
Adresse: Magasinparken 8
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

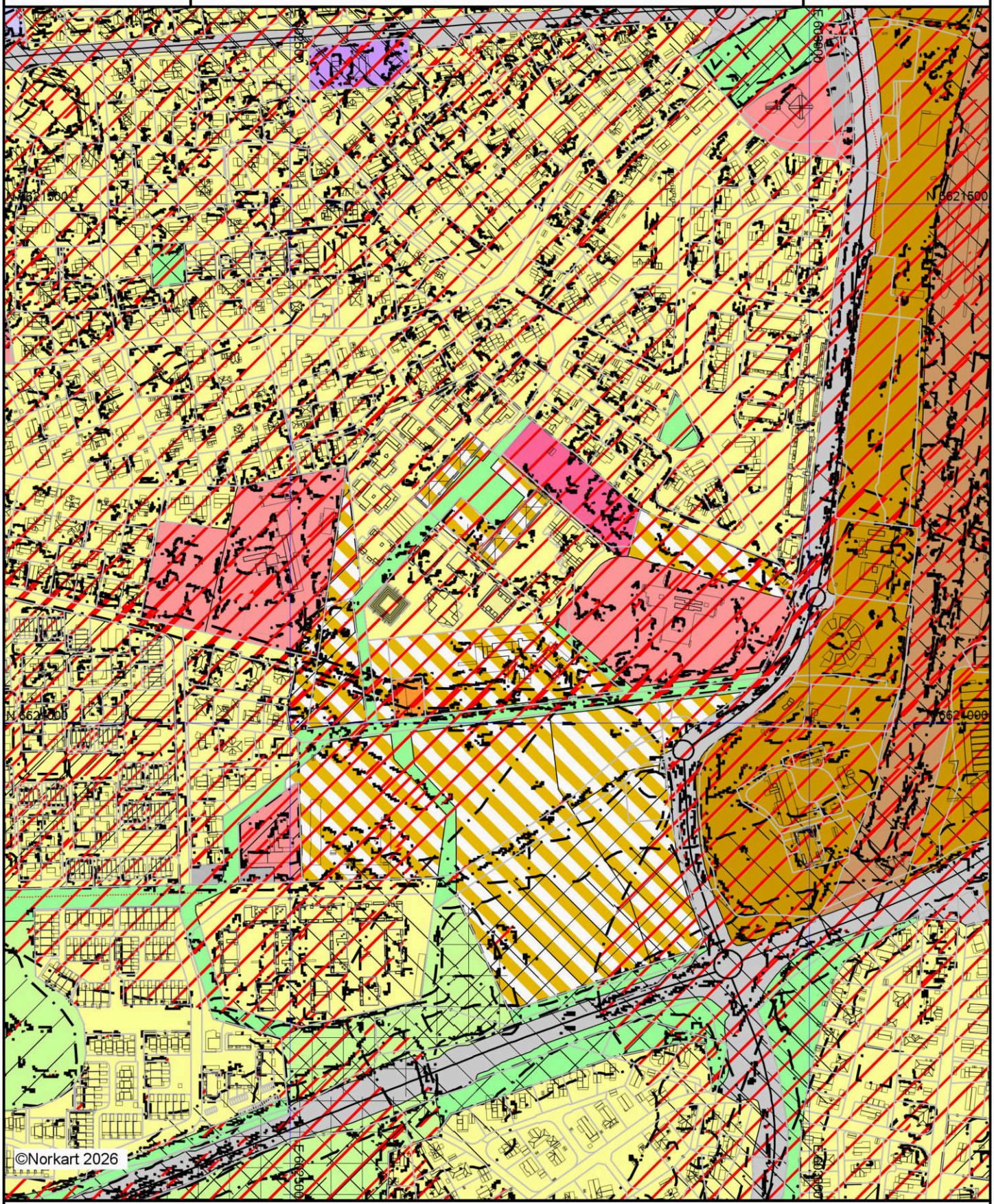
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/267/0/18
Adresse: Magasinparken 8
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

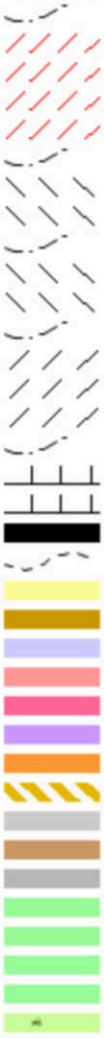
UTM-32



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

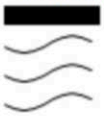
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense 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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

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

Nedgravde oljetanker

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

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

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 136/267/0/18

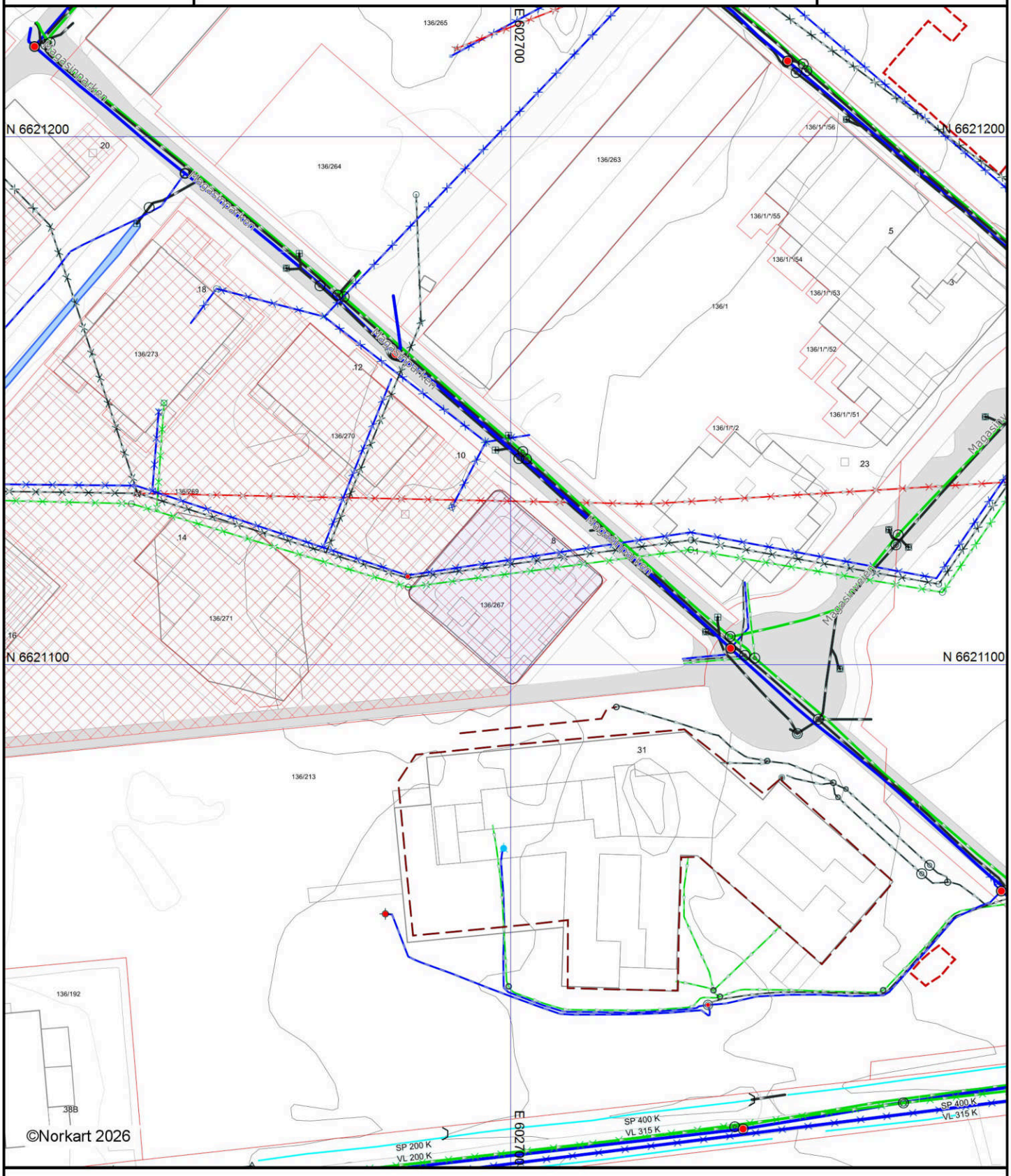
Adresse: Magasinparken 8

Dato: 17.02.2026

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

- Kanal/Grøft
- Kanalkant
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygning under bakken
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru
- Bygningsavgrensning på tiltak
- Vegg frittstående

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Matrikkelkart

- Eiendomsgrense for anlegg
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-136/267/0/18

Norkart
Utskriftsdato: 17.02.2026 22:00

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.01.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	810/33080	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	136/267, 136/267/0/1, 136/267/0/2, 136/267/0/3, 136/267/0/4, 136/267/0/5, 136/267/0/6, 136/267/0/7, 136/267/0/8, 136/267/0/9, 136/267/0/10, 136/267/0/11, 136/267/0/12, 136/267/0/13, 136/267/0/14, 136/267/0/15, 136/267/0/16, 136/267/0/17, 136/267/0/18, 136/267/0/19, 136/267/0/20, 136/267/0/21, 136/267/0/22, 136/267/0/23, 136/267/0/24, 136/267/0/25, 136/267/0/26, 136/267/0/27, 136/267/0/28, 136/267/0/29, 136/267/0/30, 136/267/0/31, 136/267/0/32, 136/267/0/33, 136/267/0/34, 136/267/0/35, 136/267/0/36, 136/267/0/37, 136/267/0/38, 136/267/0/39, 136/267/0/40, 136/267/0/41, 136/267/0/42, 136/267/0/43, 136/267/0/44, 136/267/0/45
Seksjonering Seksjonering	04.01.2022 04.01.2022	OPPM-21/01869 21/17077	Tinglyst 11.01.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MERK CHRISTINA F270890*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Magasinparken 8 1423 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magasinparken 8	H0404	136/267/0/18	81	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Magasinparken 8

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300845553		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	30.08.2023

1: Bygning 300845553: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 30.08.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3855
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3855
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	727
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	45

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.01.2021	07.01.2021	
Igangsettingstillatelse	05.02.2021	09.02.2021	
Midlertidig brukstillatelse	11.11.2022	11.11.2022	2020/1399
Ferdigattest	30.08.2023	31.08.2023	2020/1399

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magasinparken 8	H0404	136/267/0/18	81	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	4	508	0	508	0	0	0
H07	6	499	0	499	0	0	0
H06	6	493	0	493	0	0	0
H05	6	491	0	491	0	0	0
H04	6	486	0	486	0	0	0
H03	6	470	0	470	0	0	0
H02	6	470	0	470	0	0	0
H01	5	438	0	438	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 136/267

Bruksnavn		Beregnet areal	725.9
Etablert dato	22.10.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.12.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621111.01	602694.21		Ja	725.9	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Magasinparken 8, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 726 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 726 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 726 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201709 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201709)
Navn	FELT BB2 OG BB3 I SKI VEST
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4225/201709_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 726 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

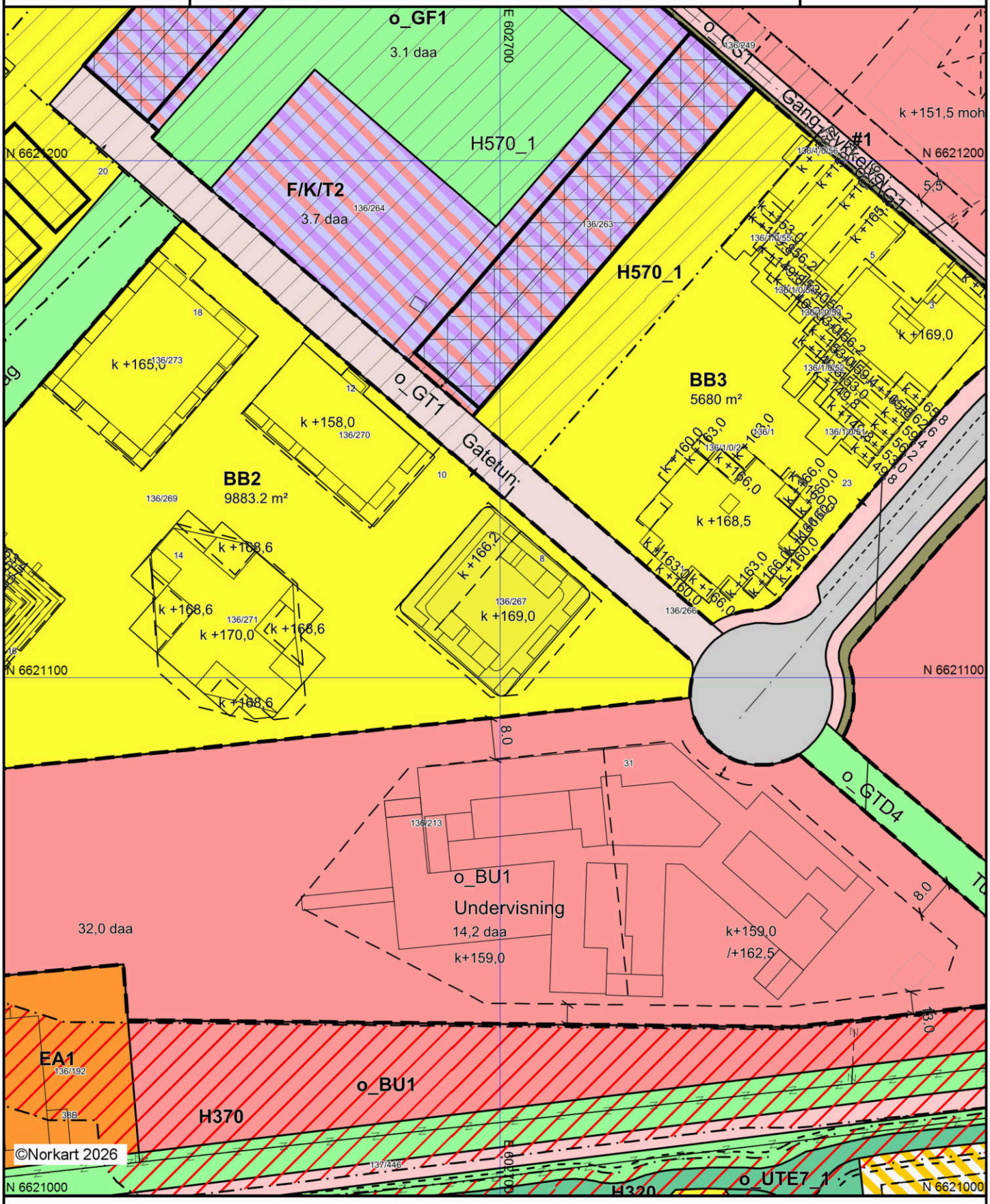
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/267/0/18
Adresse: Magasinparken 8
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

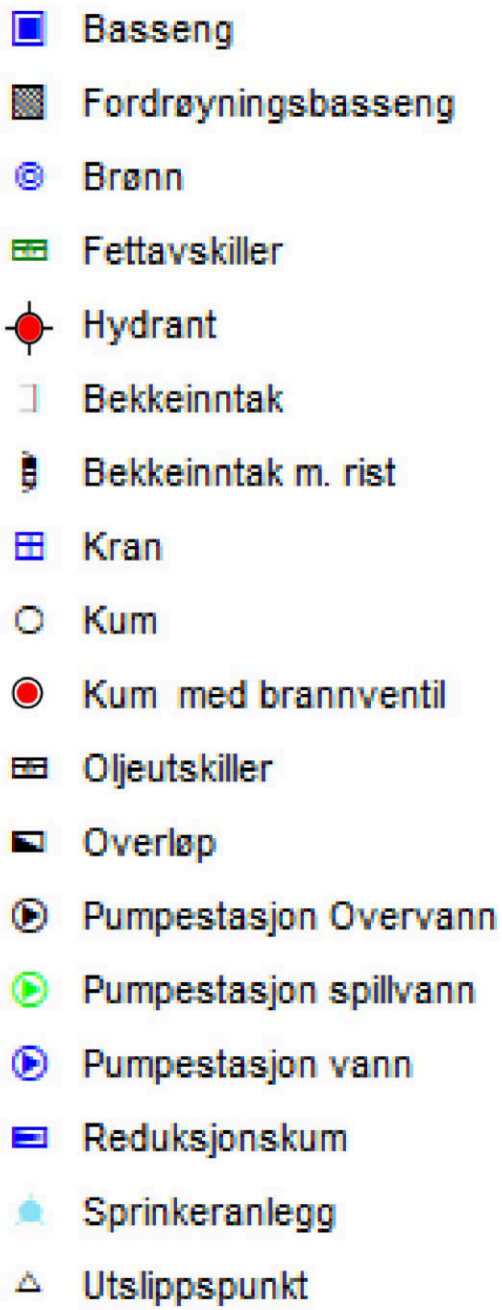
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting
-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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

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

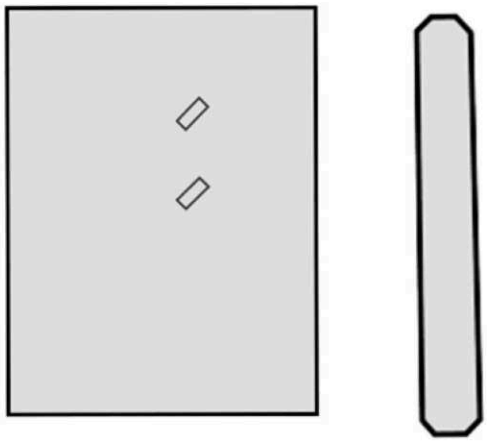
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

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



Utskriftsdato: 17.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Magasinparken 8, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58317152	67	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	27
58129547	206	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	78

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01399-29		Frøydis Boge Tvete	30.08.2023

Ferdigattest hus J Magasinparken felt BB2

Saksopplysninger

Byggested:	Magasinparken 8 – gnr. 136, bnr. 267
Tiltakshaver:	Ski bolig og næringsutvikling 2 AS
Ansvarlig søker:	Code illustrert future AS
Tillatelse til tiltak:	Oppføring av boligblokk J
Rammetillatelse gitt:	07.01.2021
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	28.01.2021
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	29.09.2021
Midlertidig brukstillatelse gitt:	11.11.2022
Søknad om ferdigattest er mottatt:	02.05.2023
Søknad om ferdigattest er komplett:	07.06.2023

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av boligblokk J på felt BB2 i Magasinparken. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 02.05.2023, komplett 07.06.2023.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.05.2023, komplett 07.06.2023. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan		23.12.2019	BYGG 20/230-1
Landskapsplan		23.12.2019	BYGG 20/230-1
Plan kjeller	AJ-12-K1-00, A	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Plan 1. etasje	AJ-12-01-00, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Plan 2. etasje	AJ-12-02-00, A	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Plan 3. etasje	AJ-12-03-00, A	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Plan 4. etasje	AJ-12-04-00, A	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Plan 5. etasje	AJ-12-05-00, A	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Plan 6. etasje	AJ-12-06-00, A	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Plan 7. etasje	AJ-12-07-00, A	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Plan 8. etasje	AJ-12-08-00, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Takterrasse, plan 9	AJ-12-09-00, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Takplan	AJ-12-10-00, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Snitt A	AJ-22-01-00, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Snitt B	AJ-22-02-00, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Fasade sør-øst	AJ-32-01-01, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Fasade nord-øst	AJ-32-02-01, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Fasade sør-vest	AJ-32-03-01, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13
Fasade nord-vest	AJ-32-04-01, B	16.12.2020	BYGG 20/1399-13

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om ferdigattest.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument -30. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 9, datert 07.06.2023, til grunn for ferdigattesten.

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

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

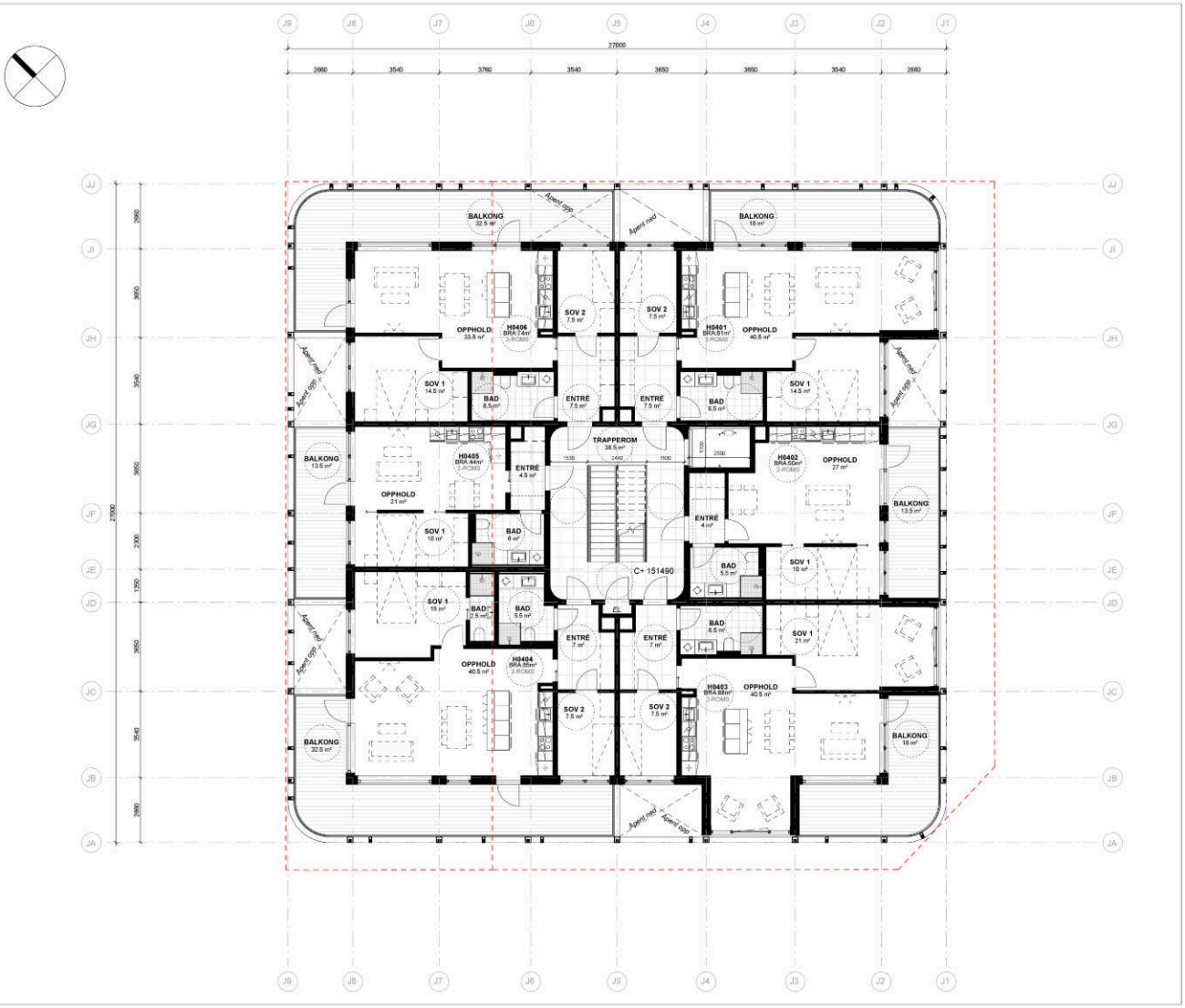
Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

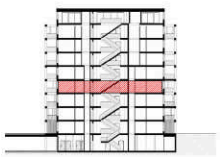
Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
CODE ILLUSTRATED FUTURE AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING II AS
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark



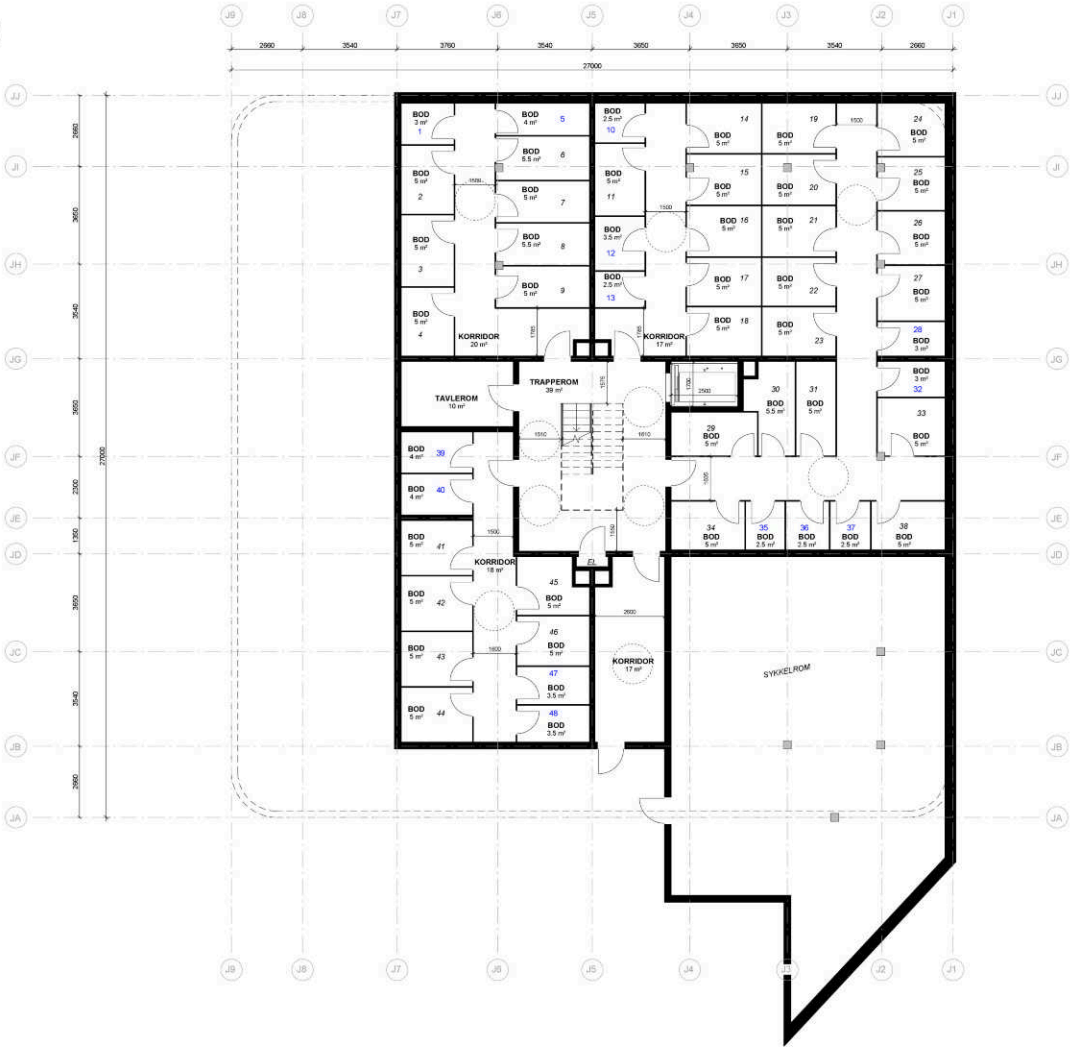
A	30.04.2020	Rammesøknad
Rev.	Dato	Endring



Prosjekt: Magasinparken BB2- Hus J Eiendom: 136/1	Kontroll	Sign., Dato	
	egen	LR	30.04.2020
	sidemann	HWJ	30.04.2020
Tiltakshaver: **Solon Eiendom AS**		Prosjekt nr.: 50-17-0600	

A_LAB
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: Plan 4		
Tegn. Status: RAMMESØKNAD		Vedlegg nr.: E-04
Skala: 1:100 A2	Tegnings nr: AJ-12-04-00	Index: A



A	30.04.2020	Tatt inn eksempel	
Rev.	Dato	Endring	

Prosjekt
Magasinparken BB2- Hus J
Eiendom: 136/1

Kontroll Sign., Dato
egen LR 30.04.2020
sidemann HWJ 30.04.2020

Tiltakshaver
Solon Eiendom AS

Prosjekt nr.
50-17-0600

A_LAB
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold
Plan K1

Tegn. Status
RAMMESØKNAD

Vedlegg nr.
E-00

Skala
1:100 A2

Tegnings nr
AJ-12-K1-00

Index
A

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Magasinparken 8, 1423 Ski
Gnr. 136, Bnr. 267, Snr. 18, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@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.
