PRIVATMEGLEREN

MAGASINPARKEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

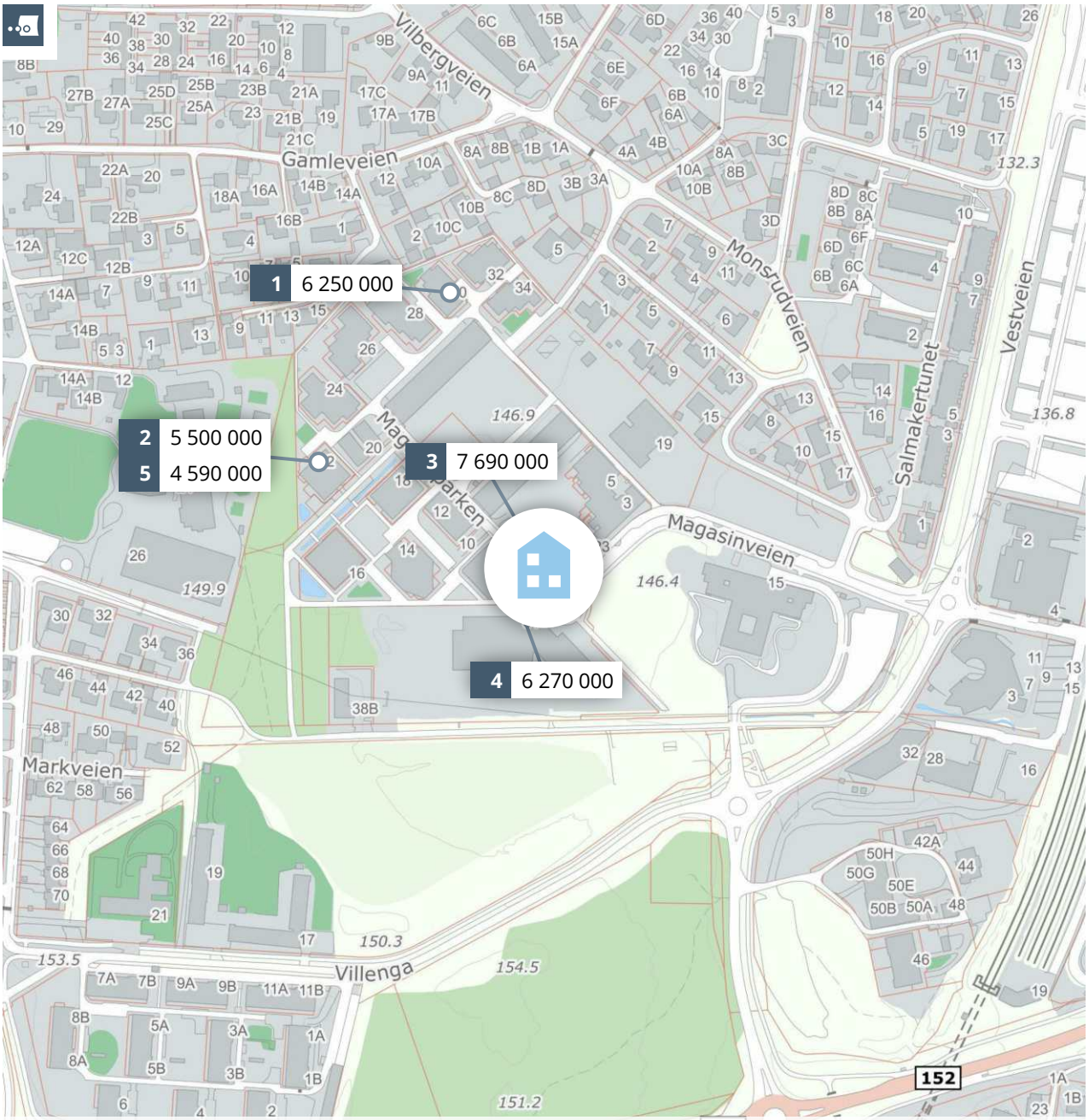
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse/seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
MAGASINPARKEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.01.2026

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: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magasinparken 1, 1423 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 136 BNR 1 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Monsrud

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	89 552
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	3 290
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Magasinparken 30 81 m² 2020 3. etg 2 sov	06.06.2024	6 300 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**77 160**
2	Magasinparken 22 68 m² 2020 2. etg 2 sov	27.10.2025	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**80 882**
3	Magasinparken 1 78 m² 2024 6. etg 3 sov	21.10.2025	7 690 000	**7 690 000**	0	7 690 000	**98 590**
4	Magasinparken 8 89 m² 2022 4. etg 2 sov	18.09.2025	6 390 000	**6 270 000**	0	6 270 000	**70 449**
5	Magasinparken 22 58 m² 2020 3. etg 1 sov	12.12.2025	4 690 000	**4 590 000**	0	4 590 000	**79 138**

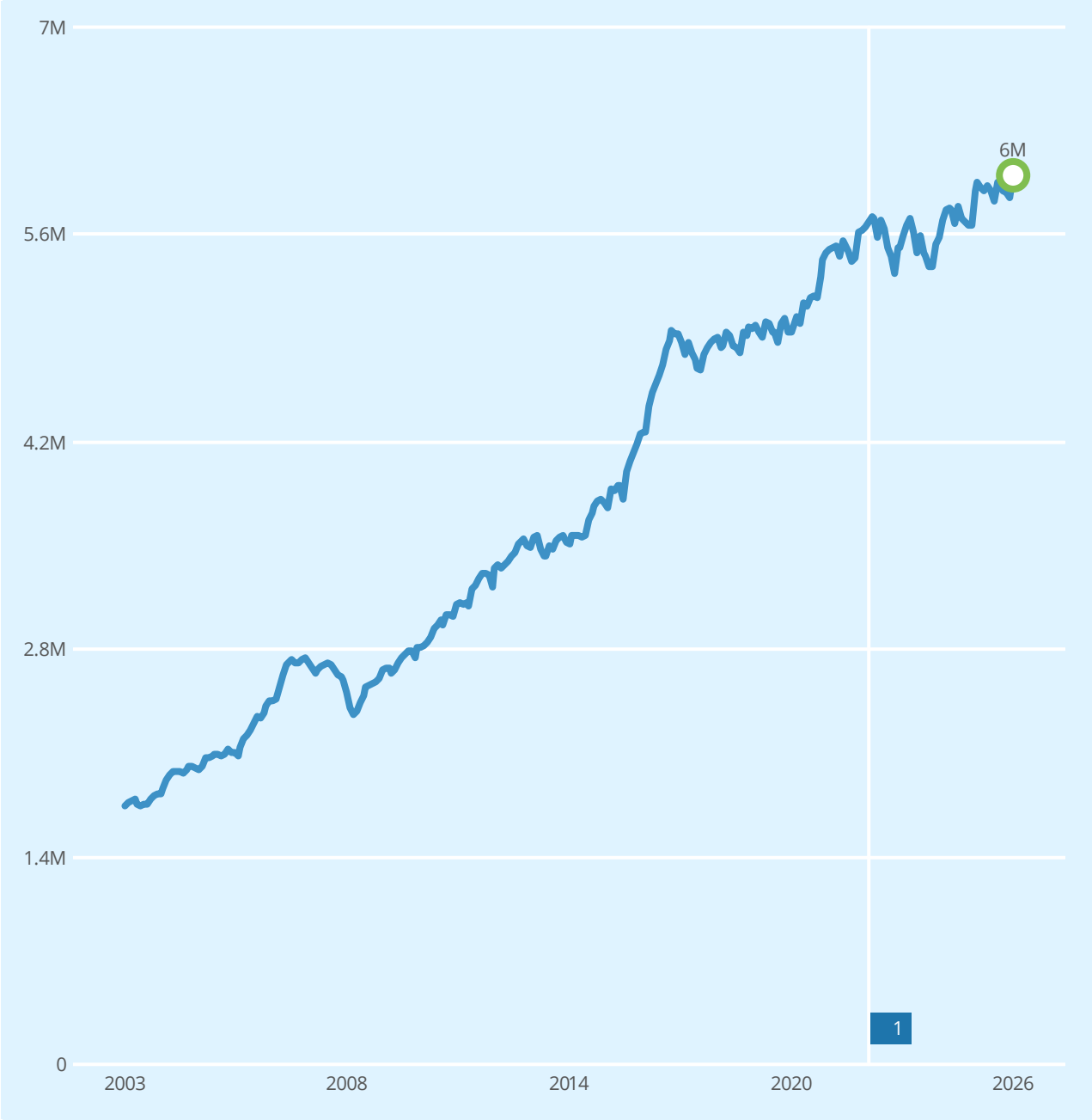
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.12.2024		13.12.2024	-	5 500 000	-	5 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Kjøpt i 2021

Leiligheter til salgs i Monsrud grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 618 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
138
dager

Leiligheter solgt i Monsrud grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

6.2M
6.0M
5 882 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5 777 000 Salgspris i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

89 552 Magasinparken 1 Totalpris 6 000 000

79 045 Monsrud grunnkrets i snitt siste 3 mnd

66 836 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Magasinparken 1 , 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 136, bnr. 1, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1944 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LT1683

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.



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.



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.



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.



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.



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 i bygning fra 2024. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, inneholder følgende rom: Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. Ekstern bod i kjeller.

Leiligheten er i god stand, er godt ivaretatt og gir generelt et solid helhetsinntrykk.

Boligen er oppført med referanse i byggteknisk forskrift 2017 (Tek 17) med alt det innebærer av ventilasjonskrav, varmegjenvinning, isolasjonskrav, dokumentasjonskrav m.m. Dokumentasjonskravet er ivaretatt ved FDV fra utbygger.

Det er ikke gitt nedsatt tilstandsgrad på noen av rapportens punkter.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med kledning i tre.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm, utvendig med lettmetallbeslag .

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og elektronisk lås.

Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av lakkerte kompaktdører.

Det er personheis i bygget.
Det er montert portelefon.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse garderobeløsninger
Det er montert diverse solskjerming.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV, inkludert våtromsdokumentasjon fra utbygger.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluk.

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av glassplater.
Det er montert automatisk lekkasjesikringn og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i entré. Hovedinntak for varmt og kaldt vann kommer inn i skapet. Det er vannmålere og stoppekraner i skapet.
Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.
Aggregat er plassert i tak i entré.

Sonestyrt vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for varmeanlegg er plassert i skap i entré. Det er energimåler i skapet.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré.
Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.
Egen IKT del med ruter for internett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

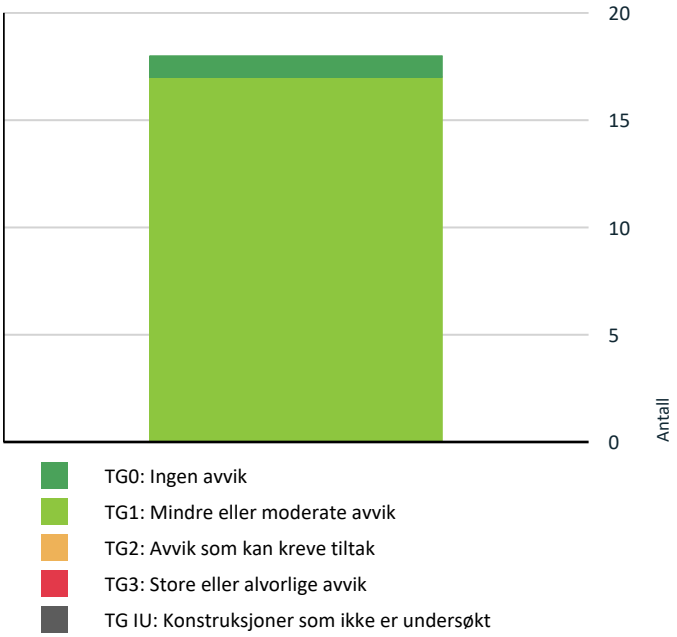
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger fra 2021, stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse fra 2024.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm, utvendig med lettmetallbeslag .

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og elektronisk lås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med gulvbord i tre.
Rekkverk i stål og glass ca 1.1 m høyde.
Det er montert belysning og stikkontakter i tilknytting til balkongen.

Det er etablert avrenning som er tilgjengelig via luke i gulvet, FDV beskriver nødoverløp i tilknytting til avrenningen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Målte rom: Stue/kjøkken og 1 soverom.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innerdører bestående av lakkerte kompaktdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV inkludert våtromsdokumentasjon fra utbygger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluk.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i treverk i nedre del av vegg mt badet.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.



Fuktmåling i skjult konstruksjon mot badet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av glassplater.
Det er montert automatisk lekkasjesikringn og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i entré. Hovedinntak for varmt og kaldt vann kommer inn i skapet. Det er vannmålere og stoppekraner i skapet. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk.

Tilstandsrapport

Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.



Fordelerskap for forbruksvann.



Avrenningsrør fra vannskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.

Aggregat er plassert i tak i entré.



Ventilasjonsaggregat.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sonestyrt vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for varmeanlegg er plassert i skap i entré. Det er energimåler i skapet.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for vannvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

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.
   2024 Nytt anlegg

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?
   Ukjent

   Samsvarserklæring ligger ikke i FDV. Risikovurdering og sluttkontroll ligger 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

Tilstandsrapport

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

Anlegget er nytt i 2024. Dokumentasjon foreligger.
Det bemerkes: Samsvarserklæring bør innhentes og legges i FDV med dokumentasjon forøvrig.



Strømskap.

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

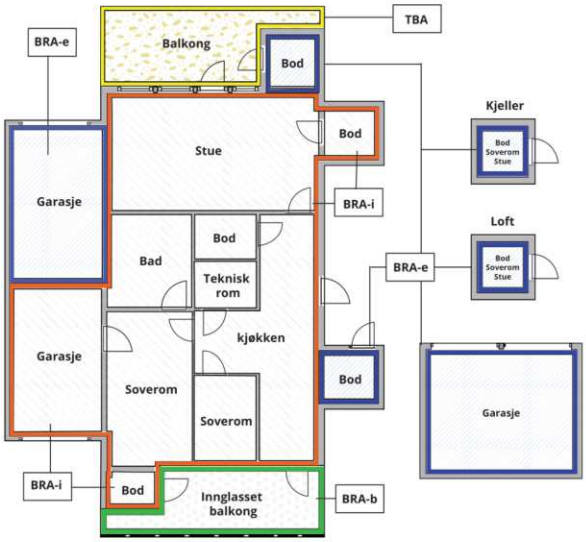
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	67			67	10
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**5**			**10**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2021, stemmer med dagens bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.6.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	André Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3207 NORDRE FOLLO	136	1		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Magasinparken 1

Hjemmelshaver
Jørgensen Andre, Torp Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende leilighet i Ski. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud. Kort vei til Ski stasjon, med Follobanen som tar deg til Oslo S på ca. 11-12 minutter. I tillegg er det gode bussforbindelser i nærområdet.
Fra boligen har du gangavstand til Ski Storsenter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, samt dagligvarebutikker i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Solon		Digital FDV fra entreprenør, tilgjenngelig via rucoria app. Innlogging er delt med takstmann. FDV er ikke gjennomgått i detalj av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
AA Elektro installasjon AS	19.11.2024	Risikovurdering/sluttkollEl el-anlegg.	Gjennomgått	4	Nei
Nordre Follo Kommune	17.06.2021	Byggemeldt planskisse for leiligheten	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.06.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Nordre Follo Kommune	12.11.2024	Midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

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.

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 ren 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/LT1683

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260076
Addresse	Magasinparken 1		
Postnr.	1423	Sted	SKI
Selgers navn	Kristine Torp		
Selgers navn	André Jørgensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Sept 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslag

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	11.06.2026
Signert av	*Kristine Torp*
Signert av	*André Jørgensen*

Initialer selger:
K T
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Magasinparken 1

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	18 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Finstad skole Linje 525	6 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Finstad	10 min
Meny Ski	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	14 min
Apotek 1 Ski Amfi	13 min
Ski Vinmonopol	14 min

SPORT

Finstad skole	5 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	17 min
Topp Aerobic	10 min
Family Sports Club Ski	14 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Magasinparken 1

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	18 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Finstad skole Linje 525	6 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Finstad	10 min
Meny Ski	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	14 min
Apotek 1 Ski Amfi	13 min
Ski Vinmonopol	14 min

SPORT

Finstad skole	5 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	17 min
Topp Aerobic	10 min
Family Sports Club Ski	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Magasinparken 1

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	18 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Ski stasjon	8 min
Finstad Hagetunet Boligsameiet gjes...	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Finstad skole Linje 525	6 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	56 min

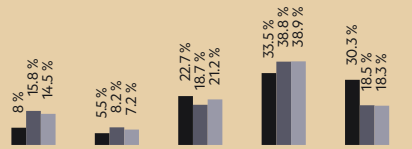
BARNEHAGER

Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Finstad	10 min
Meny Ski	10 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

Finstad skole	5 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketball...	17 min
Topp Aerobic	10 min
Family Sports Club Ski	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

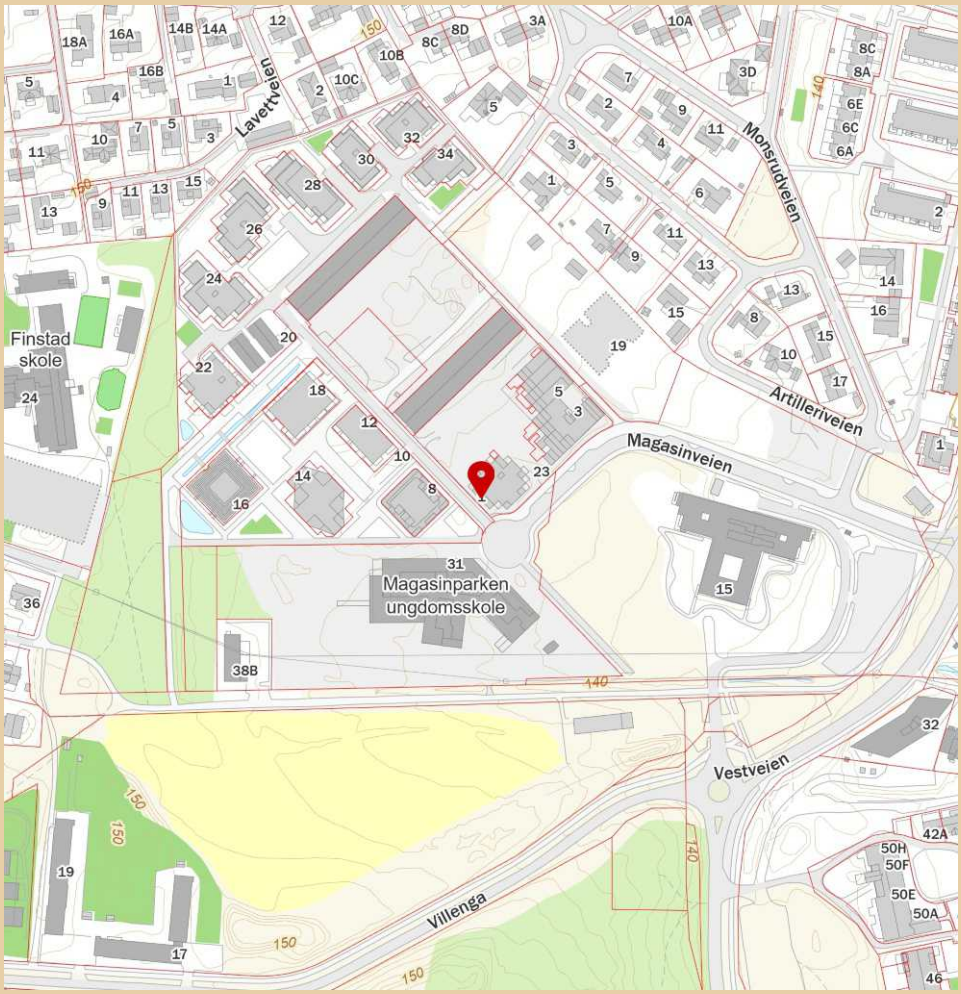
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

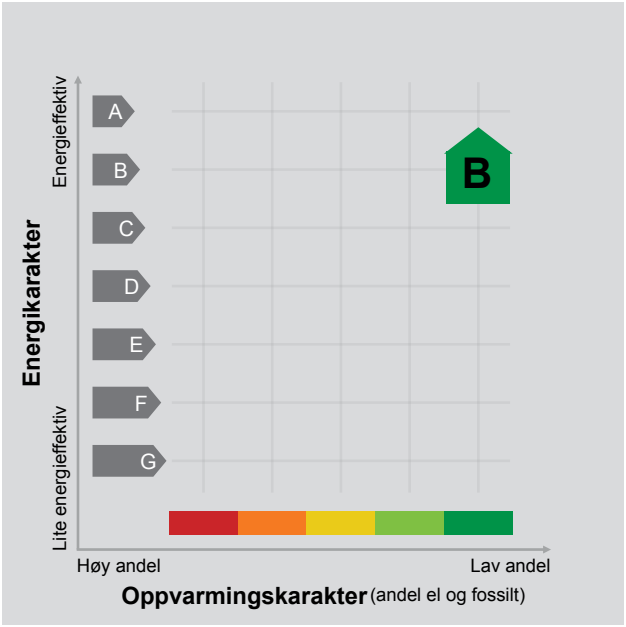
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Magasinparken 1
Antall registrerte enheter	45
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301005447
Merkenummer	Energiattest-2024-47836
Dato	06.11.2024
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



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

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

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

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	3958
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (45)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Magasinparken 1	301005447	H0101	1	0	
Magasinparken 1	301005447	H0102	2	0	
Magasinparken 1	301005447	H0103	3	0	
Magasinparken 1	301005447	H0104	4	0	
Magasinparken 1	301005447	H0105	5	0	
Magasinparken 1	301005447	H0106	6	0	
Magasinparken 1	301005447	H0201	7	0	
Magasinparken 1	301005447	H0202	8	0	
Magasinparken 1	301005447	H0203	9	0	
Magasinparken 1	301005447	H0204	10	0	
Magasinparken 1	301005447	H0205	11	0	
Magasinparken 1	301005447	H0206	12	0	
Magasinparken 1	301005447	H0301	13	0	
Magasinparken 1	301005447	H0302	14	0	
Magasinparken 1	301005447	H0303	15	0	
Magasinparken 1	301005447	H0304	16	0	
Magasinparken 1	301005447	H0305	17	0	
Magasinparken 1	301005447	H0306	18	0	
Magasinparken 1	301005447	H0401	19	0	
Magasinparken 1	301005447	H0402	20	0	
Magasinparken 1	301005447	H0403	21	0	
Magasinparken 1	301005447	H0404	22	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Magasinparken 1	301005447	H0405	23	0	
Magasinparken 1	301005447	H0406	24	0	
Magasinparken 1	301005447	H0501	25	0	
Magasinparken 1	301005447	H0502	26	0	
Magasinparken 1	301005447	H0503	27	0	
Magasinparken 1	301005447	H0504	28	0	
Magasinparken 1	301005447	H0505	29	0	
Magasinparken 1	301005447	H0506	30	0	
Magasinparken 1	301005447	H0601	31	0	
Magasinparken 1	301005447	H0602	32	0	
Magasinparken 1	301005447	H0603	33	0	
Magasinparken 1	301005447	H0604	34	0	
Magasinparken 1	301005447	H0605	35	0	
Magasinparken 1	301005447	H0606	36	0	
Magasinparken 1	301005447	H0701	37	0	
Magasinparken 1	301005447	H0702	38	0	
Magasinparken 1	301005447	H0703	39	0	
Magasinparken 1	301005447	H0704	40	0	
Magasinparken 1	301005447	H0705	41	0	
Magasinparken 1	301005447	H0801	42	0	
Magasinparken 1	301005447	H0802	43	0	
Magasinparken 1	301005447	H0803	44	0	
Magasinparken 1	301005447	H0804	45	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	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	1 745 m²
Areal tak	746 m²
Areal gulv	755 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	921 m²
Oppvarmet BRA	3 958 m²
Totalt BRA	3 958 m²
Oppvarmet luftvolum	10 978 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	31,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,54 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
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	1,33 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
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	0,15
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	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	6.11.2024
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	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	A & H AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,9 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	88,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	370 011 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	233 773 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	370 011 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	152 513 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	217 498 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	370 011 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,4 %

Frontline Follo AS
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Magasinparken BB3 Boligsameie**

Megleropplysninger 10.06.2026
Vi viser til forespørsel av 09.06.26

Boligselskap:	Magasinparken BB3 Boligsameie
Organisasjonsnr:	933 361 756
Gnr./bnr:	136 / 1
Eier(e):	Andre Jørgensen / Kristine Torp
Seksjons-/andelsnr:	17
Adresse:	Magasinparken 1, 1423 Ski
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/magasinparkenbb3
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/magasinparkenbb3/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.912,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 299,- pr. md.
Oppvarming	kr 865,- pr. md.
Garasje	kr 210,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.286,- pr. md.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

HUSORDENSREGLER

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

Formål/styret

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

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann

HMS

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

Brann

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

Når brannalarmen utløses

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

Grilling og oppbevaring av gassbeholdere

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

Ro og orden

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

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

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

Leiligheter

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

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

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

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

g) Solskjerming

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

Utleie

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

Fellesarealer

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

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

Vintervedlikehold/vaktmester

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

Takterrasse

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

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

Postkasseskilt/dørskilt

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

Garasjeanlegg og parkering

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

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

b) Parkering/gjesteparkering

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

Avfallshåndtering

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

Nøkler, dørtelefon og garasjeportåpner

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

Dyrehold

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

Kanaler for info til og for beboere

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

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

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

Vedtekter
Magasinparken BB3 Boligsameie

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Privat uteareal
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

2-2 Korttidsutleie
Korttidsutleie av boligseksjon, definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende, kan skje i maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

4. Parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

11-6 Fullmakt til å installere kameraovervåking

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

ooOoo

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Magasinparken BB3 Boligsameie
19. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*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*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Magasinparken BB3 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	19.05.2026
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Folkets Hus Ski Adresse: Gamleveien 37, 1406 Ski

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Videoovervåking av deler av fellesområder
6.2 Vindusvask
6.3 Begrensning av korttidsutleie i sameiet – endring av vedtektene

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Jan-Olav Styrvold	På valg:	2026
Styremedlem	Per Christian Horvath	På valg:	2027
Styremedlem	Lars Byom	På valg:	2027
Styremedlem	Jon Arne Nesgård	På valg:	2027
Styremedlem	Johnny Oskarsen	På valg:	2026
Styremedlem	Jan Olav Harstad	På valg:	2027
Styremedlem	Kjell Åge Moslet	På valg:	2027
Varamedlem	Kristoffer M Winther	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/magasinparkenbb3

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 93948714

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Boligsameie hadde innflytting av første beboere i juni 2024, og i 2025 har vi fortsatt overtakelse av fellesarealer og også uteområder.

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden.

Oppsummering fra året som gikk:

- Mye arbeid knyttet til overtakelse av fellesområder og uteområder
- Oppfølging av mangler og feil registrert i forbindelse med overtakelsene
- Gjennomført tilbudsrunder og inngått avtaler på sentrale områder knyttet til nødvendige årlig service jmf garantiordninger i sameiet.
- Løpende oppfølging av feil i driften (Internett, brannvarsling, lading, låsesystemer…)
- Bytte av forretningsfører fra Enqvist til Solibo, hvilket medførte en god del administrativt arbeide
- Mange runder med Nordre Follo Kommune for å få tilgang til data om forbruk av varmtvann i leilighetene slik at vi skal kunne foreta korrekt avregning, så langt uten resultat
- Løpende oppfølging av eierskifter, nye leietakere
- Innføring av UnLoc
- Løpende håndtering av innkommende mail til styreportalen
- Løpende håndtering av innkommende fakturaer

Særskilte oppgaver som vi skal håndtere framover:

- Følge opp de mange fremdeles utestående mangler fra overtakelsen av felleområder
- Samle mest mulig av informasjon og kommunikasjon på Solibo Home-portalen
- Følge opp den største mangelen registrert så langt knyttet til utvendig kledning. Arbeidet skulle ha startet i uke 16, men er nå utsatt til uke 22

Økonomi og resultat

Detaljert oversikt over resultatregnskap og balanse kommer frem av vedlagt årsregnskap pg revisjonsberetning.

Sameiet hadde et resultat for 2025 på NOK 867.967 og en balanse på NOK 2.157.325, hvorav NOK1.772.690 var i form av bankinnskudd pr 31.12.2025. Det er foreslått å overføre årets overskudd til sameiets egenkapital.

Sameiet må ha økonomi til å håndtere en vesentlig kostnad som vi vet kommer, utvendig behandling av kledning på alle tre byggene. Det vil bør skje i løpet av de første par/tre årene i henhold til vedlikeholdsplan fra leverandør av kledning.

Det er styrets oppfatning av sameiet bør ha en likviditetsbuffer til å håndtere både slike kjente oppgaver og også uforutsette hendelser som måtte inntreffe. Det var bakgrunnen for justering av felleskostnader for 2026. Når vi nærmer oss utgangen av 2026 vil styret igjen vurdere kostnadsbildet, da vil vi har et bedre bilde av kostnader knyttet til de ulike vedlikeholdskontrakter som vi nå har tegnet og er i ferd med å tegne.

Jan-Olav Styrvold Styreleder	Jan Olav Harstad Styremedlem	Johnny Oskarsen Styremedlem	Jon Arne Nesgård Styremedlem

Kjell Åge Moslet Styremedlem	Lars Byom Styremedlem	Per Christian Horvath Styremedlem

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap med noter for 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Horvath, Per Christian (14.11.1994), signert 26.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), signert 17.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), signert 18.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), signert 18.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Byom, Lars (09.07.1965), signert 19.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), signert 19.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), signert 24.02.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Resultatregnskap

Magasinparken Bb3 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 716 686	2 716 250	573 597
Andre inntekter	2	1 077 813	735 344	815 043
Sum driftsinntekter		**3 794 500**	**3 451 594**	**1 388 640**
Styrehonorar		250 000	250 000	0
Andre personalkostnader	3	35 250	35 250	0
Avskrivninger		2 300	0	0
Kommunale avgifter		57 237	20 000	0
Vedlikehold	4	743 973	740 000	92 212
Kollektiv avtale TV/bredbånd		405 513	405 400	84 019
Driftskostnader	5	927 662	1 015 000	168 741
Honorarer	6	209 822	234 500	154 375
Forsikring		273 589	301 000	115 874
Andre kostnader	7	33 223	230 000	7 209
Sum driftskostnader		**2 938 569**	**3 231 150**	**622 431**
Driftsresultat		**855 930**	**220 444**	**766 209**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	12 037	8 000	133
Finanskostnader	9	0	0	102
Netto finansresultat		**12 037**	**8 000**	**31**
Årets resultat		**867 967**	**228 444**	**766 240**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		867 967	0	766 240
Sum overføringer		**867 967**	**0**	**766 240**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Balanse

Magasinparken Bb3 Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		11 283	412 951
Fyringsoppgjør		-394 708	0
Andre fordringer	10	373 352	135 509
Bankinnskudd mv.	12	1 772 690	779 712
Sum omløpsmidler		**1 762 616**	**1 328 172**
Sum eiendeler		**1 762 616**	**1 328 172**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 634 208	766 240
Sum egenkapital	**13**	**1 634 208**	**766 240**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		0	36 552
Leverandørgjeld		0	174 706
Påløpte kostnader		128 409	350 674
Sum kortsiktig gjeld		**128 409**	**561 932**
Sum gjeld		**128 409**	**561 932**
Sum egenkapital og gjeld		**1 762 616**	**1 328 172**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Magasinparken Bb3 Boligsameie

Jan-Olav Styrvold Styrets leder	Per Christian Horvath Styremedlem	Jan Olav Harstad Styremedlem
Johnny Oskarsen Styremedlem	Kjell Åge Moslet Styremedlem	Jon Arne Nesgård Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 1 Regsnskapsprinsipp

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 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	253 101	291 900	49 476
Akonto oppvarming	388 278	0	0
Kabel-TV	405 444	405 444	88 317
Andre inntekter	30 990	38 000	0
Likviditetstilskudd	0	0	677 250
Sum	**1 077 813**	**735 344**	**815 043**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	250 000	250 000	0
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	0
Sum	**285 250**	**285 250**	**0**

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

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning	92 176	200 000	0
Drift og vedl.utearealer, grøntskjøtsel	1 247	50 000	0
Vedlikehold og drift heis	184 421	100 000	11 713
Vedl./drift nøkler, låser, skilt m.m.	131 738	190 000	62 055
Vedlikehold porter	2 600	0	0
Egenandel forsikring	12 000	0	0
Filter ventilasjon	22 592	0	0
Vedlikehold/drift elektro	8 795	30 000	0
Vedlikehold og drift garasjeanlegg	0	40 000	0
Vedlikehold, drift parkering	11 665	0	0
Vedl.hold ventilasjon	221 445	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	49 357	80 000	14 090
Diverse drift/vedlikehold	5 936	50 000	4 355
Sum	**743 972**	**740 000**	**92 213**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	169 930	190 000	16 110
Fjernvarme	0	30 000	0
Renhold	221 161	250 000	48 650
Matter	53 500	80 000	12 221
Utgiftsført utstyr	1 256	3 000	2 990
Vaktmestertjenester	268 816	250 000	82 095
Hjemmeside/internett	6 000	6 000	6 675
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	207 000	206 000	0
Koll. avtale TV / Internett	0	405 400	84 019
Sum	**927 663**	**1 420 400**	**252 760**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	16 580	20 000	0
Forretningsførsel	136 200	142 500	87 301
Andel systemkostnader	6 300	22 000	1 575
Honorar juridisk bistand	46 017	0	0
Konsulenttjenester	4 725	50 000	65 499
Sum	**209 822**	**234 500**	**154 375**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styre- og årsmøter	1 220	20 000	210
Styreutgifter	8 370	0	0
Bankomkostninger	12 782	10 000	3 250
Purre-/inkasso-Omkostninger	0	0	89
Diverse kostnader	10 837	200 000	3 663
Øreavrunding	15	0	-2
Sum	**33 224**	**230 000**	**7 210**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	1 544	0	0
Bankrenter	1 912	0	133
Andre finansinntekter	8 581	8 000	0
Sum	**12 037**	**8 000**	**133**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	0	0	102
Sum	**0**	**0**	**102**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	131 383	46 706
Forskuddsbet. kostnader	241 969	88 803
Sum	**373 352**	**135 509**

Note 11 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto fyring	-1 500 150	-332 040
El.kraft	1 033 076	332 040
Service/vedlikehold fyringsanlegg	72 365	0
Sum	**-394 709**	**0**

Avregning for perioden 01.06.24 - 31.05.25 er foretatt pr. 01.06.25

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Boligbanken driftskonto	1 772 690	779 712
Sum	**1 772 690**	**779 712**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	766 240	0
Årets resultat	867 967	766 240
Egenkapital 31.12.	**1 634 208**	**766 240**

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.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**766 240**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	867 967
C. Disponible midler 31.12	**1 634 208**
Årets endring i disponible midler	867 967
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 762 616
- Kortsiktig gjeld	128 409
= Disponible midler 31.12	**1 634 208**

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.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DO24X-HF57V-4DSLU-8M0E7-YPNXF-8LKE0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-13 12:45:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DOZ4X-HF57V-4DSLU-8M0E7-YPNXF-6LKE0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Kjell Åge Moslet stiller til valg som styreleder for 1 år

5.2 Valg av to styremedlemmer

Irene Høgset Hove stiller til valg som styremedlem for 2 år
Kjell Runar Strupstad stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av ett varamedlemmer

Terje Langø stiller til valg som varamedlem for 2 år

Styrets innstilling:
Styreleder: Kjell Åge Moslet (ett år)
Nye styremedlemmer: Irene Høgset Hove og Kjell Runar Strupstad (to år)
Nytt varamedlem: Terje Langø (to år)

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Videoovervåking av deler av fellesområder

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det ble ved siste årsmøte i sameiet besluttet å utarbeide et beslutningsunderlag for videoovervåking av inngangsdører og bodområder. Dette er en sak som krever 2/3 flertall på årsmøtet. Nærmere beskrivelse av foreslått opplegg presenteres på årsmøtet før beslutning.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

6.2 Vindusvask

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er i prinsippet beboere som har ansvar for å vaske vinduer knyttet til seksjonen. Noen av seksjonene har vinduer som ikke lar seg vaske innenfra. Det er også signalisert fra beboere at de opplever det som vanskelig å vaske vinduer som i utgangspunktet skulle være mulig å vaske innenfra.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet bekoster årlig vask av vinduer som ikke lar seg vaske innenfra. Beboere som ønsker vask av sine vinduer tilbys dette utført mot kostnadsdekning i forbindelse med den øvrige vasken. Pris er pt ikke kjent.

6.3 Begrensning av korttidsutleie i sameiet – endring av vedtektene

Forslagsstiller:

Irene Høgset Hove

Forslagsstillers saksfremstilling:

I henhold til eierseksjonsloven § 24 kan seksjonseiere i boligsameier drive korttidsutleie av egen seksjon i inntil 90 døgn per kalenderår. Loven åpner samtidig for at det gjennom sameiets vedtekter kan fastsettes en lavere grense, dog ikke lavere enn 60 døgn per år.

Under henvisning til denne adgangen fremmer undertegnede seksjonseier forslag om å endre sameiets vedtekter slik at tillatt korttidsutleie reduseres fra 90 til 60 døgn per kalenderår.

Sameiet er etablert som et boligsameie med formål om varig bosetting. Omfanget av korttidsutleie kan ha direkte innvirkning på bomiljø, trivsel og trygghet for de fastboende.

Hyppig korttidsutleie kan medføre:

- økt støy og uro, særlig på kvelds- og nattestid
- hyppig utskifting av beboere og redusert nabotilknytning
- økt belastning og slitasje på fellesarealer
- økt behov for oppfølging og administrasjon
- redusert opplevd trygghet og bokvalitet for faste beboere

En reduksjon til 60 døgn per år vil fortsatt gi seksjonseiere rimelig adgang til å leie ut egen bolig i kortere perioder, for eksempel i forbindelse med ferie, midlertidig fravær eller pendling, samtidig som hensynet til et stabilt og godt bomiljø ivaretas bedre.

Forslaget innebærer etter forslagsstillers vurdering en rimelig og balansert begrensning som ivaretar både den enkelte seksjonseiers disposisjonsrett og fellesskapets interesser.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å endre sameiets vedtekter som følger:

Korttidsutleie
Korttidsutleie av boligseksjon, definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende, kan skje i maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.

Vedtektsendringen trer i kraft fra det tidspunkt årsmøteprotokollen er godkjent.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at forslag fra eier Irene Høgset Hove om å begrense anledning til kortidsutleie til 60 dager vil være gunstig for sameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Vedtekter for sameiet endres i tråd med innkommet forslag.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 19. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Folkets Hus Ski

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Olav Styrvold foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jan Olav Harstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

37 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 38 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 250 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Kjell Åge Mosle ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon.

5.2. Valg av to styremedlemmer

Irene Høgset Hove ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Kjell Runar Strupstad ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.3. Valg av ett varamedlem

Terje Langø ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kjell Åge Mosle	På valg: 2027
Styremedlem:	Per Christian Horvath	På valg: 2027
Styremedlem:	Lars Byom	På valg: 2027
Styremedlem:	Jon Arne Nesgård	På valg: 2027
Styremedlem:	Jan Olav Harstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Irene Høgset Hove	På valg: 2028
Styremedlem:	Kjell Runar Strupstad	På valg: 2028
Varamedlem:	Terje Langø	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Videoovervåking av deler av fellesområder

Forslagstiller:
Styret

Flertallskrav: 2/3

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Endringsforslag fra styret:
Det vil etableres videoovervåking fra Solid Sikring AS av inngangsdører til byggene utenfra og fra garasjen.

Det vil lagres videopptak som kan hentes frem av politi ved hendelser som tilsier slik behandling. Styret vil ikke ha tilgang til opptakene. Solid Sikring AS håndterer all utlevering av video på styrets vegne, gjennom en strukturert og loggført prosess.

Kostnad for etablering: ca NOK 150.000, deretter ca NOK 20.000 for overvåking ++

Vedtak:
Styrets endringsforslag ble godkjent/vedtatt med 38 stemmer for.

6.2 Vindusvask

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet bekoster årlig vask av vinduer som ikke lar seg vaske innenfra. Beboere som ønsker vask av sine vinduer tilbys dette utført mot kostnadsdekning i forbindelse med den øvrige vasken. Pris er pt ikke kjent.

Endringsforslag fra styret:
Styret innhenter tilbud for vindusvask og sørger for koordinering av dette. Kostnader for dette arbeidet blir fordelt mellom de aktuelle seksjonene som ikke kan eller ønsker å vaske vinduene sine selv.

Vedtak:
Styrets endringsforslag ble godkjent/vedtatt med 38 stemmer for.

6.3 Begrensning av korttidsutleie i sameiet – endring av vedtektene

Forslagstiller:
Irene Høgset Hove

Flertallskrav: 2/3

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre sameiets vedtekter som følger:

Korttidsutleie
Korttidsutleie av boligseksjon, definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende, kan skje i maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon. Vedtektsendringen trer i kraft fra det tidspunkt årsmøteprotokollen er godkjent.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Vedtekter for sameiet endres i tråd med innkommet forslag.

Vedtak:
Godkjent/vedtatt med 32 stemmer for og 6 stemmer mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Jan-Olav Styrvold

Protokollvitne:

Jan Olav Harstad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

JAN-OLAV STYRVOLD Norge

Signert med Norsk BankID

20-05-2026 07:57:58 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jan-Olav Styrvold
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5994-4-480549
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1953-10-28

Jan-Olav Styrvold
jan-olav@styrvold.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.138.75

JAN OLAV HARSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

20-05-2026 16:19:51 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jan Olav Harstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1186992
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-01-13

Jan Olav Harstad
janolav7@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.54.7

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-21/01176-31		Frøydis Boge Tvete	12.11.2024

Midlertidig brukstillatelse - oppføring av boligbygg M - felt BB3

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligbygg M
Byggested:	Magasinparken 1 – gnr./bnr. 136/1
Tiltakshaver:	Ski bolig og næringsutvikling 3 AS
Ansvarlig søker:	Code:Arkitektur AS
Rammetillatelse gitt:	08.12.2021
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	22.04.2022
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	18.08.2022
Igangsettingstillatelse 3 gitt:	16.05.2023
Søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt:	29.10.2024
Søknad om midlertidig brukstillatelse komplett:	12.11.2024

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk M i felt BB3 i Magasinparken. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 29.10.2024, komplett 12.11.2024.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 30.06.2025.
2. Dere må oppfylle vilkårene som gjenstår i tillatelsene, før kommunen kan gi ferdigattest.
3. Flomveien for Magasinparken må være ferdigstilt før vi kan gi ferdigattest for tiltak i Magasinparken.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 29.10.2024, komplett 12.11.2024. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Flomvei

Det er i tidligere tillatelser for felt BB3 krevd at flomveien skal være avgjort og ferdigstilt før vi kan gi denne siste midlertidig brukstillatelsen for boligbyggene i Magasinparken. Kommunen har ført tilsyn med prosjektering og utforming av flomveien i Magasinparken. Det er der konkludert med at flomveien ikke er bygget i henhold til hva som er lagt til grunn i regulering- og byggesaksdokumentene. Ansvarlig søker for infrastrukturen i Magasinparken har nå søkt om endring av flomveien. Denne er nå til behandling hos byggesak.

Siden ansvarlig søker har bekreftet at bygget er sikkert å ta i bruk, velger kommunen å gi midlertidig brukstillatelse for den siste boligblokka i Magasinparken før endringssøknaden for flomveien er behandlet. Vi setter vilkår om at flomveien må være ferdig bygget i henhold til gitte tillatelser før vi kan gi ferdigattest for boligene i felt BB3.

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om midlertidig brukstillatelse. Tidligere godkjente tegninger gjelder for tiltaket.

Disse tegningene ble godkjent i igangsettingstillatelse 1 for boligblokk M:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan		22.02.2022	21/1178-37
Utomhusplan	L100	22.02.2022	21/1178-37
Plan kjeller	AU-1810	22.02.2022	21/1178-37

Det ble gjort noen endringer av parkeringskjelleren til søknad om igangsettingstillatelse 1. Ellers gjelder tegningene innsendt til rammesøknaden:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Nytt kart må sendes inn til søknad om igangsettingstillatelse.		
Utomhusplan	L100	24.11.2021	21/1177-6

Plan U	AM-1810	24.11.2021	21/1176-8
Plan 1. etasje	AM-1811	18.06.2021	21/1176-1
Plan 2. etasje	AM-1812	18.06.2021	21/1176-1
Plan 3. etasje	AM-1813	18.06.2021	21/1176-1
Plan 4. etasje	AM-1814	18.06.2021	21/1176-1
Plan 5. etasje	AM-1815	18.06.2021	21/1176-1
Plan 6. etasje	AM-1816	18.06.2021	21/1176-1
Plan 7. etasje	AM-1817	18.06.2021	21/1176-1
Plan 8. etasje	AM-1818	18.06.2021	21/1176-1
Takplan	AM-1819	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot sørøst	AM -2801	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot nordøst	AM-2802	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot nordvest	AM -2803	18.06.2021	21/1176-1
Fasade nordøst	AM-3841	24.11.2021	21/1176-8
Fasade nordvest	AM-3831	18.06.2021	21/1176-1
Fasade sørøst	AM-3811	18.06.2021	21/1176-1
Fasade sørvest	AM-3821	18.06.2021	21/1176-1

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 7, datert 29.10.2024, mottatt 29.10.2024, til grunn for brukstillatelsen.

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

Oversikt over behandlingsgebyr

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

Tiltaket gir følgende gebyr:

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

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

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

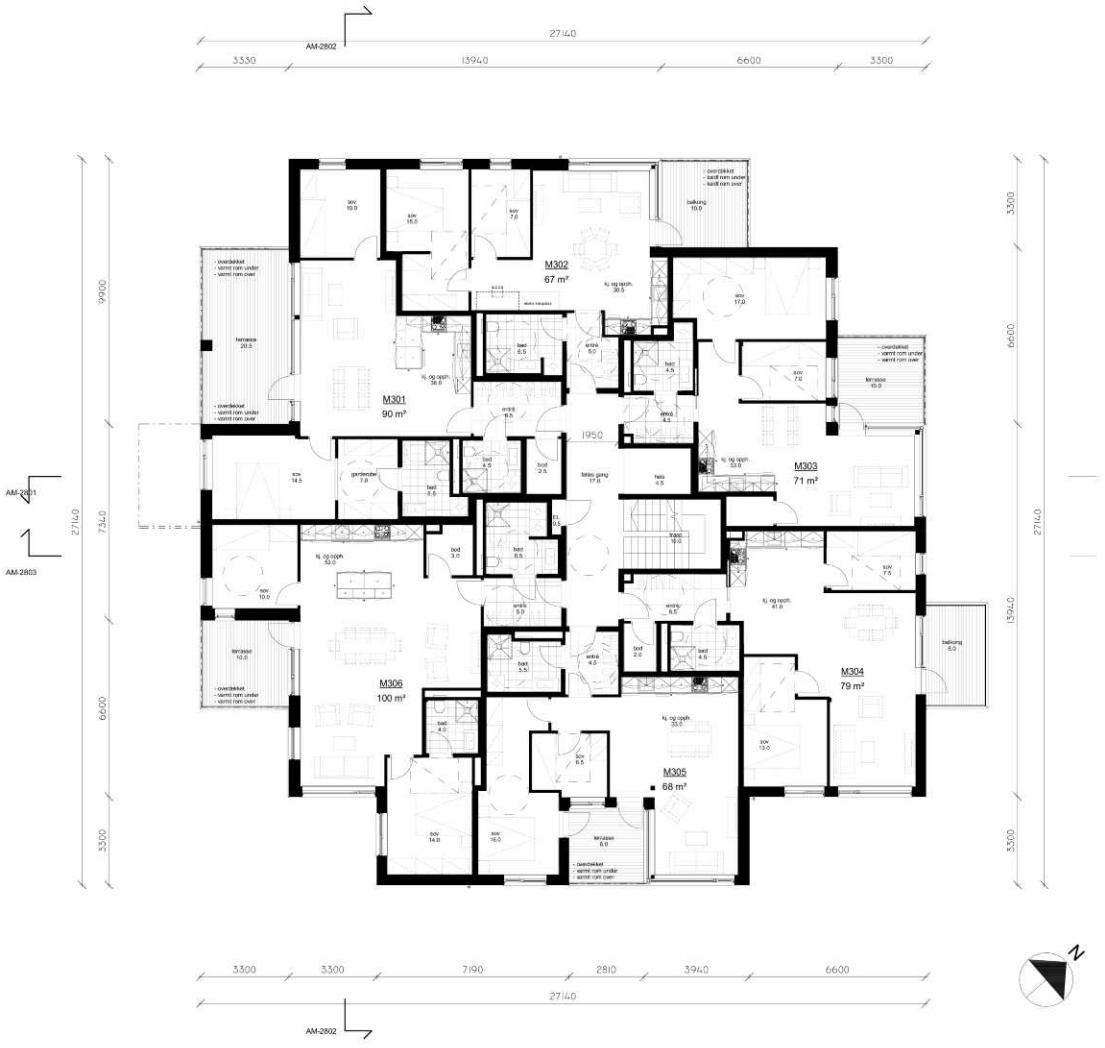
Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

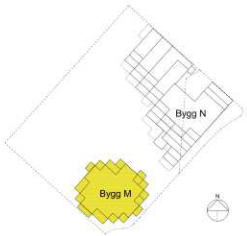
Hans Vestre
avdelingsleder Byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Code: Arkitektur AS

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





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

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

Prosjektnr:
584MAG

Gnr./Bnr.:

Type prosjekt:

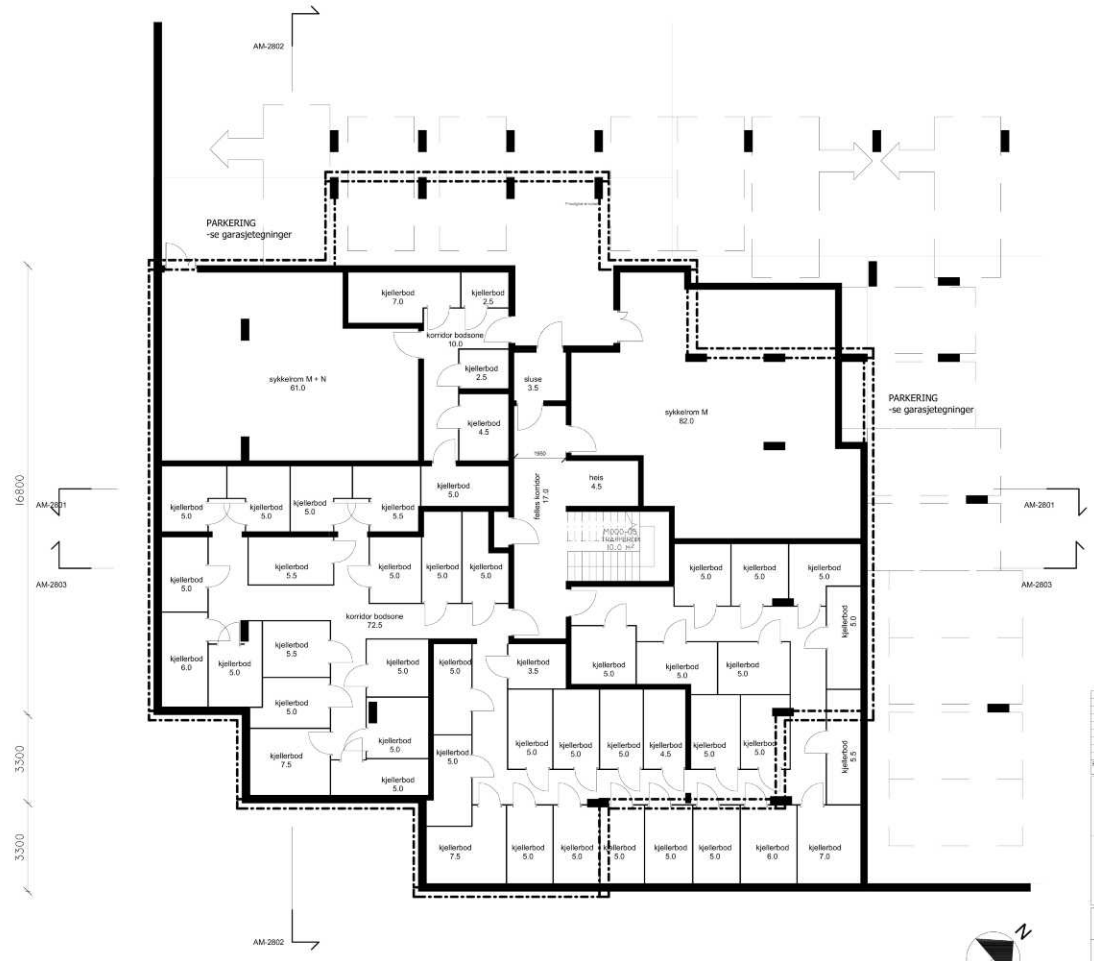
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

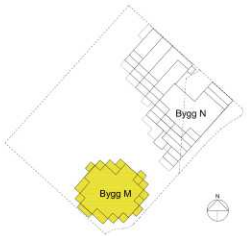
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase:
AM-1813		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Plan 3 etg.

Dato:	Målt:	Arkstr:	Tegnet av:	Kontrollert:	Arkivert:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

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





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

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

Prosjektnr.: 584MAG

Gnr./Bnr.:

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

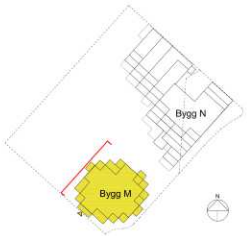
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase:
AM-1810		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Plan U etg.

Dato:	Målt:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontrollert:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

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





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

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

Prosjektnr.: 584MAG

Gnr./Bnr.:

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

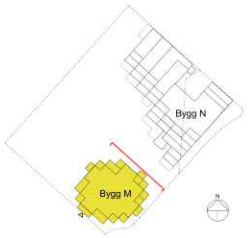
Tegn nr:	Revisjon:	Prosjektfase:
AM-3831		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Fasade nordvest

Dato:	Mål:	Arkiv:	Tegnet av:	Kontrol:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

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





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

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

Prosjektnr.: 584MAG

Gnr./Bnr.:

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

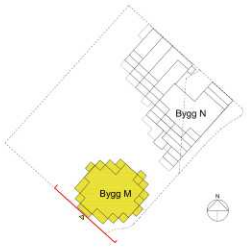
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase:
AM-3841		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Fasade nordøst

Dato:	Målt:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontrollert:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

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





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

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

Prosjektnr: 584MAG

Gnr./Bnr.:

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

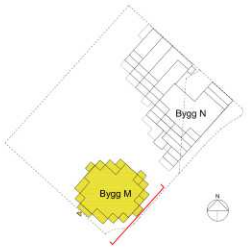
Tegn nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3821		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Fasade sørvest

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontrol.:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

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





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

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

Prosjektnr.: 584MAG

Gnr./Bnr.:

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase:
AM-3811		Rammesøknad

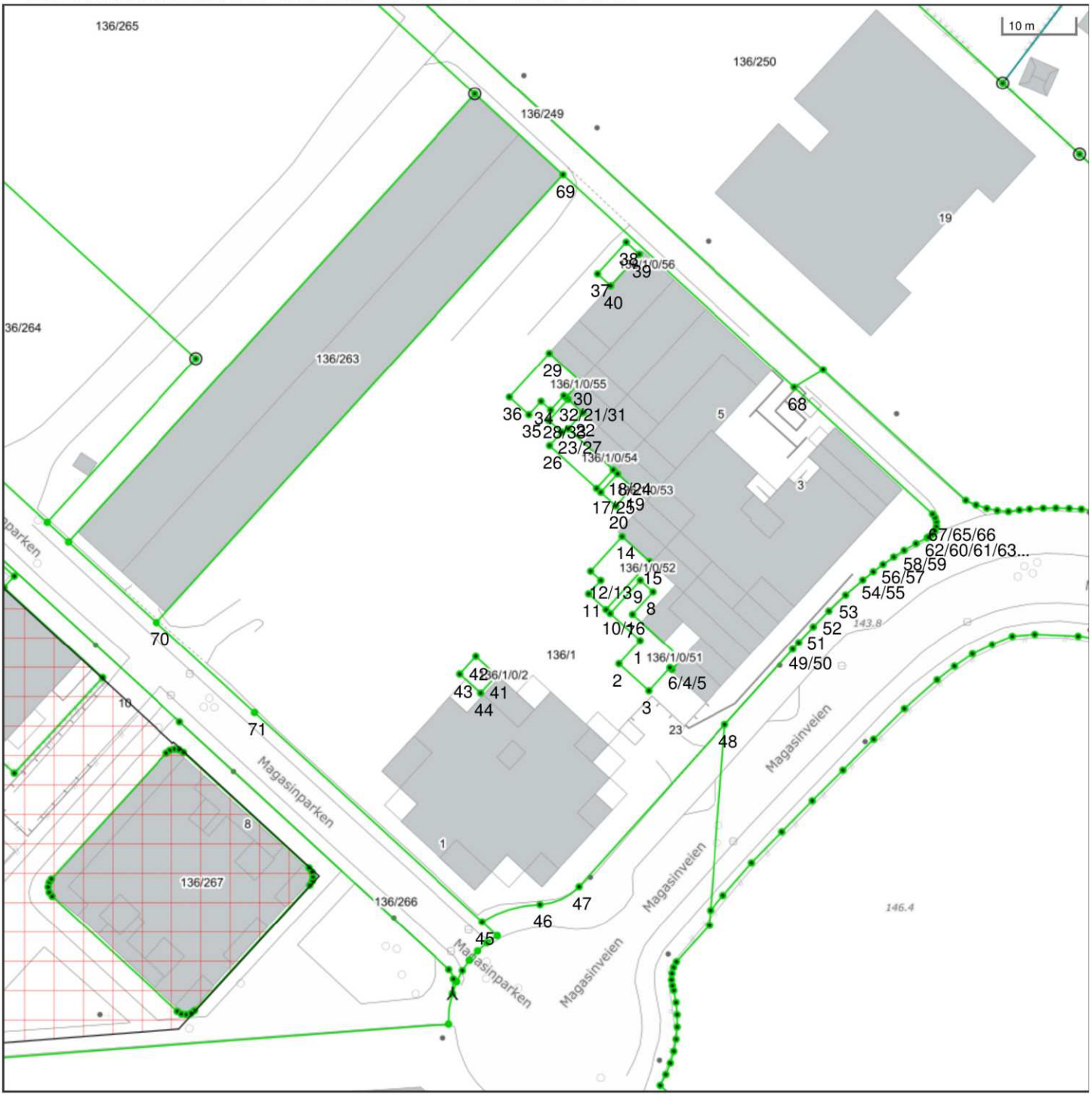
Tegningsnavn:
Fasade sørøst

Dato:	Målt:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontrollert:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/1//17



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

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

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

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

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

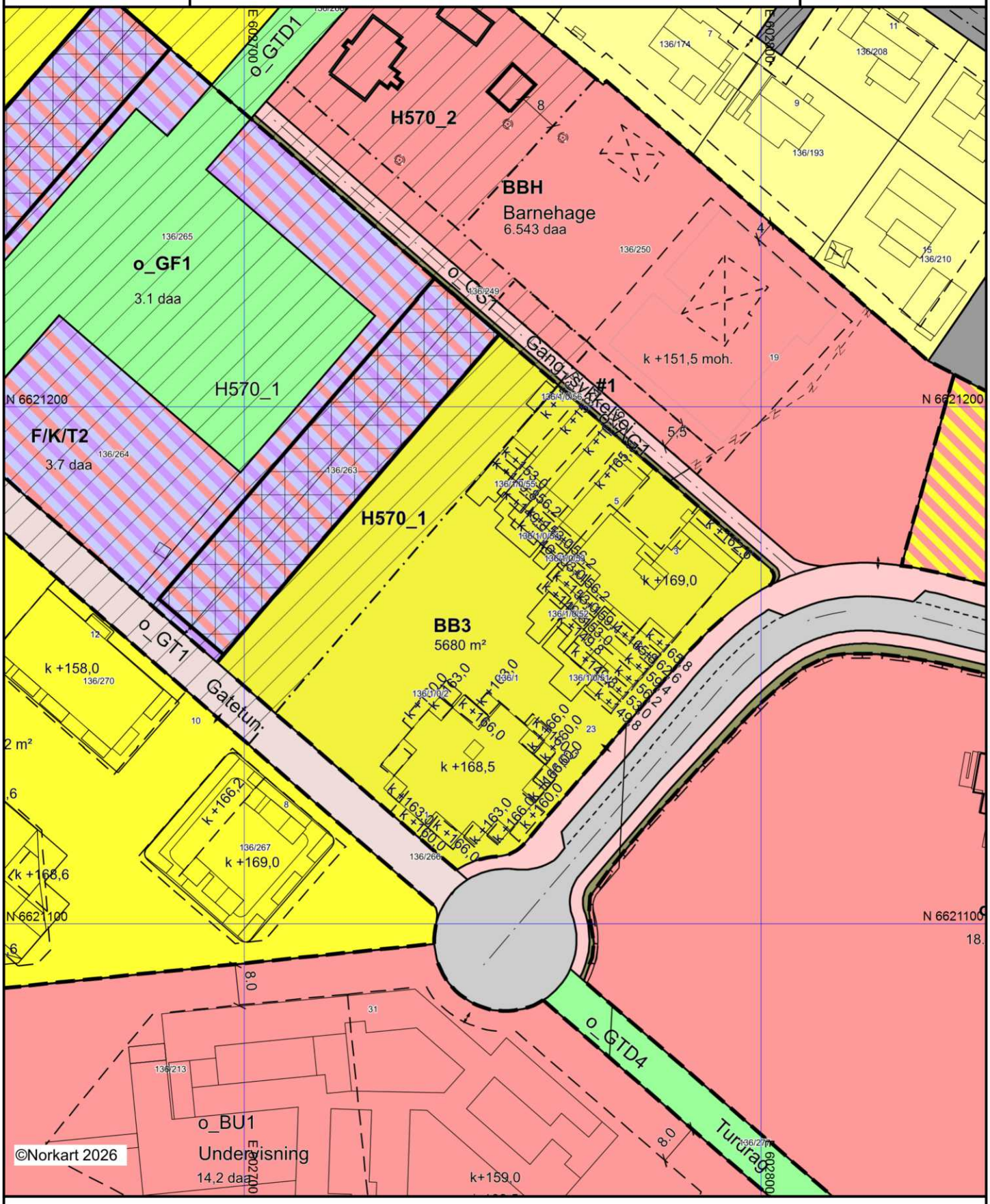
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/1/0/17
Adresse: Magasinparken 1
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

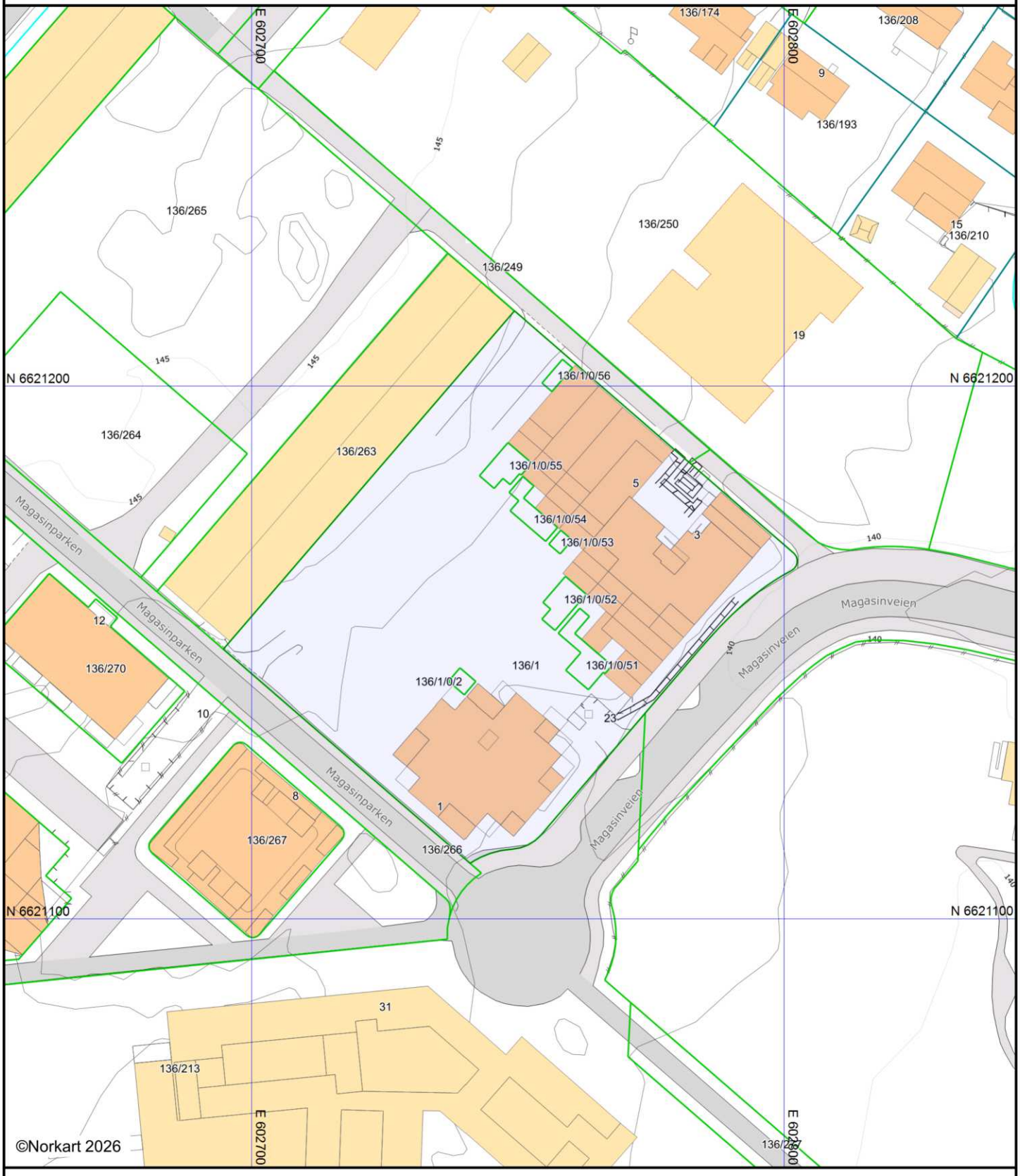
Grunnkart

Eiendom: 136/1/0/17
Adresse: Magasinparken 1
Dato: 09.06.2026
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.

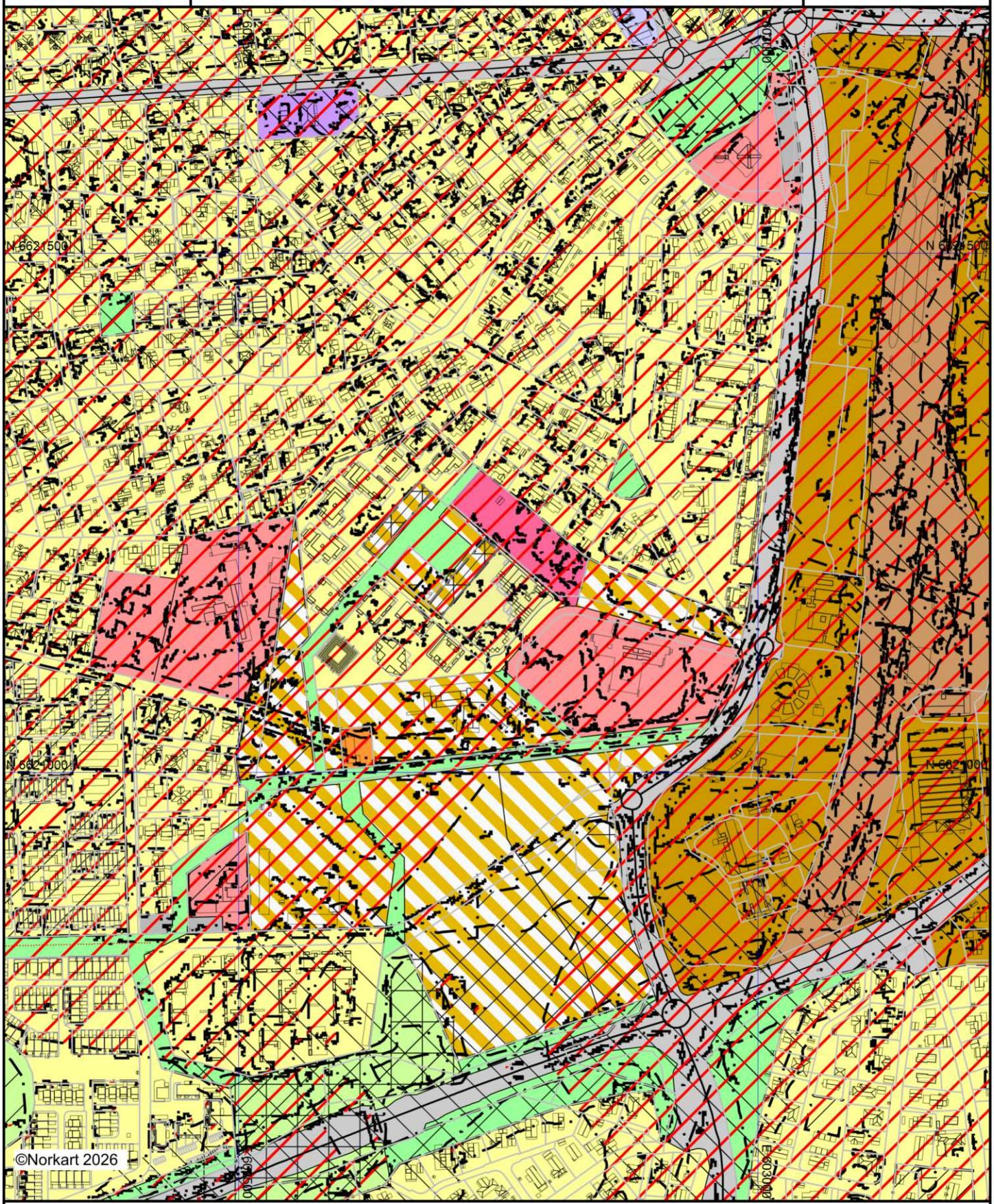
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/1/0/17
Adresse: Magasinparken 1
Dato: 09.06.2026
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

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

Plankart og bestemmelser **5**
Forholdet til andre arealbruksplaner **6**
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 6
Generelle bestemmelser **7**
§ 2 Krav om reguleringsplan 7
§ 2.1 Plankrav 7
§ 2.2 Sone for felles planlegging 7
§ 2.3 Områderegulering 7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 7
§ 4 Krav til tekniske løsninger 8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg 8
§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA) 8
§ 4.3 Flomveier 9
§ 4.4 Blågrønn faktor 9
§ 4.5 Blågrønn struktur 9
§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme 10
§ 4.7 Solceller og solfangere 10
§ 5 Rekkefølgebestemmelser 10
§ 6 Byggegrenser 10
§ 6.1 Offentlige veier 10
§ 6.2 Vassdrag 11
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp 12
§ 7 Boligbebyggelse 13
§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger 13
§ 7.2 Boenheter på bakkeplan 13
§ 7.3 Hybler 13
§ 7.4 Arealbruk 13
§ 8 Atkomst til bruksenhet 13
§ 9 Universell utforming 13
§ 9.1 Bygninger 13
§ 9.2 Utearealer 13
§ 9.3 Friluftsanlegg 14

§ 9.4 Kulturbygg 14
§ 9.5 Kulturminner 14
§ 10 Krav til utearealer 14
§ 10.1 Størrelse 14
§ 10.2 Kvalitet 15
§ 10.3 Vegetasjon 16
§ 11 Lekeplasser 16
§ 11.1 Virkeområde 16
§ 11.2 Lekeplasstyper 16
§ 11.3 Arealkrav 16
§ 11.4 Kapasitet 16
§ 11.6 Avstand 17
§ 11.7 Plassering og utforming 17
§ 11.8 Trinnvis utbygging 18
§ 12 Barn og unge 18
§ 12.1 Utearealer 18
§ 12.2 Stier og snarveier 18
§ 13 Størrelse for skoletomt 18
§ 14 Skilt og reklame 18
§ 14.1 Formål 18
§ 14.2 Definisjoner 18
§ 14.3 Søknad og tillatelse 19
§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger 19
§ 15 Parkering 20
§ 15.1 Virkeområde 20
§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel 20
§ 16 Krav til miljø og estetikk 24
§ 16.1 Arkitektur og utforming 24
§ 16.2 Støy 24
§ 16.3 Luftkvalitet 25
§ 16.4 Naturmiljø 26
§ 16.5 Grønnstruktur og landskap 27
§ 16.6 Arealnøytralitet 27
§ 16.7 Lysforurensning 27
§ 17 Kulturminner og kulturmiljø 27

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø 27
§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 28
§ 17.3 Listeførte og fredede kirker 28
§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) 29
§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden 29
§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid 30
§ 18.1 Næring 30
§ 18.2 Klima- og energi 30
§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 30
§ 18.4 Økologisk kompensasjon 30
§ 18.5 Matjord 30
§ 18.6 Masseforvaltning 31
§ 18.7 Vassdrag 31
§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap 31
§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp 31
§ 18.10 Barn og unge 31
§ 18.11 Universell utforming 31
§ 18.12 Geotekniske vurderinger 32
§ 18.13 Utearealer 32
§ 18.14 Estetikk 32
§ 18.15 Handel 32
§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering 32
§ 18.17 Trafikk 33
§ 18.18 Støy 33
§ 18.19 Luftkvalitet 33
§ 18.20 Elektromagnetisk stråling 33
§ 18.21 Variert boligsammensetning 34
§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking 34
§ 18.23 Renovasjon 34
§ 18.24 Brann og redning 34
Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11) 35
§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål 35
§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen 35
§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene 35
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8) 37

§ 20 Sikringssoner 37
§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) 37
§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2) 37
§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6) 37
§ 21 Støysoner 38
§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6) 38
§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6) 38
§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5) 39
§ 22 Faresoner 39
§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7) 39
§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8) 39
§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16) 40
§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17) 40
§ 23 Infrastruktursoner 41
§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) 41
§ 24 Soner med angitte særlige hensyn 41
§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10) 41
§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11) 41
§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) 42
§ 25 Båndleggingssoner 44
§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 44
§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) 44
§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13) 44
§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) 44
§ 26 Gjennomføringssoner 45
§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) 45
§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15) 46
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 48
§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) 48
Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12) 49

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen. Kommunen vil sørge for at det som bygges, har rett plassering og holder god og varig kvalitet.

Kommuneplanens arealdel består av plankart– arealplankart og 17 temakart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner, og planbeskrivelse.

- Arealplankart temakartene 1 - 9, 13 -17 og bestemmelser er juridisk bindende.
- Temakartene 10 – 12 og planbeskrivelse er retningsgivende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

Bestemmelser retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–18
Bestemmelser til arealformål		§ 19
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 20–26
Bestemmelser til bestemmelseområder		§ 27
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	Jf. § 25.1 Jf. § 25.2 Jf. § 25.4
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	Jf. § 27
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	Jf. § 20
Temakart 3	Støysoner – baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner – vei	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	Jf. §§ 21.1 og 21.2, § 20.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	Jf. § 22.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	Jf. § 22.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	Jf. § 23
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	Jf. § 24.1
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	Jf. § 24.2
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	Jf. § 24.3
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	Jf. § 25.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	Jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	Jf. § 26.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	Jf. § 22.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	Jf. § 22.4

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2020 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner som er vedtatt eller førstegangsbehandlet etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Det samme gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 2010001 Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet
- 201310 Områderegulering for Ski sentrum
- 201311 Områderegulering for Langhus sentrumsområde
- 201402 Detaljregulering for E18 Retvedt–Ås grense
- 2014004 Områderegulering for Kolbotn sentrum
- 201508 Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 (BBH – barnehage) i Ski Vest
- 2016002 Detaljregulering for Tjernsliveien–Tusseveien
- 201701 Detaljregulering for Arnestadjrdet Langhus
- 2017003 Områderegulering for Skiveien/Skrenten
- 2017006 Detaljregulering for Tårnåsen senter
- 201709 Detaljregulering for Felt BB2 og BB3 i Ski Vest
- 201711 Detaljregulering for Videregående skole og boliger i Ski sentrum
- 2018001 Områderegulering for Sofiemyr idrettspark

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere alle reguleringsplaner, der disse ikke selv angir noe annet.

Unntak:
Kommuneplanens § 16.6 Arealnøytralitet og § 18.4 Økologisk kompensasjon gjelder ikke for planer listet opp over, for planer som følger opp områdereguleringer listet opp over, eller for reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato.

Kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, bestemmelser om VA, overvann og flomveier, blågrønn faktor/struktur (avgrenset til §§ 4.2–4.5) og bestemmelser til støy (avgrenset til § 16.2), gjelder for alle reguleringsplaner.

Støybestemmelsene i detaljregulering for Kolbotn stasjon med Planid. 2016001 gjelder ved motstrid likevel foran støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 i bebygde områder krever ikke reguleringsplan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse, kan det ikke vedtas reguleringsplan som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller biologisk mangfold, krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 2.2 Sone for felles planlegging

For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides en reguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted (jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e.

§ 2.3 Områderegulering

For følgende områder skal det gjennomføres en områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810_1 og H820_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810_3 og H820_3)
- Ski Øst (jf. Temakart 9 H430_3, og 14 og 15 H810_10 og H820_10)

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område.

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- økonomiske bidrag

§ 4 Krav til tekniske løsninger

Tekniske løsninger skal utføres i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020, Overvannsveileder for Nordre Follo kommune, vedtatt 29.09.2021, og VA-norm for Nordre Follo kommune, vedtatt 31.03.2022.

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur, skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger.

Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsningen som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal benyttes.

Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.

I reguleringsplaner skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann i henhold til treleddstrategien, med beregningsgrunnlag 20-årsnedbør og 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5. Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet.

I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, infrastruktur, grønnstruktur, overvannshåndtering samordnes og blågrønn faktor oppnås innenfor gitt areal. Overvann

skal sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning og åpne vannveier. Løsningene skal oppfylle kravene i første og andre ledd, og illustreres i utomhusplan.

Overvann skal håndteres i henhold til treleddsstrategien. 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres på egen grunn, med mindre det kan dokumenteres en sikker flomvei, jf. § 4.3. Vannet skal ikke påføre andre eiendommer eller kommunalt ledningsnett ulemper.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

Til rammesøknad skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann som også omfatter drift.

§ 4.3 Flomveier

Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier, skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Bekker skal ikke lukkes. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE 2022).

Temakart 7 (H320_1 Byggeforbudssone flom og H310_2 Sårbare områder for flom og overvann) og temakart 16 (H310_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Håndtering av overvann skal inngå som en ressurs i beregning av blågrønn faktor (BGF).

Nye utbyggingsområder skal oppnå BGF 0,8. Offentlige gater og plasser skal oppnå BGF 0,4.

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

BGF skal beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Det skal etableres sammenhengende, økologisk funksjonelle blågrønne strukturer i og gjennom bebygde områder som henger sammen med naturområder. Det skal legges særlig vekt på å ivareta større trær i de bebygde områdene.

Utbygging og tiltak skal videreutvikle og styrke blågrønne strukturer i tråd med første ledd.

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten dersom konsesjonshaver skriftlig erklærer at de ikke vil levere fjernvarme til bygningen.

§ 4.7 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme kan tillates på alle bygg unntatt der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 23) skal utbygging ikke finne sted før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser og forstøtningsmur som overholder krav til frisikt. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter.

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fv. 152 Åsveien/Kirkeveien/ Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien Fv. 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien Fv. 155 Enebakkveien Fv. 156 Gamle E6 forbi Tussetjern Fv. 1374 Assurdiagonalen	50
Fv. 1374 Vevelstadveien Øvrige fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som nevnt i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene mot vassdrag, med unntak av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Dette gjelder likevel ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan, og følgende tiltak forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- Vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Innvendig arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene.
- Tiltak for bevaring og forbedring av naturmiljø i og ved vassdragene.
- Bekkeåpning.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.

Ved alle tiltak som berører lukkede bekker eller våtmarksområder, skal muligheten for fremtidig gjenåpning vurderes.

For områder regulert til naturvernområde N1 eller N2 langs Langen er byggegrense og formålsgrense sammenfallende.

Der ikke annen byggegrense fremgår av reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
   - Assurtjern
   - Gjersjøen
   - Gjersjøelva
   - Nærevann
   - Midsjøvann
   - Rullestadtjern
   - Karlsrudtjern
   - Tussetjern
   - Vientjern
   - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
     - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
     - Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
     - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – Tangentjern og mellomliggende vassdrag
     - Gjedsjø via Buvannet til Langen
     - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense

b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midtsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
   - Bukkestitjern–Vevelstad stasjon
   - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
   - Tussebekken/Sætrebekken

c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
   - Kolbotntjernet
   - Kantorbekken
   - Skredderstubekken
   - Greverudbekken
   - Skillebekk

d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 7.3 Hybler

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler. Med hybel menes del av bolig som beskrevet i SINTEF Byggforsks detaljblad nr. 330.009 (mars 2020). Mellom hybel og resten av boenheten må det være intern forbindelse.

§ 7.4 Arealbruk

Eiendommer som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan kun bebygges med én enebolig eller én tomannsbolig, samt tilhørende garasjer, carporter og boder.

§ 8 Atkomst til bruksenhet

I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

I hver ny feltutbygging skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Der det er innvendige atkomster i bygg, for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig atkomst anses som to likeverdige atkomster. Begge atkomstene skal være universelt utformet.

I alle arbeids- og publikumsbygg med krav om heis skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

Gang- og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå lavere stigningsforhold enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 meter, skal det redegjøres for hvilke løsninger som har vært vurdert for eventuelt å kunne oppfylle stigningskravene.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Universell utforming skal ivaretas ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder.

Der det er eksisterende tilgjengelige ferdselsveier, skal tilgjengelighet og lesbar skilting for gående og syklende ivaretas i hele anleggsperioden.

§ 9.3 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger).

Der krav til stigningsforhold ikke kan oppnås iht. første ledd på hele turveistrekningen, skal en lengst mulig sammenhengende del oppfylle krav om stigning ikke større enn 1:15. Denne strekningen må ha tilgang fra parkering/boområder. Omfanget skal vurderes i hvert prosjekt.

§ 9.4 Kulturbygg

Kultur og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som skal være tilgjengelige for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles så langt det er mulig. Se veilederen «Kulturminnevern og universell utforming – Et prosessverktøy» (Miljøverndepartementet 2010).

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

a) I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m^2 MUA per 100 m^2 BRA bolig)	Privat MUA m^2per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min. 5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	Min. 5
Sykehjem/boliginstitusjoner	15 m^2 per boenhet	

a) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Mellom areal som skal inngå i beregningen av felles MUA og privat uteareal skal det være en buffersone på minst 4 meter. Langs veggliv mot bolig skal buffersonen være på minst 2 meter. I buffersonen skal det ikke være tilrettelagt for aktivitet og opphold. Sonen skal utformes på en måte som minimerer innsyn til privat uteoppholdsareal og oppholdsrom i boligen.

b) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstille krav i § 10.2.

c) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
   - arealer som inngår i privat MUA
   - takterrasser
   - areal for avfall og til avfallshenting
   - sykkelparkering
   - snu- og kjøreareal
   - areal som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
   - areal med helling brattere enn 1:3
   - areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA

d) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

§ 10.2 Kvalitet

a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
   - bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
   - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
   - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer; plast bør ikke benyttes
   - ha skjermede områder
   - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
   - være universelt utformet

b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, gjelder i tillegg:
   - Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
   - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
   - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
   - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
   - Arealene skal kunne brukes hele året.
   - Arealene skal være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
   - Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 10.3 Vegetasjon

Utearealer som skal inngå i MUA som ligger på bygningskonstruksjoner, skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overforliggende utearealet.

Vegetasjon skal:

- være allergivennlig og insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen
- gi brukerne sanseopplevelser hele året – bruk av bærbusker og frukttrær er ønskelig

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser.

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn — for barn 2–6 år
- nærlekeplass — for barn 5–13 år
- strøkslekeplass — for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

a) Innenfor felles MUA skal minst 50 % av arealet avsettes til lekeplasser, fordelt slik:

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20 %
Nærlekeplasser	40 %
Strøkslekeplasser	40 %

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m^2)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærlekeplass	200 <	1000
Strøkslekeplass	200 <	2500

c) Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærlekeplass

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha brattere stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

- 50 meter for lekeplasser for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til lekeplasstypen. Lekeplass for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Ellers skal lekeplassene:

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelser
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plassers på områder avsatt til lekeplass. Lekeplassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

§ 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og til nære friområder) sikres.

§ 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger, slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom.

§ 14.2 Definisjoner

Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker, anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig, anses som varige.

§ 14.3 Søknad og tillatelse

Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

b) Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafikksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m, og den skal ikke være belyst.

e) Antall
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	Enhet	Bilparkering (minimum–maksimum)		Motorsykkel
		Område A	Område B	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		*Som for bilparkering*

b) Gjesteparkering
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

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 i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	Enhet	Sykkelparkeringsplasser	
Bolig	100 m² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m² BRA	Minimum 2,5	

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	*Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev*
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Plassering
Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	**Støykrav på dagtid (kl. 7–19)**	**Støykrav på kveld (kl. 19–23)**	**Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)**	**Støykrav på natt (kl. 23–7)**
Boliger	60 dB $L_{pAeq12h}$	55 dB L_{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen
Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

§ 16.3 Luftkvalitet
Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse
Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet
Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av veger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy
Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø
Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker
Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.

b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.

c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.

d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv *Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.

c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.

d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelser i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.

g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>

Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.

c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m^2 BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, samt en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

§ 18.5 Matjord

Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- angi byggegrense mot vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
  - kulturlandskap
  - automatisk fredede kulturminner
  - nyere tids kulturminner
  - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei

§ 18.11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til § 22.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer
- vise hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m^2 BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende

faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

§ 18.18 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller søknad om etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes.

§ 18.19 Luftkvalitet

Retningslinje T1520/2012 skal legges til grunn i reguleringsplaner. I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (gul og rød sone) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og luftforurensende virksomhet (kap. 5.3) skal det tas hensyn til både områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres, for å unngå økt forurensning.

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Til reguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. Miljøprogrammet skal ivareta fokusområder som fremgår i veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, stilles det krav til overvåking og rapportering.

Ved krav til overvåkning og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Til rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre om hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal alle tiltakene i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden være belagt med ansvar.

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt i LNF1, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftsformål.

a) *Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF*

- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m^2 BYA eller 400 m^2 BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m^2 / 70 m^2.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m^2 / 23 m^2.
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fisking i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)
Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Dokumentasjon for hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge alle plan- og byggesaker som omfatter områder innenfor hensynssone for flomfare.

I disse sonene skal det ikke utføres bygge- eller anleggstiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m^2, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.

- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m^2, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE
Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE
Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG
Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør

for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32
For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN
I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST
I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikksikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI
Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER
Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. *I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter, søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.*

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER
Sonen omfatter registrerte myrområder. *I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke områdets funksjon eller vannhusholdning.*

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)
For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:

a) *For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.*
b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)
Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

a) *Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.*

b) *Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.*
c) *Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.*

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP
a) *Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.*

b) *Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.*

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

- *Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier*
- *Kråkstad kirke med omgivelser*
- *Ski kirke med omgivelser*

- *Bålerud–Sjødal*
- *Oppegård kirke med omgivelser*
- *Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn*
- *Ingierstrand*
- *Gjersjøen med omgivelser*

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

Historiske veifar skal søkes bevart. Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:

Kråkstad kirkested

a) *Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.*
b) *For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.*
c) *Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser samt kulturminner i skog og vassdrag.*
d) *Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.*
e) *Ved hogst skal kulturminnene i området ikke bli skadet. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.*

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

a) *Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.*
b) *Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.*
c) *Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tørrmurer og stabbesteiner samt bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.*
d) *Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.*
e) *Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.*

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE
Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6
For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7
For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8
For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

HENSYNSSONE H730
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

For fredede kirker og kirkesteder gjelder i tillegg bestemmelsene i §17.3.

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

§ 26 Gjennomføringssoner

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST
For tranformasjonsområdet Ski Øst skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen. For eiendommene i sonen kan det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN
Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN
Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN
Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.
Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ							
Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
0	0	129	423	240	65	244	124
0	1	129	424	240	74	244	133
88	1	131	1	240	78	244	156
90	2	131	2	240	94	244	158
90	4	131	55	240	131	244	187
90	5	131	64	240	140	244	264
90	13	131	79	240	156	244	279
95	17	131	110	240	178	244	309
107	2	132	39	240	178	244	336
107	247	132	116	240	178	244	537
123	8	132	174	240	226	244	551
123	11	133	1	240	258	**131**	**44**
123	15	133	5	240	281	**133**	**9**
123	20	133	301	242	8	**133**	**12**
123	70	134	5	243	11	**133**	**21**
123	78	134	65	243	38	**133**	**176**
123	81	134	183	243	53	**133**	**228**
123	128	134	219	243	99		
123	131	134	303	243	106		
123	139	145	5	243	271		
123	140	146	3	243	860		
123	141	240	14	243	1307		
123	152	240	19	244	24		
123	158	240	21	244	57		
123	189	240	32	244	64		
123	208	240	40	244	65		
129	389	240	45	244	79		
129	422	240	46	244	97		

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97	242	8	244	825
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129	242	22	244	846
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132	243	106	244	948
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133	243	107	245	1
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135	243	109	245	9
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140	243	196	246	1
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161	243	1399	246	2
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163	244	1	246	4
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175	244	9	246	7
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177	244	43	246	16
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179	244	43	246	23
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182	244	44	247	1
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202	244	57	248	32
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218	244	97	248	33
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257	244	105	248	39
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261	244	121	248	41
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269	244	123	248	46
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286	244	127	249	4
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302	244	129	249	171
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303	244	161	250	6
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329	244	162	250	17
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345	244	191	250	18
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489	244	198	250	36
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57			244	247	250	37
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042	244	287	250	39
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22	244	627		
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41	244	637		
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5	244	659		

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																										
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85		137	1	114		137	1	141		137	1	167
137	1	3		137	1	29		137	1	57		137	1	86		137	1	115		137	1	142		137	1	168
137	1	4		137	1	30		137	1	58		137	1	87		137	1	116		137	1	143		137	1	169
137	1	5		137	1	31		137	1	59		137	1	88		137	1	117		137	1	144		137	1	170
137	1	6		137	1	32		137	1	60		137	1	89		137	1	118		137	1	145		137	1	171
137	1	7		137	1	33		137	1	62		137	1	90		137	1	119		137	1	146		137	1	172
137	1	8		137	1	34		137	1	63		137	1	91		137	1	120		137	1	147		137	1	173
137	1	9		137	1	35		137	1	64		137	1	92		137	1	121		137	1	148		137	1	174
137	1	10		137	1	36		137	1	65		137	1	93		137	1	122		137	1	149		137	1	175
137	1	11		137	1	37		137	1	66		137	1	94		137	1	123		137	1	150		137	1	176
137	1	12		137	1	38		137	1	67		137	1	95		137	1	125		137	1	151		137	1	177
137	1	13		137	1	39		137	1	68		137	1	98		137	1	126		137	1	152		137	1	178
137	1	14		137	1	40		137	1	69		137	1	99		137	1	127		137	1	153		137	1	179
137	1	15		137	1	41		137	1	70		137	1	100		137	1	128		137	1	154		137	1	180
137	1	16		137	1	42		137	1	71		137	1	102		137	1	129		137	1	155		137	1	181
137	1	17		137	1	43		137	1	72		137	1	103		137	1	130		137	1	156		137	1	182
137	1	18		137	1	45		137	1	73		137	1	104		137	1	131		137	1	157		137	1	183
137	1	19		137	1	46		137	1	74		137	1	105		137	1	132		137	1	158		137	1	184
137	1	20		137	1	47		137	1	75		137	1	106		137	1	133		137	1	159		137	1	185
137	1	21		137	1	48		137	1	76		137	1	107		137	1	134		137	1	160		137	1	187
137	1	22		137	1	49		137	1	77		137	1	108		137	1	135		137	1	161		137	1	189
137	1	23		137	1	50		137	1	78		137	1	109		137	1	136		137	1	162		137	1	190
137	1	24		137	1	51		137	1	81		137	1	110		137	1	137		137	1	163		137	1	191
137	1	25		137	1	52		137	1	82		137	1	111		137	1	138		137	1	164		137	1	192
137	1	26		137	1	53		137	1	83		137	1	112		137	1	139		137	1	165		137	1	195
137	1	27		137	1	55		137	1	84		137	1	113		137	1	140		137	1	166		137	1	196

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)																										
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	197		137	1	224		137	1	253		137	1	281		137	310	14		137	310	58		137	650	0
137	1	198		137	1	225		137	1	254		137	1	282		137	310	16		137	310	59		137	651	0
137	1	199		137	1	226		137	1	255		137	1	283		137	310	19		137	310	60		137	652	0
137	1	200		137	1	228		137	1	256		137	1	284		137	310	21		137	310	61		137	653	0
137	1	201		137	1	229		137	1	257		137	1	285		137	310	22		137	310	62		137	654	0
137	1	202		137	1	230		137	1	258		137	1	286		137	310	24		137	572	0		137	655	0
137	1	203		137	1	231		137	1	259		137	1	287		137	310	25		137	573	0		137	661	0
137	1	204		137	1	232		137	1	260		137	1	288		137	310	27		137	574	0		137	662	0
137	1	205		137	1	233		137	1	261		137	1	289		137	310	28		137	575	0		137	710	0
137	1	206		137	1	234		137	1	262		137	1	290		137	310	29		137	576	0		137	711	0
137	1	207		137	1	235		137	1	263		137	1	292		137	310	30		137	577	0		137	712	0
137	1	208		137	1	236		137	1	264		137	1	294		137	310	31		137	578	0		137	713	0
137	1	210		137	1	237		137	1	265		137	1	295		137	310	36		137	579	0		137	714	0
137	1	211		137	1	238		137	1	266		137	1	296		137	310	39		137	580	0		137	770	0
137	1	212		137	1	239		137	1	268		137	1	297		137	310	43		137	581	0		137	771	0
137	1	213		137	1	240		137	1	269		137	1	298		137	310	44		137	582	0		137	772	0
137	1	214		137	1	241		137	1	271		137	1	299		137	310	45		137	587	0		137	773	0
137	1	215		137	1	242		137	1	272		137	1	300		137	310	47		137	589	0		137	774	0
137	1	216		137	1	243		137	1	273		137	1	301		137	310	48		137	590	0		137	775	0
137	1	217		137	1	245		137	1	274		137	1	302		137	310	49		137	601	0		137	776	0
137	1	218		137	1	246		137	1	275		137	1	303		137	310	50		137	602	0		137	777	0
137	1	219		137	1	248		137	1	276		137	1	304		137	310	51		137	603	0		137	778	0
137	1	220		137	1	249		137	1	277		137	262	0		137	310	52		137	646	0		137	795	0
137	1	221		137	1	250		137	1	278		137	310	8		137	310	53		137	647	0		137	796	0
137	1	222		137	1	251		137	1	279		137	310	10		137	310	56		137	648	0		137	798	0
137	1	223		137	1	252		137	1	280		137	310	12		137	310	57		137	649	0		137	799	0

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)																					
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	801	0		240	843	0		247	232	0		247	259	0		247	292	0		249	151	0
240	558	0		240	844	0		247	233	0		247	260	0		247	293	0		249	152	0
240	578	0		240	845	0		247	234	0		247	261	0		247	294	0		249	176	0
240	580	0		240	846	0		247	235	0		247	262	0		247	295	0		249	449	0
240	587	0		240	847	0		247	236	0		247	263	0		247	296	0		249	450	0
240	588	0		240	848	0		247	237	0		247	270	0		247	297	0		249	510	0
240	589	0		240	849	0		247	238	0		247	271	0		247	298	0		249	511	0
240	592	0		240	850	0		247	240	0		247	272	0		247	299	0		249	512	0
240	593	0		240	851	0		247	241	0		247	273	0		247	300	0		249	513	0
240	594	0		240	852	0		247	242	0		247	274	0		247	301	0		249	514	0
240	595	0		240	853	0		247	243	0		247	275	0		247	302	0		249	515	0
240	596	0		240	854	0		247	244	0		247	276	0		247	303	0		249	740	0
240	597	0		240	855	0		247	245	0		247	278	0		247	304	0		249	741	0
240	598	0		240	856	0		247	246	0		247	279	0		247	305	0		249	742	0
240	599	0		240	857	0		247	247	0		247	280	0		247	306	0		249	743	0
240	600	0		240	858	0		247	248	0		247	281	0		247	307	0		249	744	0
240	601	0		240	859	0		247	249	0		247	282	0		247	308	0		249	745	0
240	602	0		240	860	0		247	250	0		247	283	0		247	309	0		249	746	0
240	603	0		247	174	0		247	251	0		247	284	0		247	310	0		249	747	0
240	604	0		247	188	0		247	252	0		247	285	0		247	311	0		249	748	0
240	605	0		247	189	0		247	253	0		247	286	0		247	312	0		249	749	0
240	606	0		247	227	0		247	254	0		247	287	0		247	313	0		250	29	0
240	839	0		247	228	0		247	255	0		247	288	0		247	314	0				
240	840	0		247	229	0		247	256	0		247	289	0		247	315	0				
240	841	0		247	230	0		247	257	0		247	290	0		247	316	0				
240	842	0		247	231	0		247	258	0		247	291	0		249	125	0				

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: 136/1/0/17

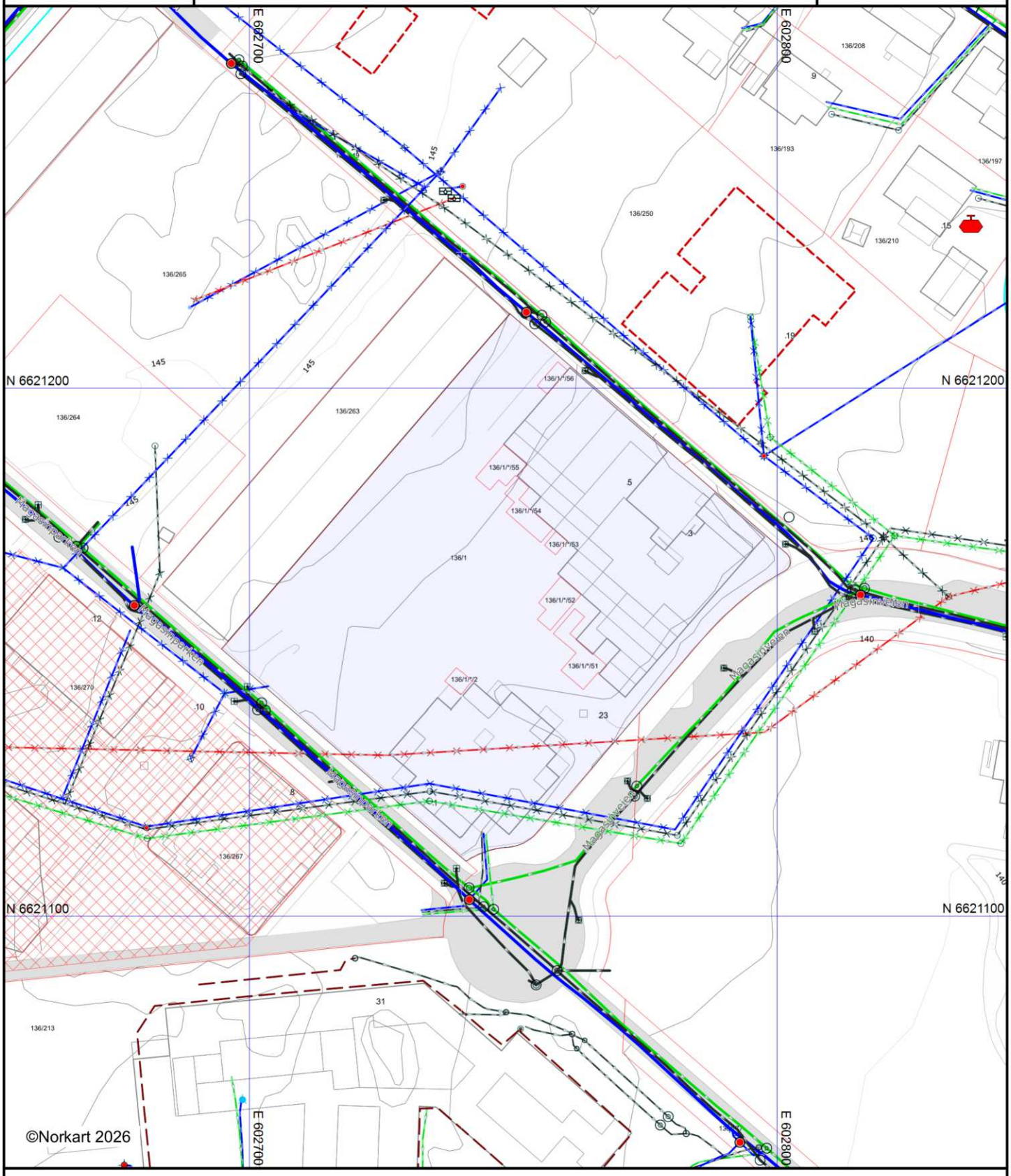
Adresse: Magasinparken 1

Dato: 09.06.2026

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

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygning under bakken

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsbru

Bygningsavgrensning på tiltak

Gatenavn

Adressenummer

Gårds-, og bruksnummer

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg

Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Oljetank

Oljetank

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	29.11.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	67/9137	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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	136/1, 136/1/0/1, 136/1/0/2, 136/1/0/3, 136/1/0/4, 136/1/0/5, 136/1/0/6, 136/1/0/7, 136/1/0/8, 136/1/0/9, 136/1/0/10, 136/1/0/11, 136/1/0/12, 136/1/0/13, 136/1/0/14, 136/1/0/15, 136/1/0/16, 136/1/0/17, 136/1/0/18, 136/1/0/19, 136/1/0/20, 136/1/0/21, 136/1/0/22, 136/1/0/23, 136/1/0/24, 136/1/0/25, 136/1/0/26, 136/1/0/27, 136/1/0/28, 136/1/0/29, 136/1/0/30, 136/1/0/31, 136/1/0/32, 136/1/0/33, 136/1/0/34, 136/1/0/35, 136/1/0/36, 136/1/0/37, 136/1/0/38, 136/1/0/39, 136/1/0/40, 136/1/0/41, 136/1/0/42, 136/1/0/43, 136/1/0/44, 136/1/0/45, 136/1/0/46, 136/1/0/47, 136/1/0/48, 136/1/0/49, 136/1/0/50, 136/1/0/51, 136/1/0/52, 136/1/0/53, 136/1/0/54, 136/1/0/55, 136/1/0/56, 136/1/0/57, 136/1/0/58, 136/1/0/59, 136/1/0/60, 136/1/0/61, 136/1/0/62, 136/1/0/63, 136/1/0/64, 136/1/0/65, 136/1/0/66, 136/1/0/67, 136/1/0/68, 136/1/0/69, 136/1/0/70, 136/1/0/71, 136/1/0/72, 136/1/0/73, 136/1/0/74, 136/1/0/75, 136/1/0/76, 136/1/0/77, 136/1/0/78, 136/1/0/79, 136/1/0/80, 136/1/0/81, 136/1/0/82, 136/1/0/83, 136/1/0/84, 136/1/0/85, 136/1/0/86, 136/1/0/87, 136/1/0/88, 136/1/0/89, 136/1/0/90, 136/1/0/91, 136/1/0/92, 136/1/0/93, 136/1/0/94, 136/1/0/95, 136/1/0/96, 136/1/0/97, 136/1/0/98, 136/1/0/99, 136/1/0/100, 136/1/0/101, 136/1/0/102, 136/1/0/103, 136/1/0/104, 136/1/0/105, 136/1/0/106, 136/1/0/107, 136/1/0/108, 136/1/0/109, 136/1/0/110, 136/1/0/111, 136/1/0/112, 136/1/0/113, 136/1/0/114
Seksjonering Seksjonering	06.11.2023 22.11.2023	23/13503 OPPM-23/00949	Tinglyst 01.12.2023	136/1 (-218,3), 136/1/0/2 (13), 136/1/0/51 (57,3), 136/1/0/52 (41,5), 136/1/0/53 (9,7), 136/1/0/54 (40,9), 136/1/0/55 (41,4), 136/1/0/56 (14,5)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TORP KRISTINE F041081*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Magasinparken 1 1423 SKI	Bosatt (B)
JØRGENSEN ANDRE F170188*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Magasinparken 1 1423 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magasinparken 1	H0305	136/1/0/17	67	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Magasinparken 1

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	301005447		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	12.11.2024

1: Bygning 301005447: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 12.11.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4131
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4131
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	4474
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	4474
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	515
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	45

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.12.2021	28.01.2022	2021001176
Igangsettingstillatelse	22.04.2022	22.04.2022	2021/1176
Midlertidig brukstillatelse	12.11.2024	13.11.2024	2021/1176

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magasinparken 1	H0305	136/1/0/17	67	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	4	445	0	445	486	0	486
H07	5	511	0	511	551	0	551
H06	6	527	0	527	567	0	567
H05	6	542	0	542	584	0	584
H04	6	537	0	537	579	0	579
H03	6	530	0	530	576	0	576
H02	6	517	0	517	562	0	562
H01	6	522	0	522	569	0	569

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 136/1

Bruksnavn	MONSRUD	Beregnet areal	5461.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	47792,3
Oppdatert dato	09.12.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	6.36	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621167.56	602738.04		Ja	5461.7	

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.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Magasinparken 1, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delareal	1 102 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

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** 5 678 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB3
	Delareal 1 255 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

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

Plantype	Detaljregulering

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

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.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Magasinparken 1, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
63895323	68	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	65
63895363	44	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42

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.

Utskriftsdato: 09.06.2026

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.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Magasinparken 1, 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	9 642,06 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	9 441,17 kr
Sum	**22 139,19 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%	53.5 m3	56.54	1/1	0 %	3 024,75 kr	3 024,75 kr
Forbruk vann i fjor	15%	53.5 m3	52.01	1/1	0 %	2 782,77 kr	2 782,77 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	53.5 m3	42.34	1/1	0 %	2 265,05 kr	2 265,06 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	53.5 m3	38.95	1/1	0 %	2 083,85 kr	2 083,86 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-60 m3	56.54	1/1	0 %	-3 392,25 kr	-3 392,25 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-60 m3	52.01	1/1	0 %	-3 120,87 kr	-3 120,87 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-60 m3	42.34	1/1	0 %	-2 540,25 kr	-2 540,25 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-60 m3	38.95	1/1	0 %	-2 337,03 kr	-2 337,03 kr
A konto forbruk vann i år	15%	150 m3	47.17	1/1	0 %	7 075,95 kr	3 392,52 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	150 m3	49.02	1/1	0 %	7 353,67 kr	3 525,70 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 303,48 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 759,98 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	1 632,38 kr
					Sum	**22 587,44 kr**	**10 380,10 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

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

JØRGENSEN ANDRE
MAGASINPARKEN 1
1423 SKI

Fakturanummer	100797374
Kundenummer	641509
Fakturadato	20.05.2026
Forfallsdato	**20.06.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00641509100000145**
Fakturabeløp NOK	**1985,11**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 136/1/0/17/5447 - Magasinparken 1
Eier JØRGENSEN ANDRE

Kommunale gebyrer juni 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	150,00	m3	41,02	1/1	010626-300626	512,75	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	150,00	m3	42,63	1/1	010626-300626	532,88	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010626-300626	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010626-300626	255,07	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010626-300626	217,65	25%

Netto	**1707,26**
MVA	**277,85**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1985,11**

Grunnlag MVA middel sats: 1489,61, MVA: 223,44
Grunnlag MVA høy sats: 217,65, MVA: 54,41

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00641509 AvtaleGiroreferanse 00641509100000145

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613788783
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3020	136	1

Nye seksjoner

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

Dokn: 133485 Tinglyst: 29.11.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 16:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 16:20

Melding til tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 16:20

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 16:20

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nordre Follo	Pb 3010 1402 Ski	Tonenn Sæther

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Leygen

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Olygen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 01.03.23	Kristin Elvegen	KRISTIN HVEGEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	For SKI BORG OG NÆRINGSUTVIKLING I/S AS	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Elvegen

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Olygen

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 136 Bnr 1 - 3020 Nordre Follo kommune

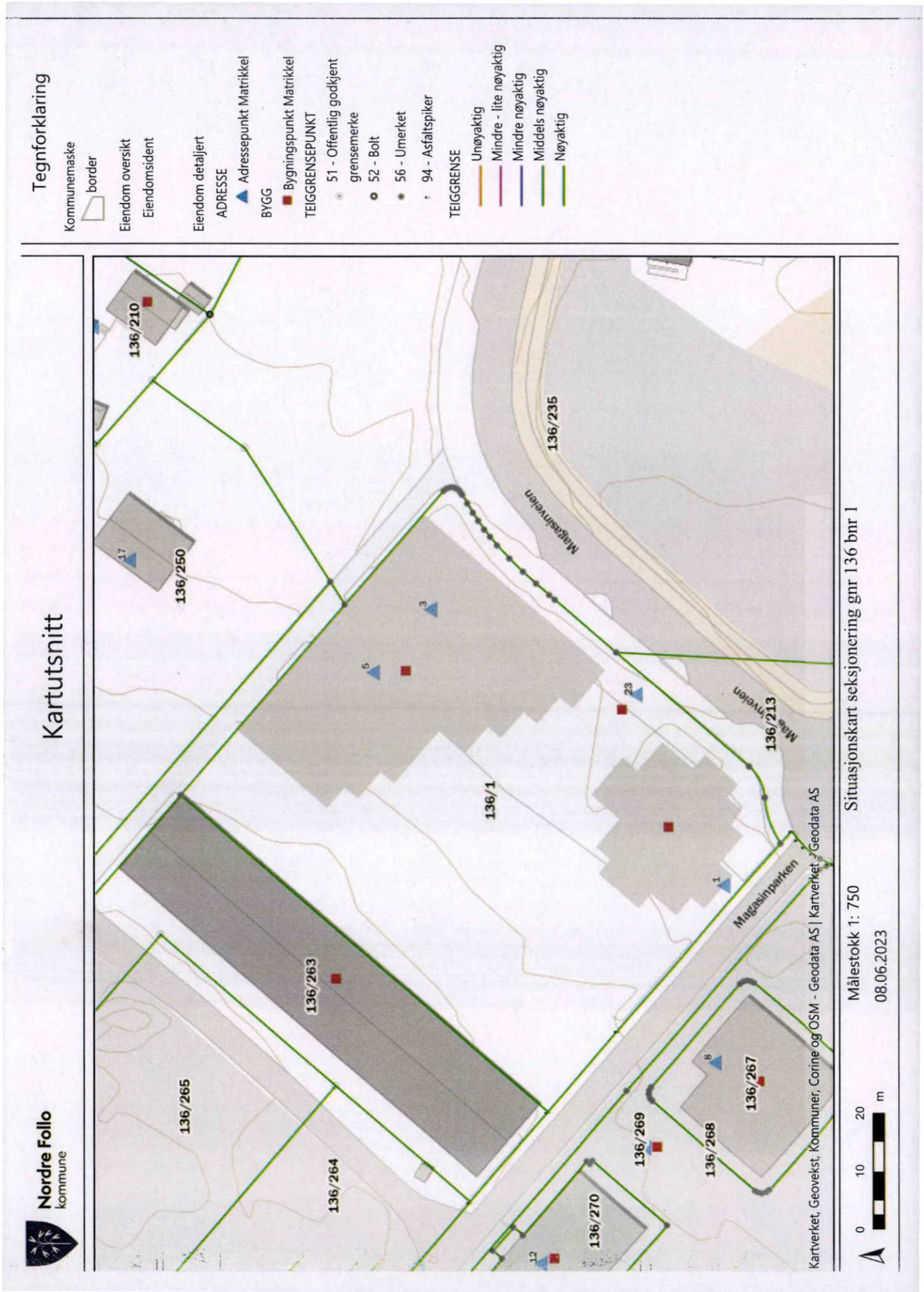
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

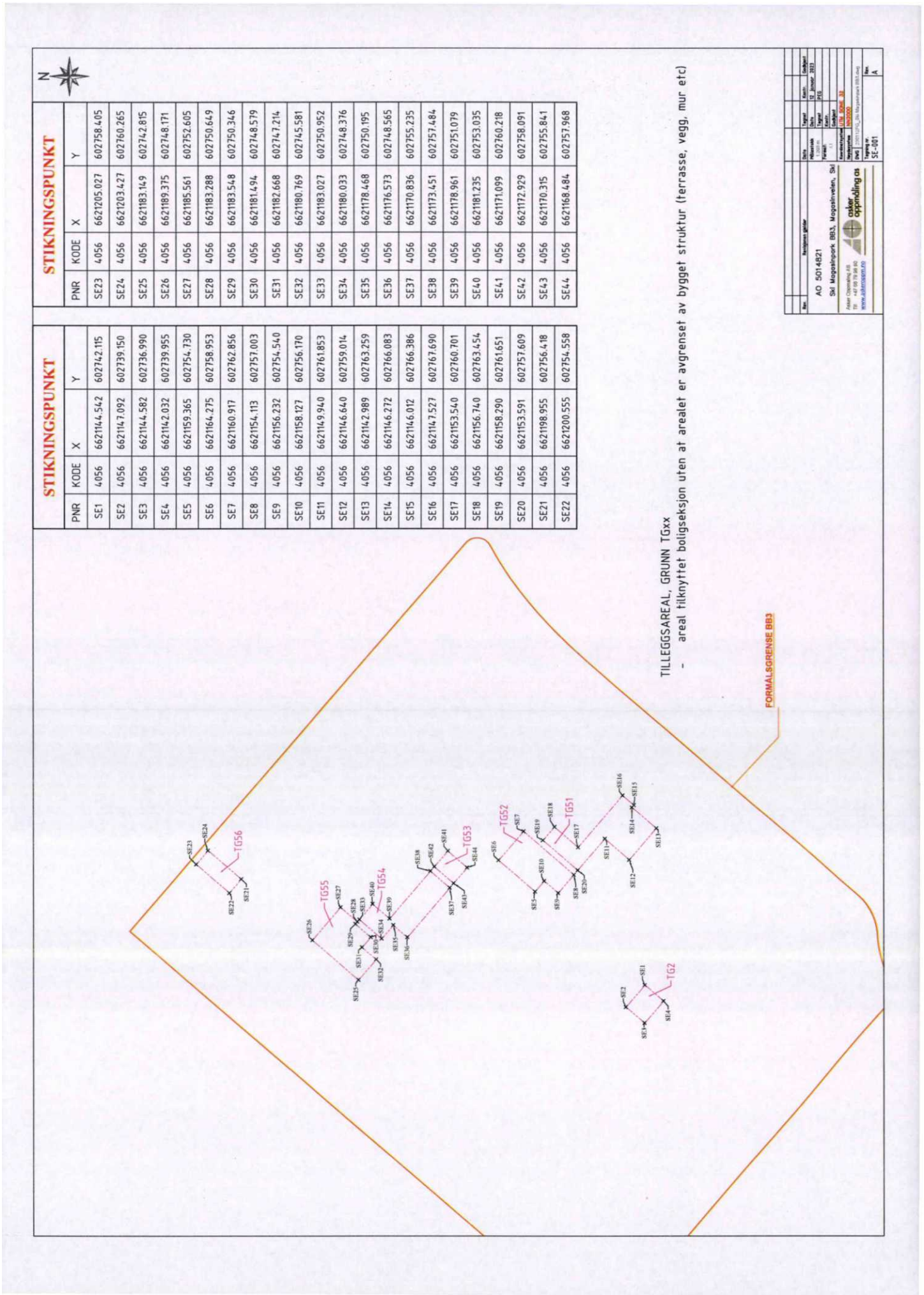
Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Fyll ut denne kolonnen hvis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

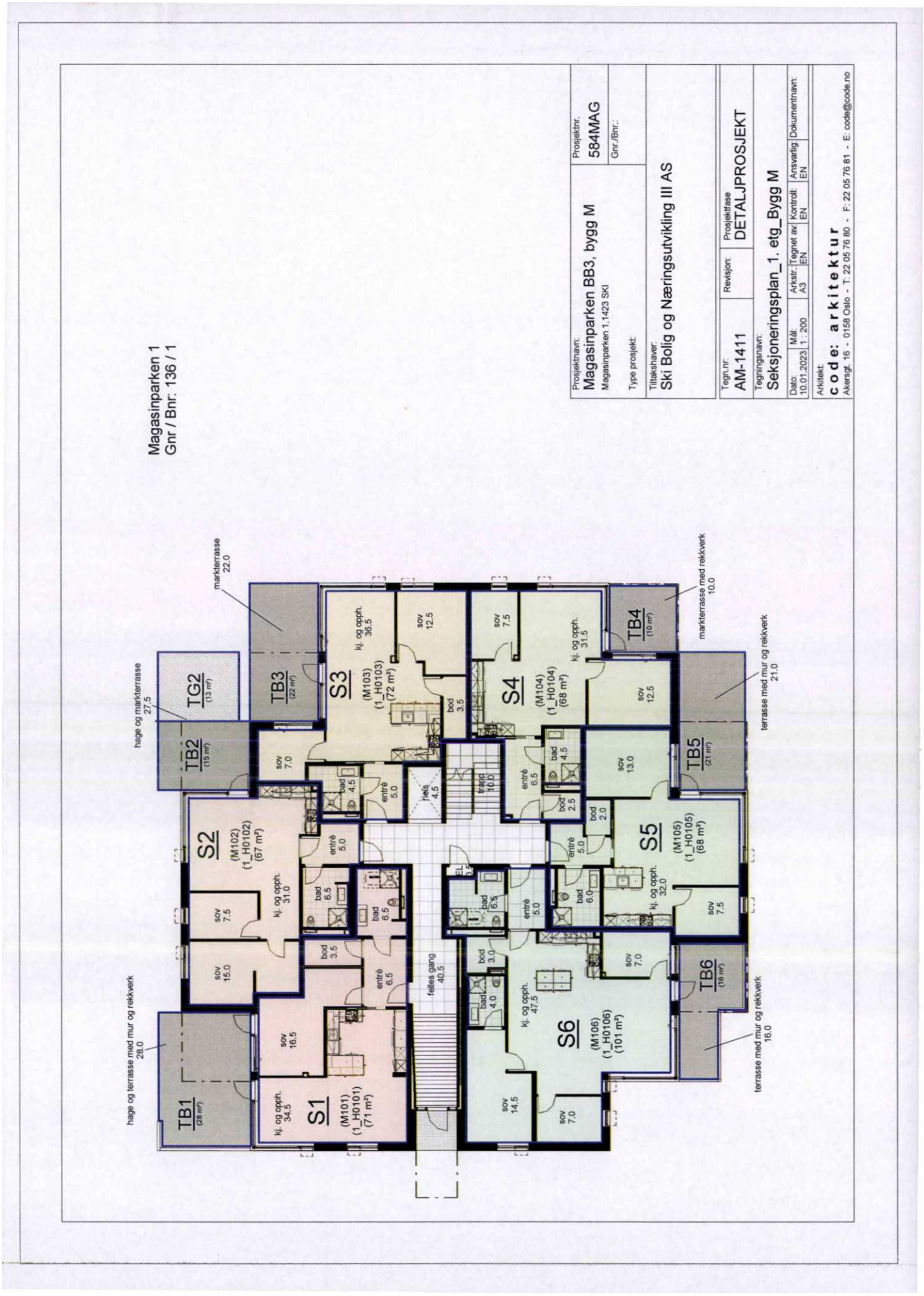
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	71	B	31	B	68		61	B	43		91	B	42					
2	B	67	BG	32	B	68		62	B	83		92	B	43					
3	B	72	B	33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

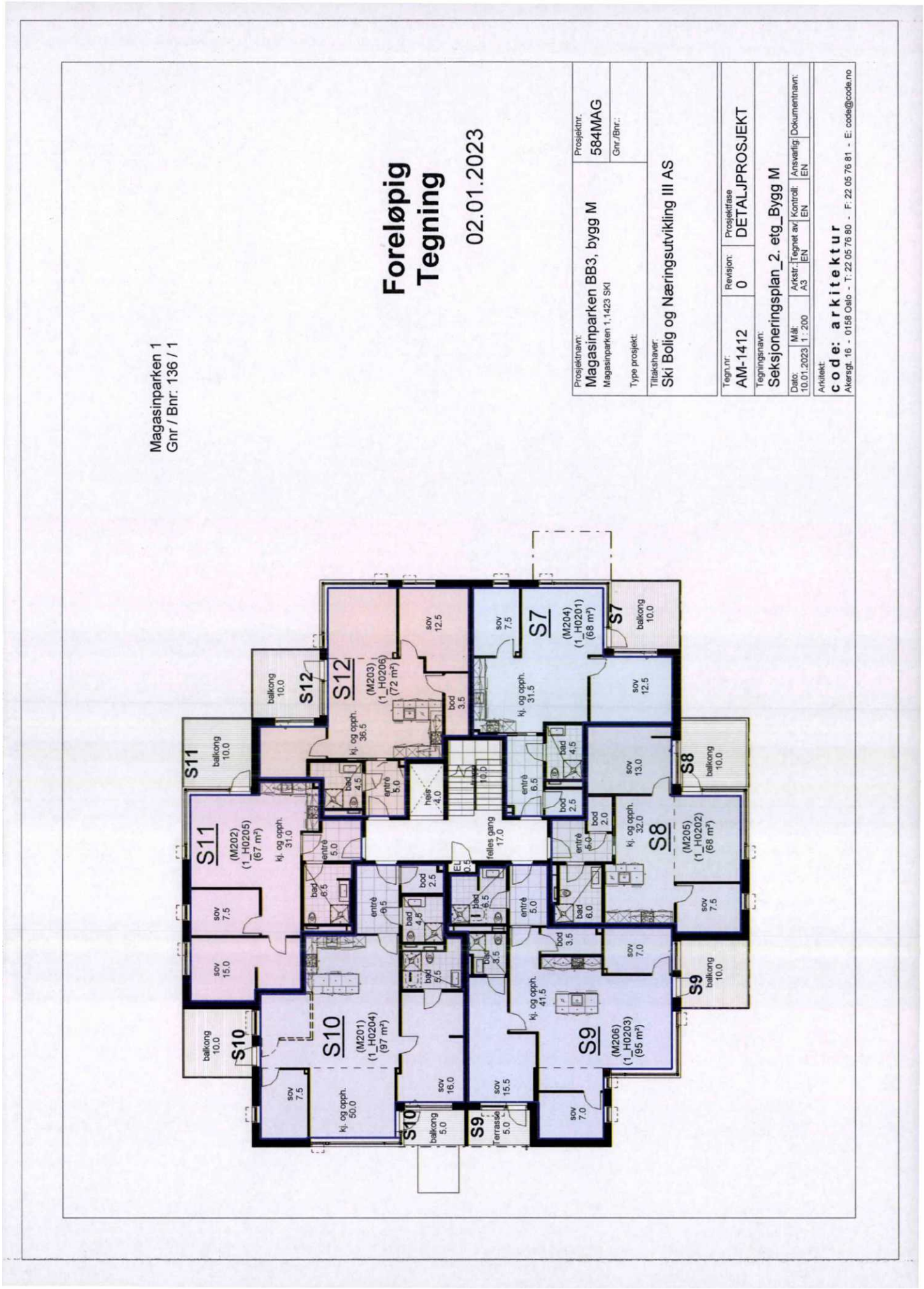
Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Ellingsen

BESKYTTET


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

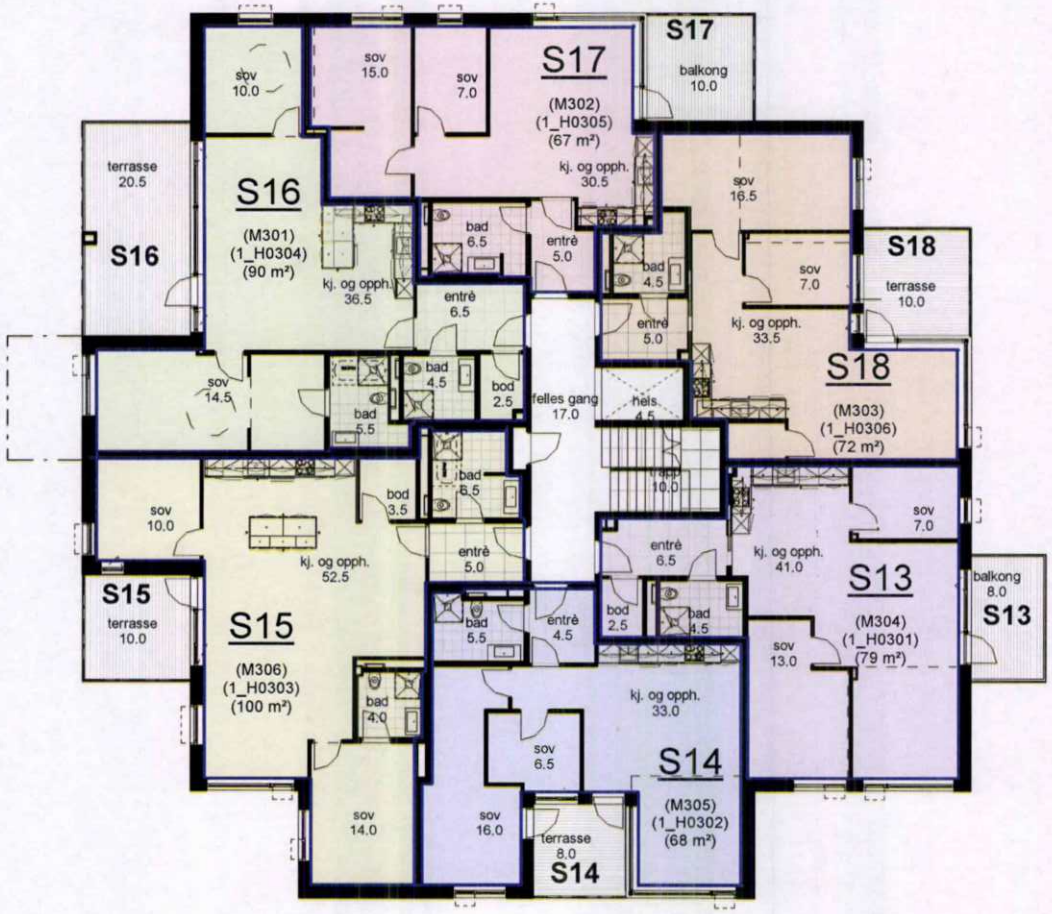

STIKNINGSPUNKT
PNR KODE X Y
SE1 4056 6621144.542 6027742.115
SE2 4056 6621147.092 6027739.150
SE3 4056 6621144.582 6027736.990
SE4 4056 6621142.032 6027739.955
SE5 4056 6621159.365 6027754.730
SE6 4056 6621164.275 6027758.953
SE7 4056 6621160.917 6027762.856
SE8 4056 6621154.113 6027757.003
SE9 4056 6621156.232 6027754.540
SE10 4056 6621158.127 6027756.170
SE11 4056 6621149.940 6027761.853
SE12 4056 6621146.640 6027759.014
SE13 4056 6621142.989 6027763.259
SE14 4056 6621146.272 6027766.083
SE15 4056 6621146.012 6027766.386
SE16 4056 6621147.527 6027767.690
SE17 4056 6621153.540 6027760.701
SE18 4056 6621156.740 6027763.454
SE19 4056 6621158.290 6027761.651
SE20 4056 6621153.591 6027757.609
SE21 4056 6621198.955 6027756.418
SE22 4056 6621200.555 6027754.558
STIKNINGSPUNKT
PNR KODE X Y
SE23 4056 6621205.027 6027758.405
SE24 4056 6621203.427 6027760.265
SE25 4056 6621183.149 6027742.815
SE26 4056 6621189.375 6027748.171
SE27 4056 6621185.561 6027752.605
SE28 4056 6621183.288 6027750.649
SE29 4056 6621183.548 6027750.346
SE30 4056 6621181.494 6027748.579
SE31 4056 6621182.668 6027747.214
SE32 4056 6621180.769 6027745.581
SE33 4056 6621183.027 6027750.952
SE34 4056 6621180.033 6027748.376
SE35 4056 6621178.468 6027750.195
SE36 4056 6621176.573 6027748.565
SE37 4056 6621170.836 6027755.235
SE38 4056 6621173.451 6027757.484
SE39 4056 6621178.961 6027751.079
SE40 4056 6621181.235 6027753.035
SE41 4056 6621171.099 6027760.218
SE42 4056 6621172.929 6027758.091
SE43 4056 6621170.315 6027755.841
SE44 4056 6621168.484 6027757.968
N
TILLEGGSAREAL, GRUNN TGxx
- areal tilknyttet boligseksjon uten at arealet er avgrenset av bygget struktur (terrasse, vegg, mur etc)
FORMÅLSGRENSE BB3
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
AO 5014821
Ski Mogasinpark BB3, Mogasinveien, Ski
Tegning nr
SE-001
Rev.
A


Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1.1423 SKI
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1411
Revisjon:
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_1. etg_Bygg M
Dato: 10.01.2023
Mål: 1 : 200
Arkstr.: A3
Tegnet av: EN
Kontroll: EN
Ansvarlig: EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
TB1 (28 m²)
TB2 (15 m²)
TG2 (13 m²)
TB3 (22 m²)
TB4 (10 m²)
TB5 (21 m²)
TB6 (16 m²)
S1 (M101) (1_H0101) (71 m²)
S2 (M102) (1_H0102) (67 m²)
S3 (M103) (1_H0103) (72 m²)
S4 (M104) (1_H0104) (68 m²)
S5 (M105) (1_H0105) (68 m²)
S6 (M106) (1_H0106) (101 m²)
markterrasse 22.0
hage og markterrasse 27.5
markterrasse med rekkverk 10.0
terrasse med mur og rekkverk 21.0
hage og terrasse med mur og rekkverk 28.0
terrasse med mur og rekkverk 16.0
felles gang 40.5
trapp 10.0
heis 4.5


Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1, 1423 SKI
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1412
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_2. etg_Bygg M
Dato:
10.01.2023
Mål:
1 : 200
Arkstr.:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S11
(M202)
(1_H0205)
(67 m²)
S12
(M203)
(1_H0206)
(72 m²)
S7
(M204)
(1_H0201)
(68 m²)
S8
(M205)
(1_H0202)
(68 m²)
S9
(M206)
(1_H0203)
(95 m²)
S10
(M201)
(1_H0204)
(97 m²)
felles gang
17.0
heis
4.0
balkong
10.0
sov
12.5
kj. og opph.
36.5
kj. og opph.
31.5
sov
13.0
kj. og opph.
32.0
kj. og opph.
31.0
kj. og opph.
41.5
kj. og opph.
50.0
sov
15.0
sov
16.0
sov
15.5
sov
7.0
sov
7.5
bad
4.5
bad
6.5
bad
4.8
bad
5.5
bad
6.0
bod
2.5
bod
3.5
bod
2.0
entré
5.0
entré
6.5
entré
6.0
EL
0.5
terrasse
5.0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 16:20

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1



Foreløpig Tegning

02.01.2023

Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M Magasinparken 1,1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr. 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr: AM-1413	Revisjon: 0	Prosjektfase DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_3. etg_Bygg M		

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

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

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1

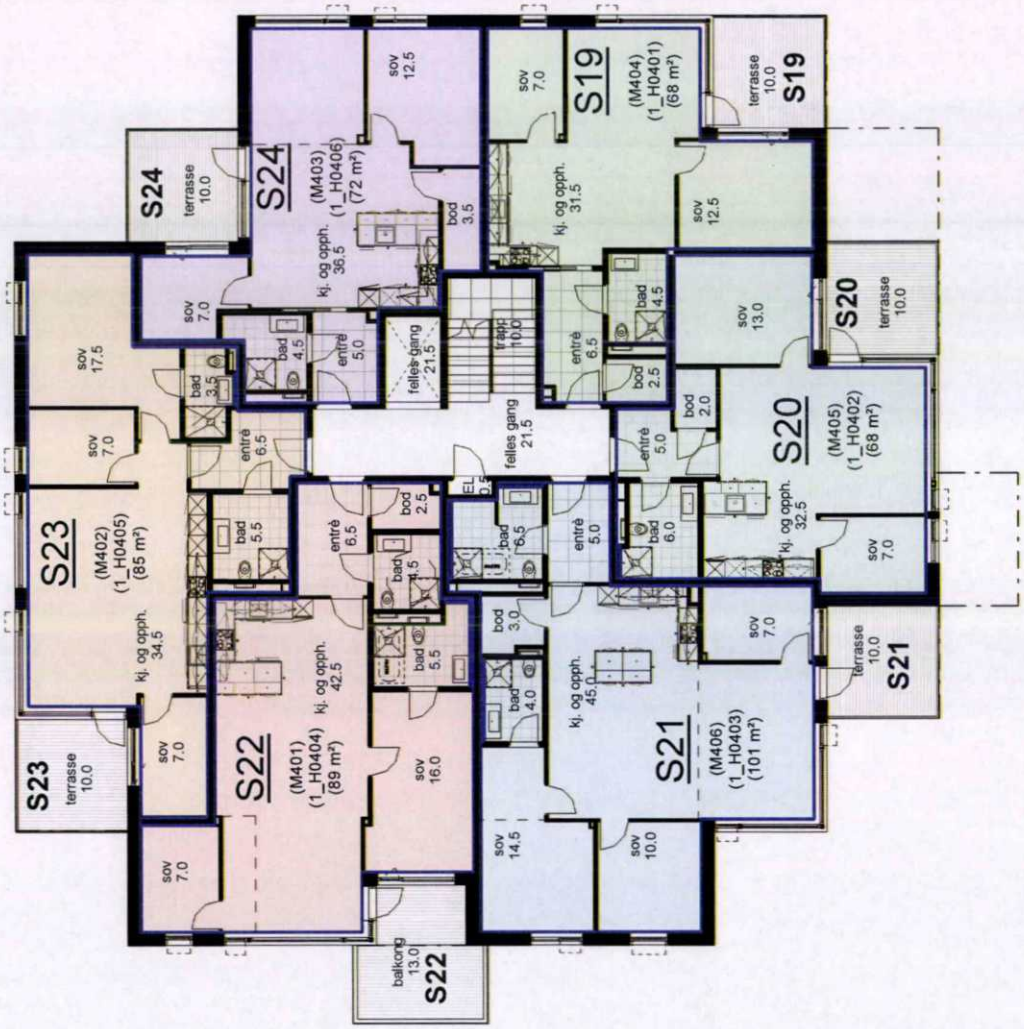
Foreløpig Tegning

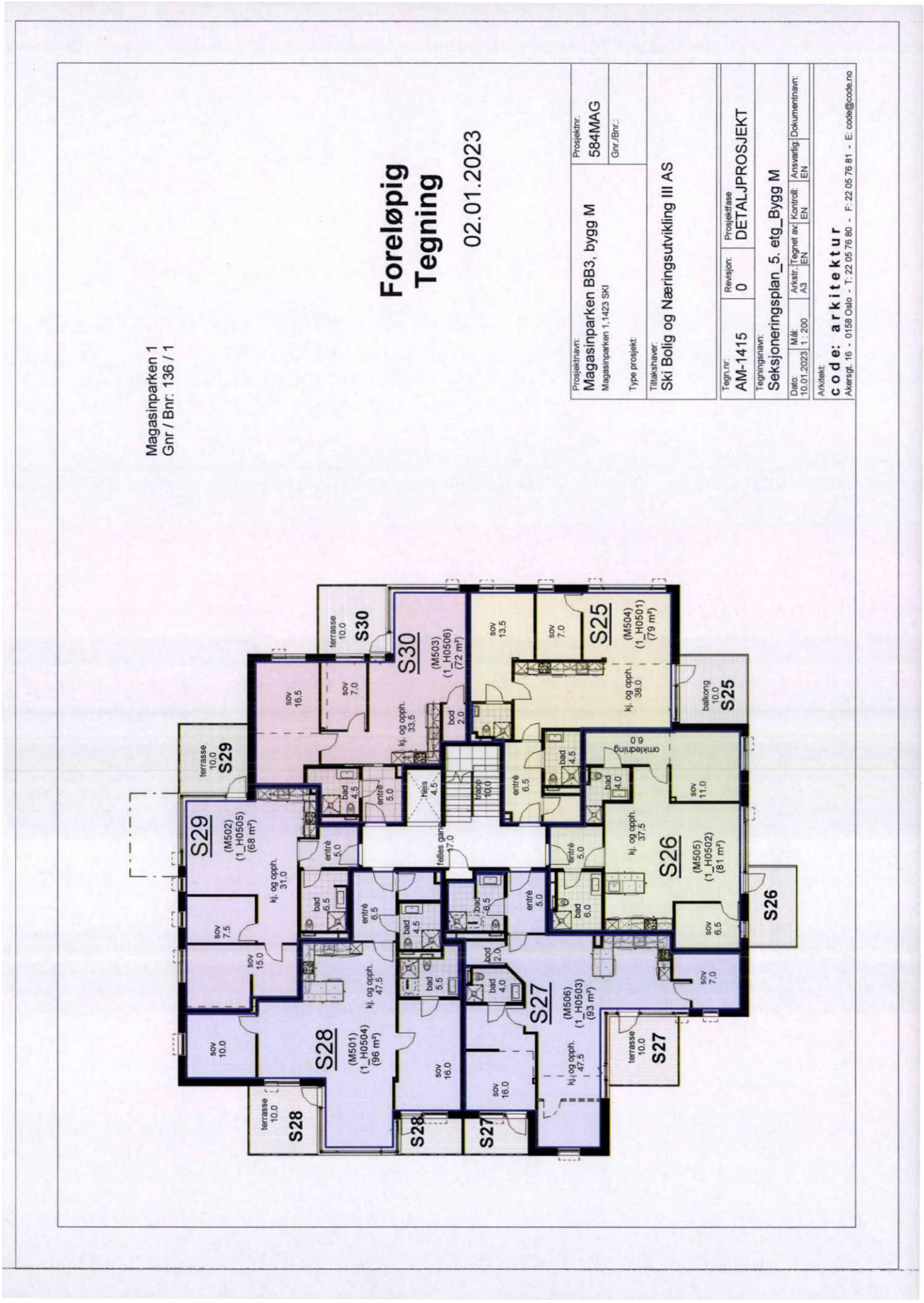
02.01.2023

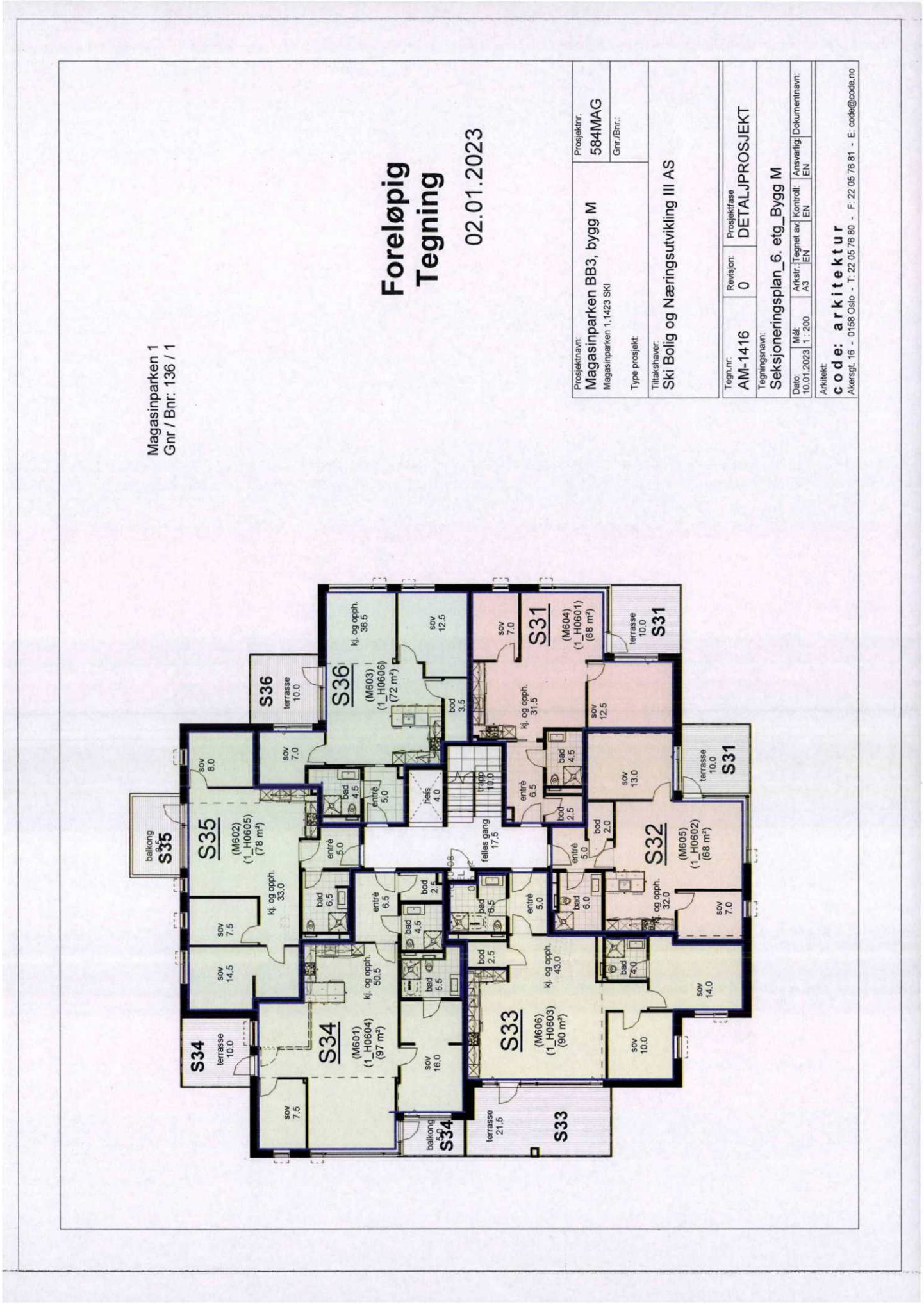
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr. 584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

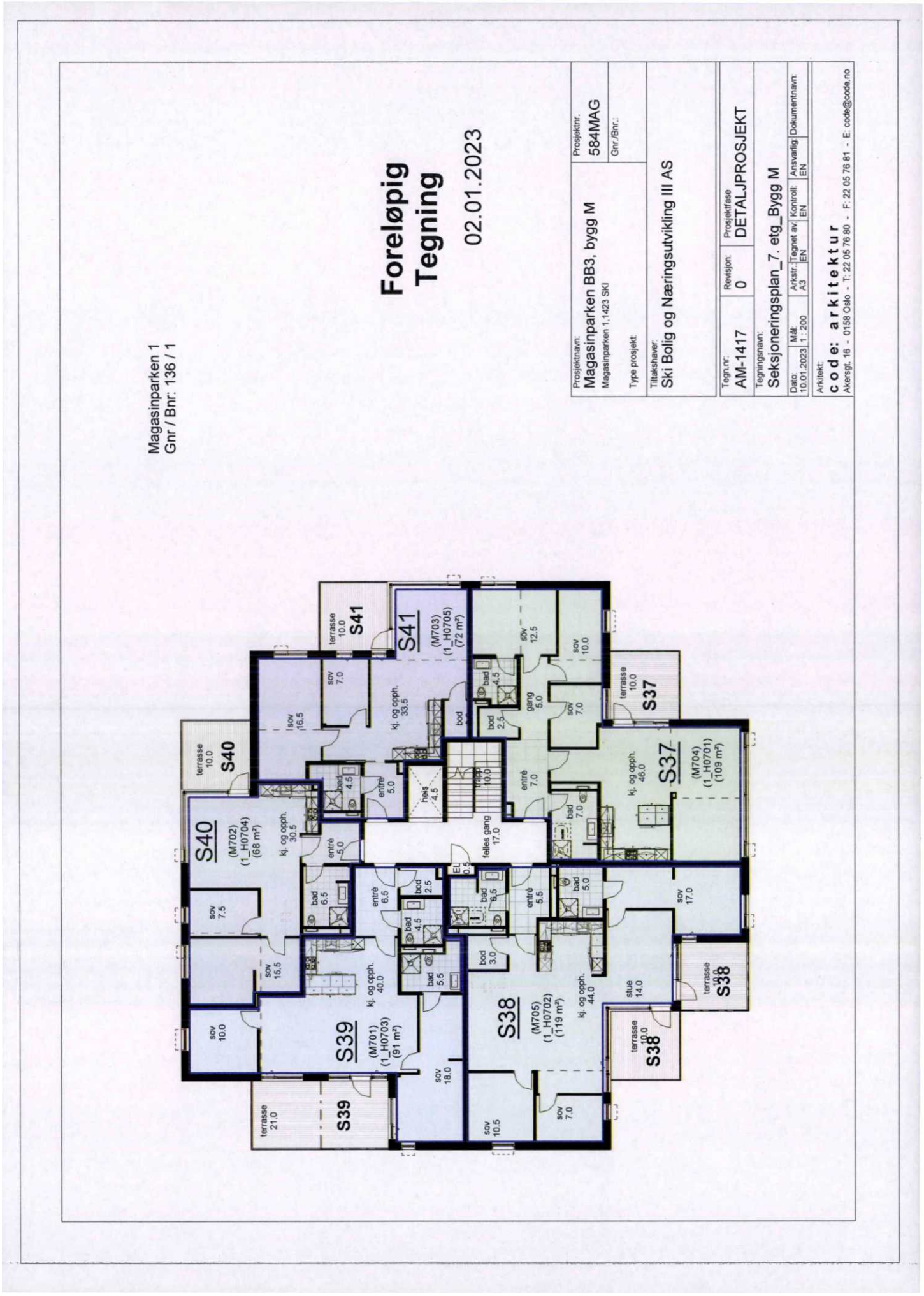
Tegn.nr: AM-1414
Revisjon: 0
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_4. etg_Bygg M
Dato: 10.01.2023 | Målt: 1 : 200 | Arkstr.: A3 | Tegnet av: EN | Kontrollt: EN | Ansvarlig: EN | Dokumentnavn:

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



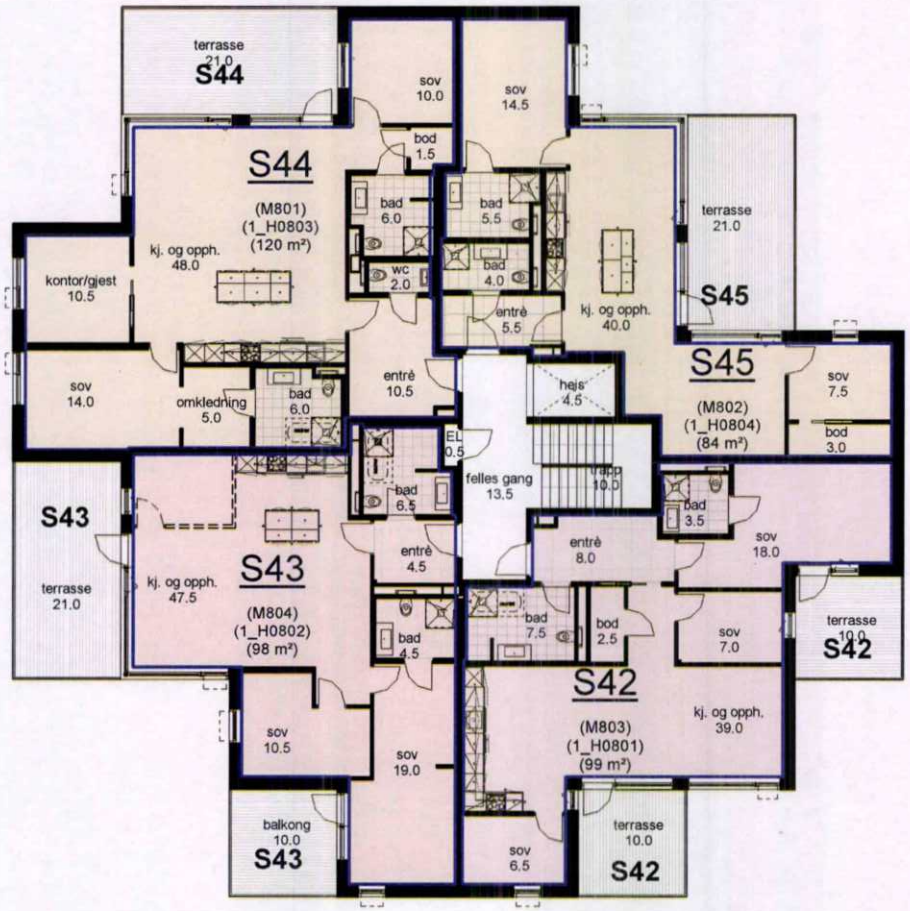

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1415
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_5. etg_Bygg M
Dato:
10.01.2023
Målt:
1 : 200
Arkstr.:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S25
S26
S27
S28
S29
S30
(M501) (1_H0504) (96 m²)
(M502) (1_H0505) (68 m²)
(M503) (1_H0506) (72 m²)
(M504) (1_H0501) (79 m²)
(M505) (1_H0502) (81 m²)
(M506) (1_H0503) (93 m²)
kj. og opph. 47.5
kj. og opph. 31.0
kj. og opph. 33.5
kj. og opph. 38.0
kj. og opph. 37.5
kj. og opph. 47.5
sov 10.0
sov 7.5
sov 15.0
sov 16.5
sov 7.0
sov 13.5
sov 7.0
sov 11.0
sov 6.5
sov 7.0
sov 16.0
sov 16.0
bad 6.5
bad 4.5
bad 5.5
bad 4.0
bad 6.5
bad 4.5
bad 4.5
bad 4.0
bad 6.0
entrè 6.5
entrè 5.0
entrè 5.0
entrè 5.0
entrè 5.0
entrè 6.5
bod 2.0
bod 2.0
heis 4.5
trapp 10.0
felles gang 17.0
garderobe 6.0
terrasse 10.0
balkong 10.0


Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Type prosjekt:
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1416
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_6. etg_Bygg M
Dato:
10.01.2023
Mål:
1 : 200
Arkstr.:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S31
(M604)
(1_H0601)
(68 m²)
S36
(M603)
(1_H0606)
(72 m²)
S35
(M602)
(1_H0605)
(78 m²)
S32
(M605)
(1_H0602)
(68 m²)
S34
(M601)
(1_H0604)
(97 m²)
S33
(M606)
(1_H0603)
(90 m²)
felles gang
17.5
trapp
10.0
heis
4.0


Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1417
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_7. etg_Bygg M
Dato: 10.01.2023
Målt:
1 : 200
Arkstr: A3
Tegnet av: EN
Kontroll: EN
Ansvarlig: EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S40
(M702)
(1_H0704)
(68 m²)
S41
(M703)
(1_H0705)
(72 m²)
S37
(M704)
(1_H0701)
(109 m²)
S39
(M701)
(1_H0703)
(91 m²)
S38
(M705)
(1_H0702)
(119 m²)
felles gang
17.0
kj. og opph.
30.5
kj. og opph.
33.5
kj. og opph.
46.0
kj. og opph.
40.0
kj. og opph.
44.0
sov
16.5
sov
7.0
sov
12.5
sov
10.0
sov
7.0
sov
7.5
sov
15.5
sov
10.0
sov
18.0
sov
10.5
sov
7.0
sov
17.0
stue
14.0
gang
5.0
entrè
5.0
entrè
7.0
entrè
6.5
entrè
5.5
hall
10.0
heis
4.5
bad
4.5
bad
2.5
bad
7.0
bad
6.5
bad
5.0
bad
4.5
bad
5.5
bod
2.5
bod
3.0
terrasse
10.0
terrasse
21.0
terrasse
10.0
terrasse
10.0
terrasse
10.0
terrasse
10.0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 16:20

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1



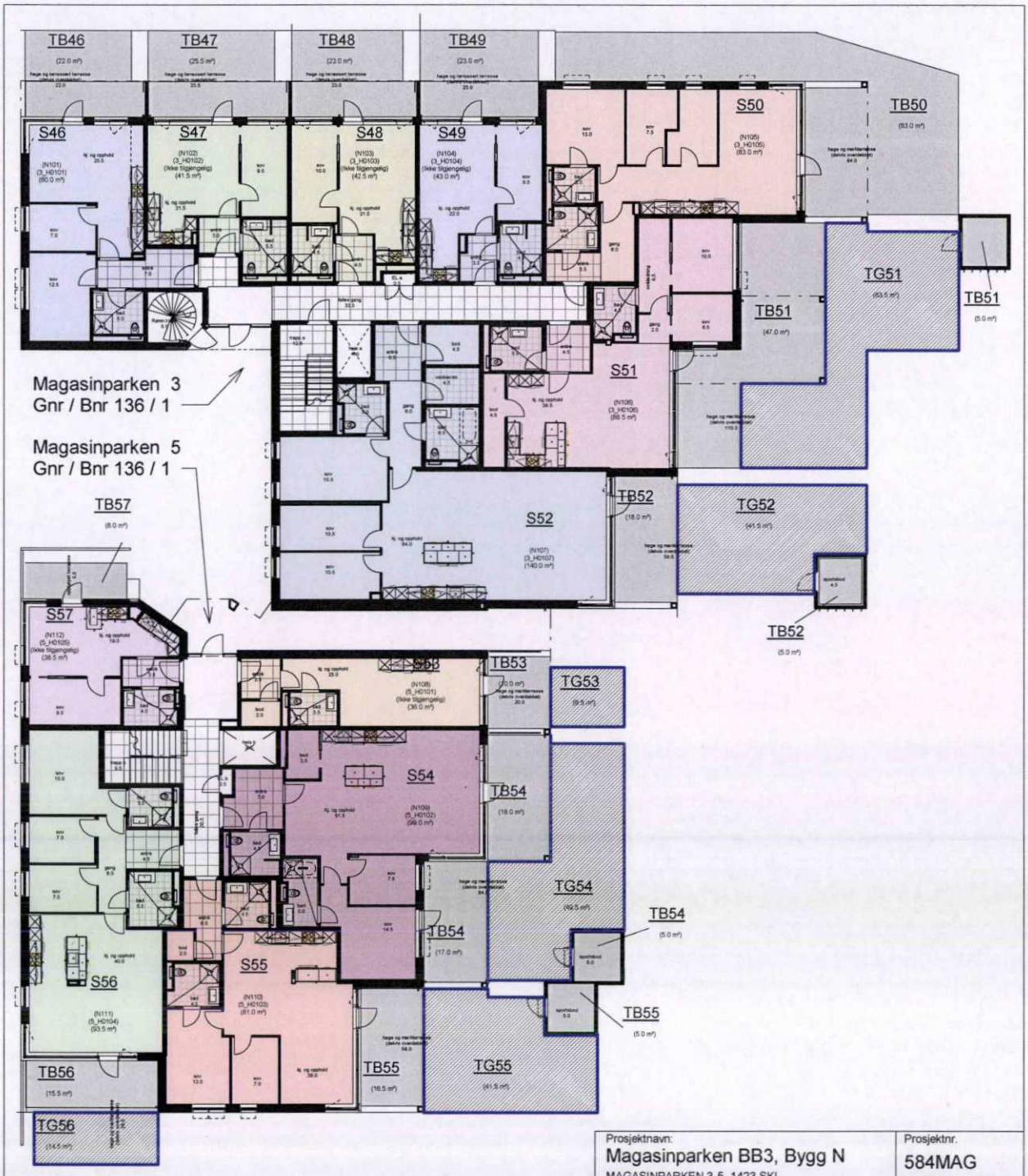
Foreløpig Tegning

02.01.2023

Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M Magasinparken 1,1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr.: AM-1418	Revisjon: 0	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_8. etg_Bygg M		

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

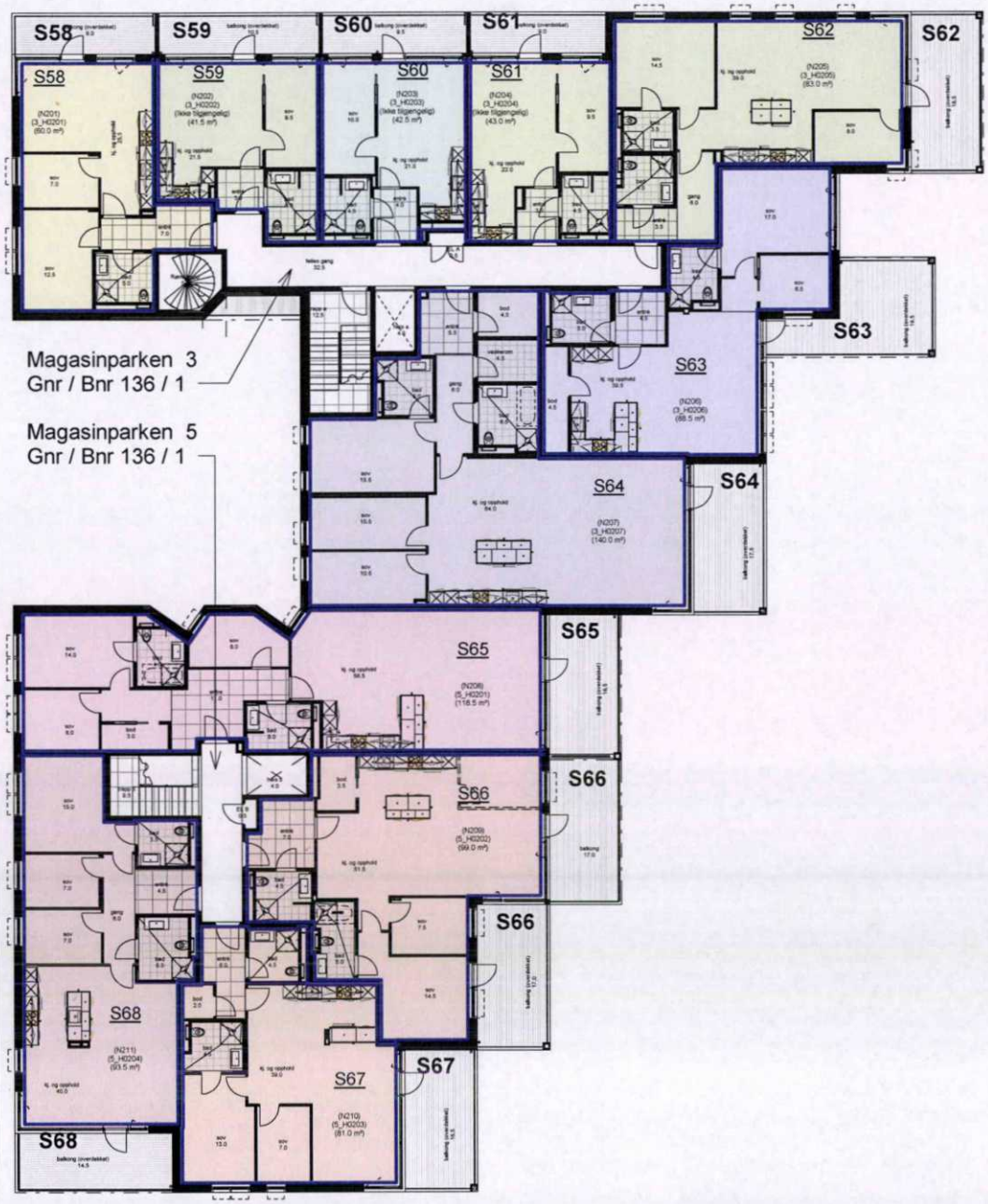
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr. 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr: AN-1411	Revisjon: 0	Prosjektfase DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_1. etg_Bygg N		

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

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



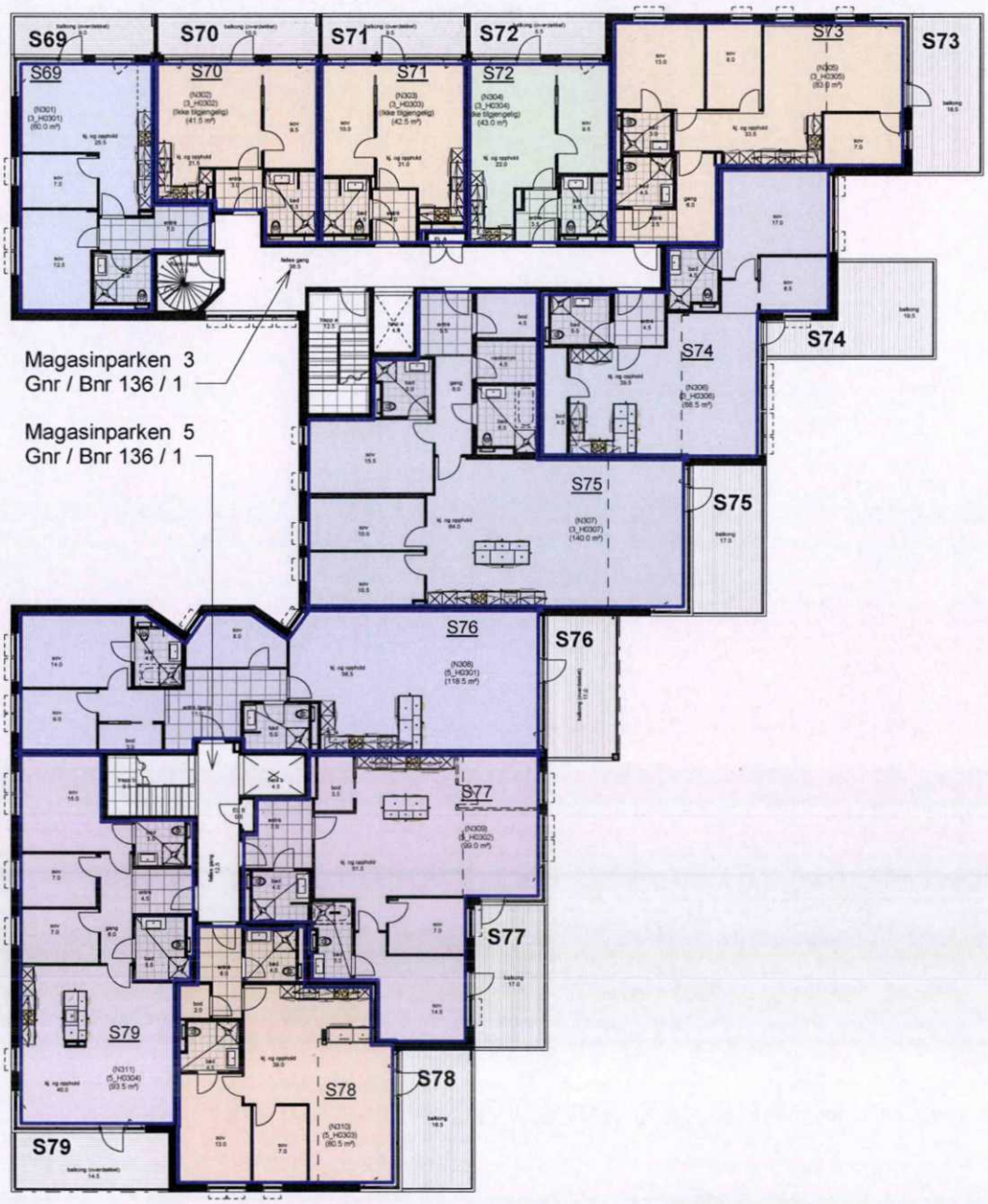
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:	Prosjektnr. 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

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

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_2. etg_Bygg N

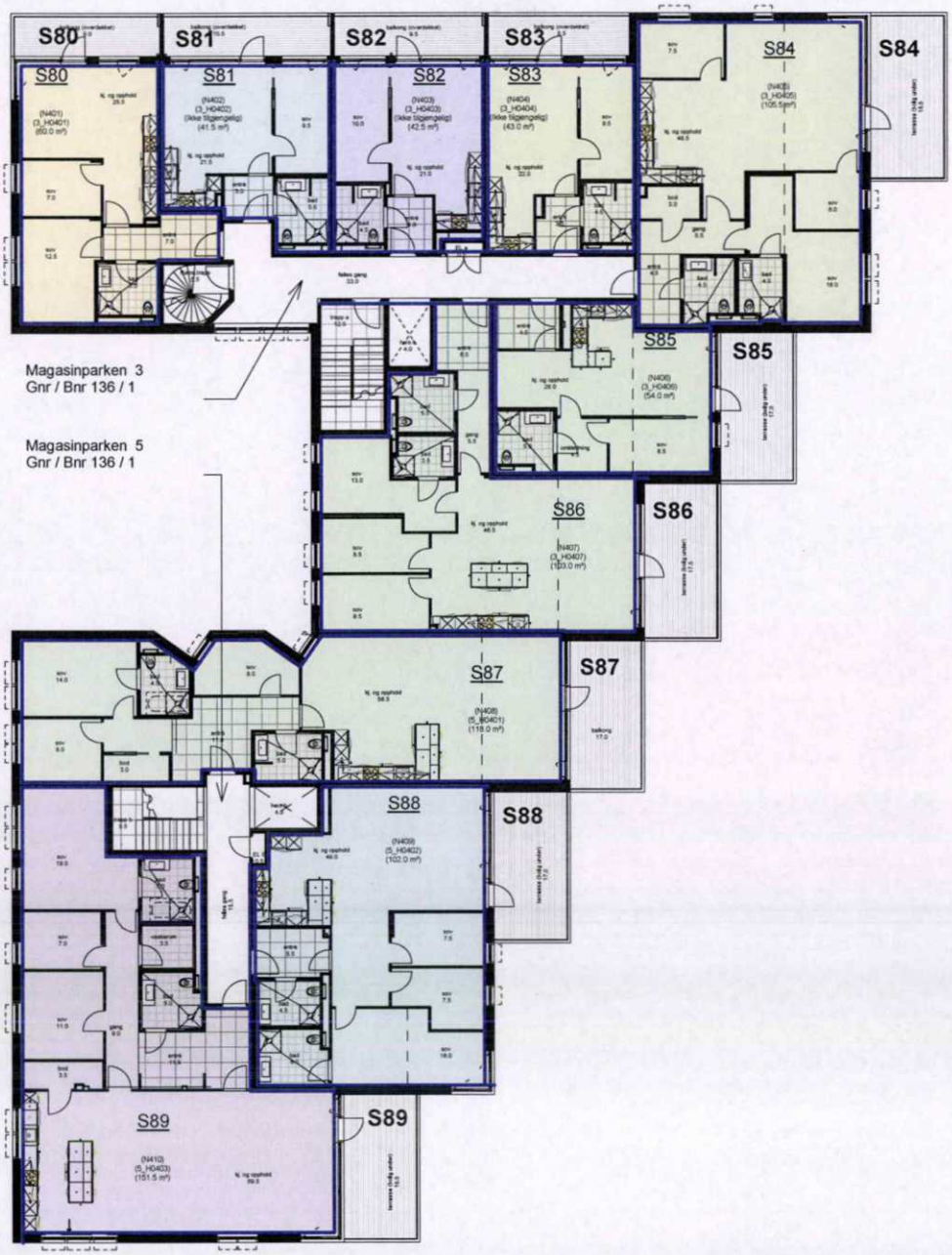
Dato:	Mål:	Arkstr.	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

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



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:	Prosjektnr: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	
Tegn.nr: AN-1413	Revisjon: 0 — Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_3. etg_Bygg N	
Dato: 10.01.2023 — Mål: 1 : 255 — Arkstr.: A3 — Tegnet av: EN — Kontroll: EN — Ansvarlig: EN — Dokumentnavn:	

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



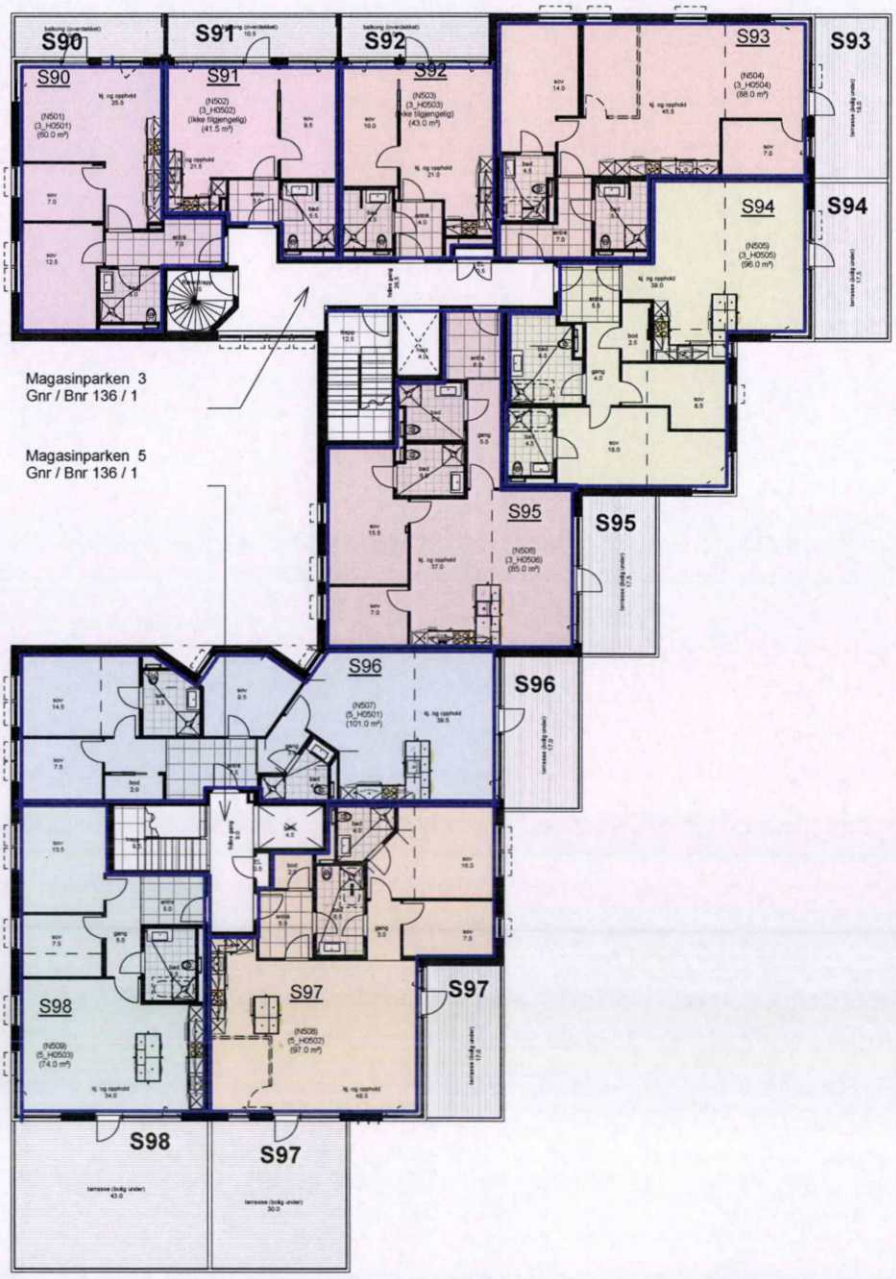
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI	Prosjektnr. 584MAG
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1414	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_4. etg_Bygg N

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

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



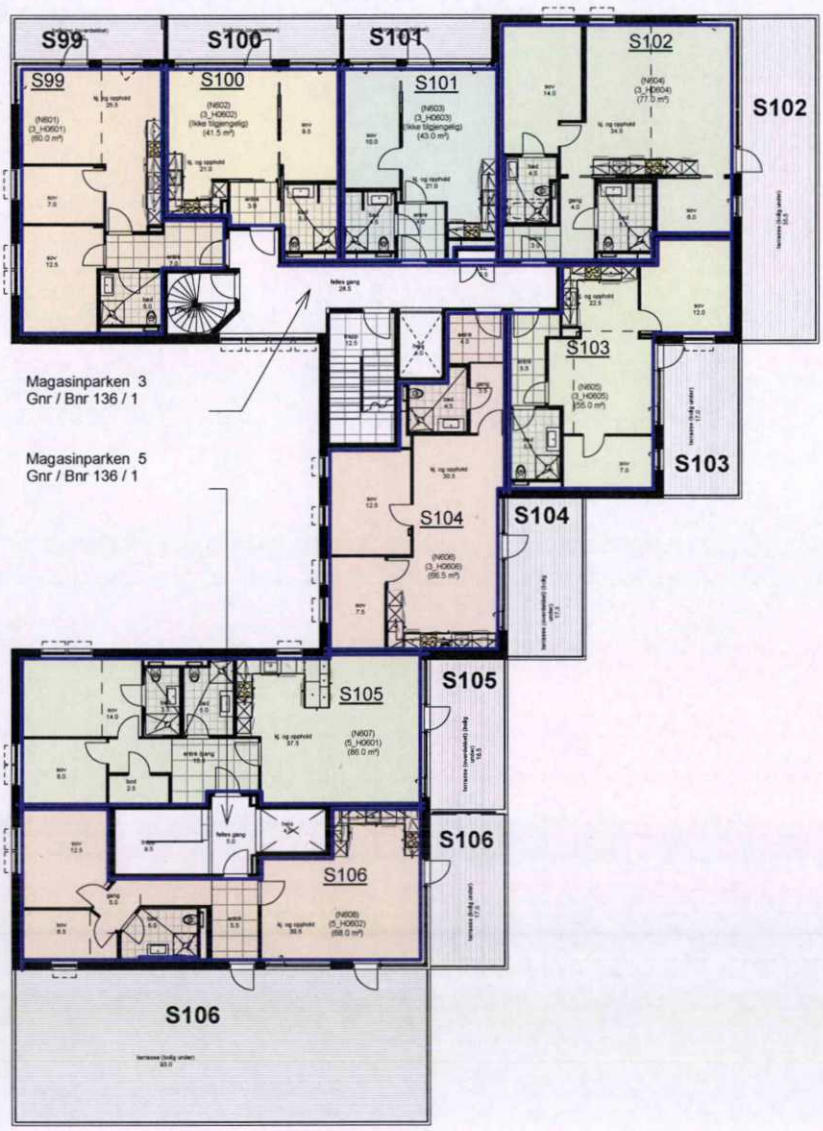
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:	Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1415	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_5. etg_Bygg N

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

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



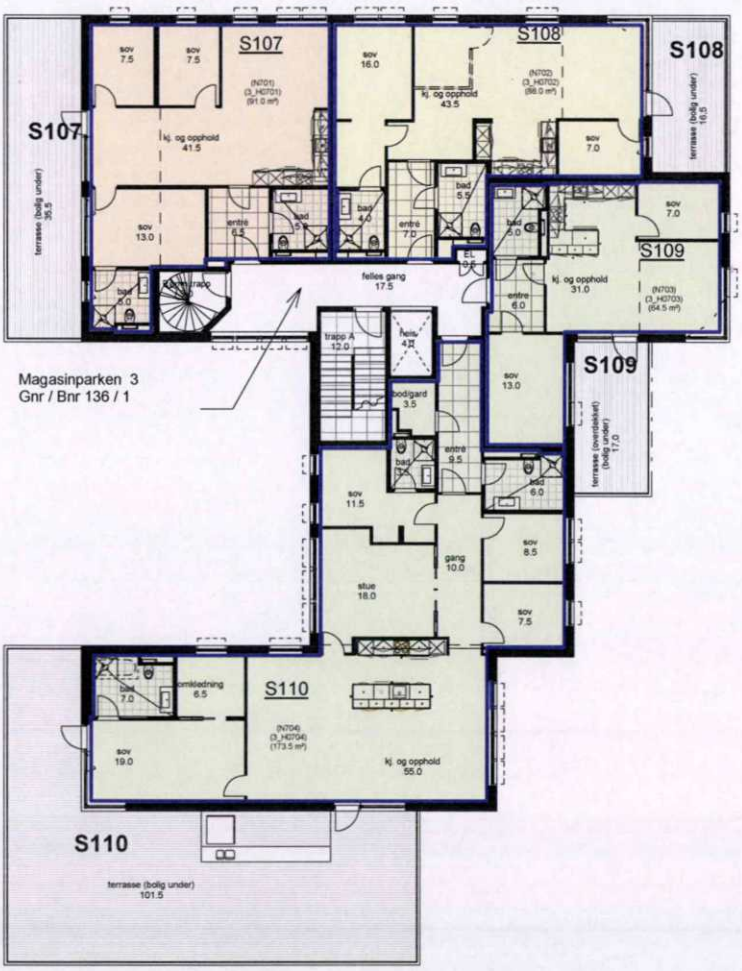
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI	Prosjektnr.: 584MAG
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1416	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_6. etg_Bygg N

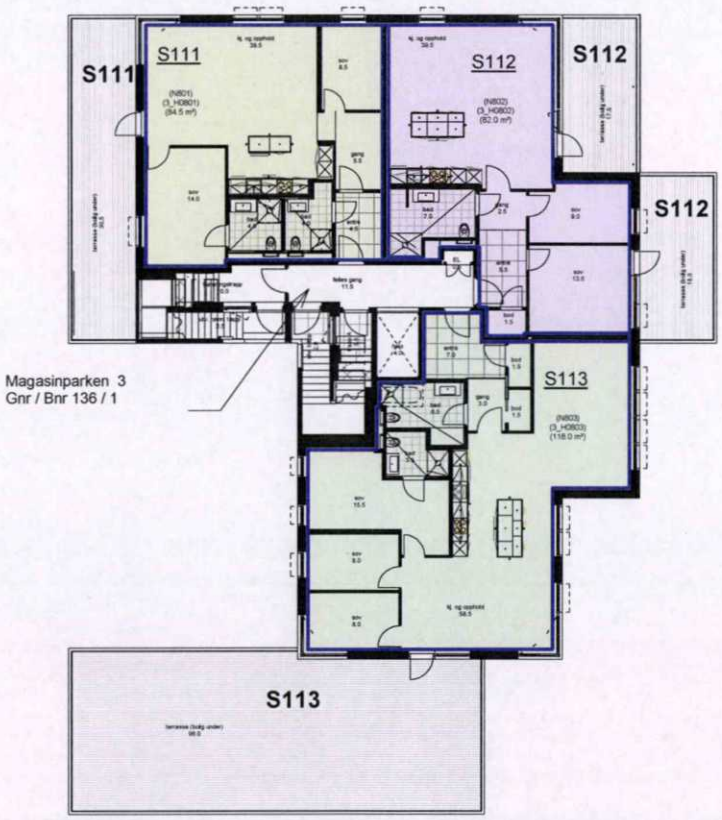
Dato:	Mål:	Arkstr:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

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



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:	Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	
Tegn.nr.: AN-1417	Revisjon: 0 — Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_7. etg_Bygg N	
Dato: 10.01.2023 — Mål: 1 : 255 — Arkstr.: A3 — Tegnet av: EN — Kontroll: EN — Ansvarlig: EN — Dokumentnavn:	

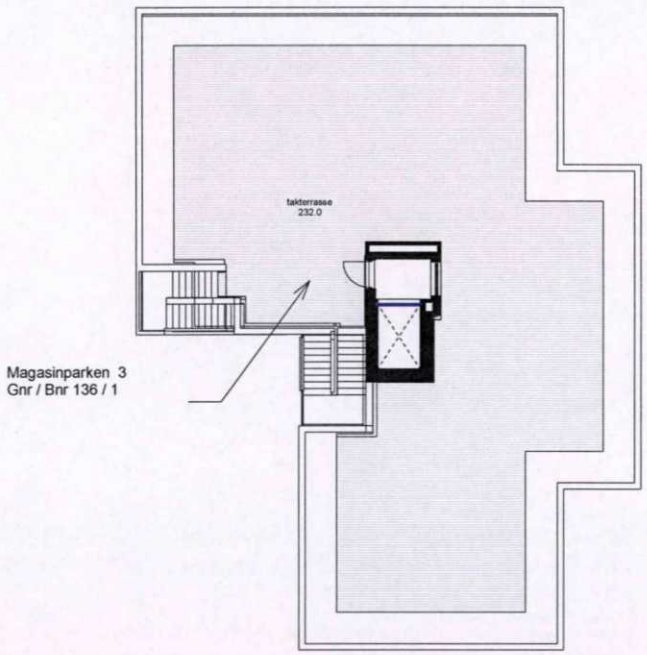
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



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

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

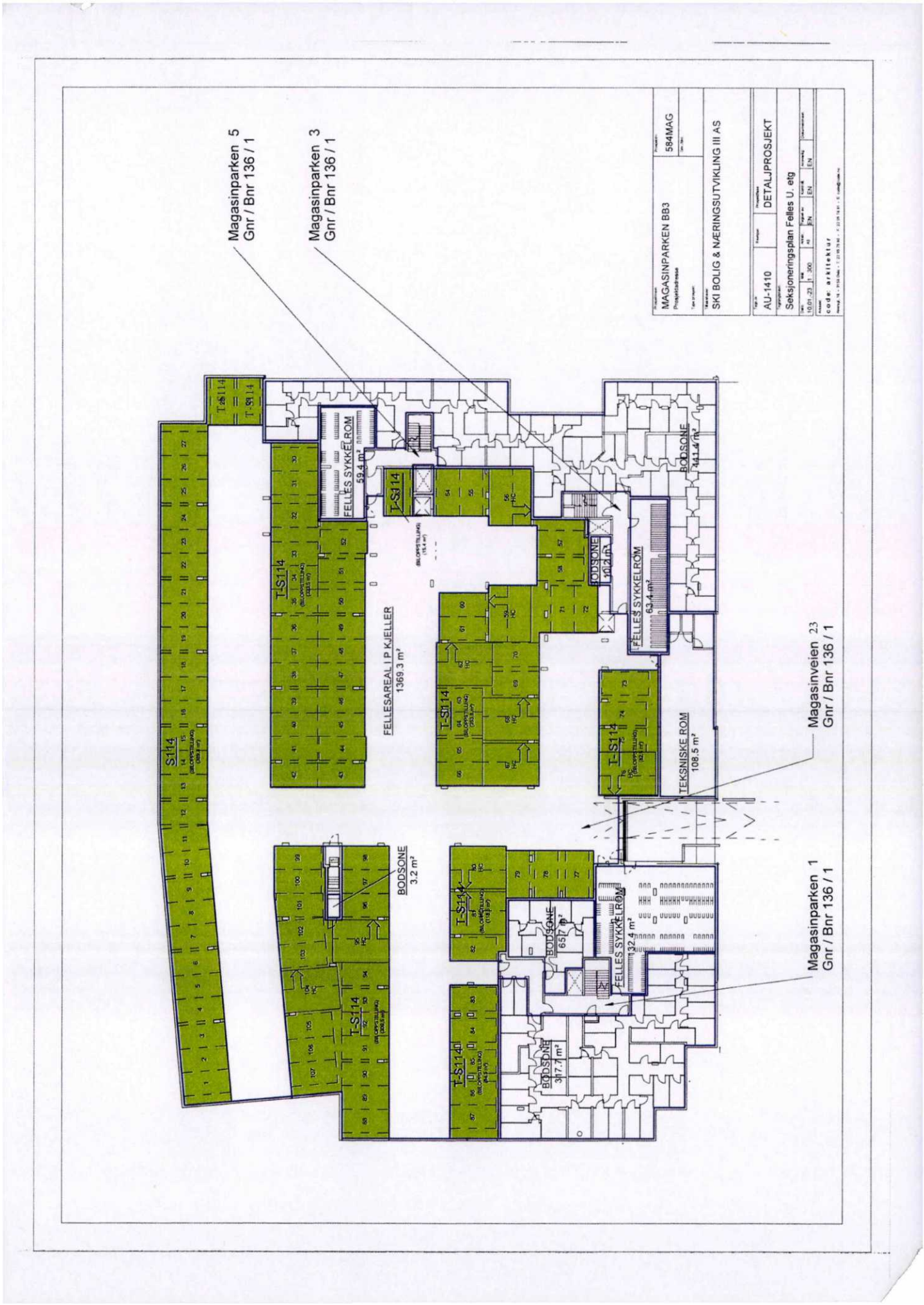
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



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

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

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


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

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 1, 1423 Ski
Gnr. 136, Bnr. 1, Snr. 17, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
