NORDVIK

Magasinparken 34

1 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Magasinparken 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Nabolagsprofil
24	Om boligen
37	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og moderne 2-roms med herlig sør/vestvendt uteplass på 14 kvm | Ny i 2020 | Attraktivt førstegangskjøp!

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 991 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 642,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Andel**

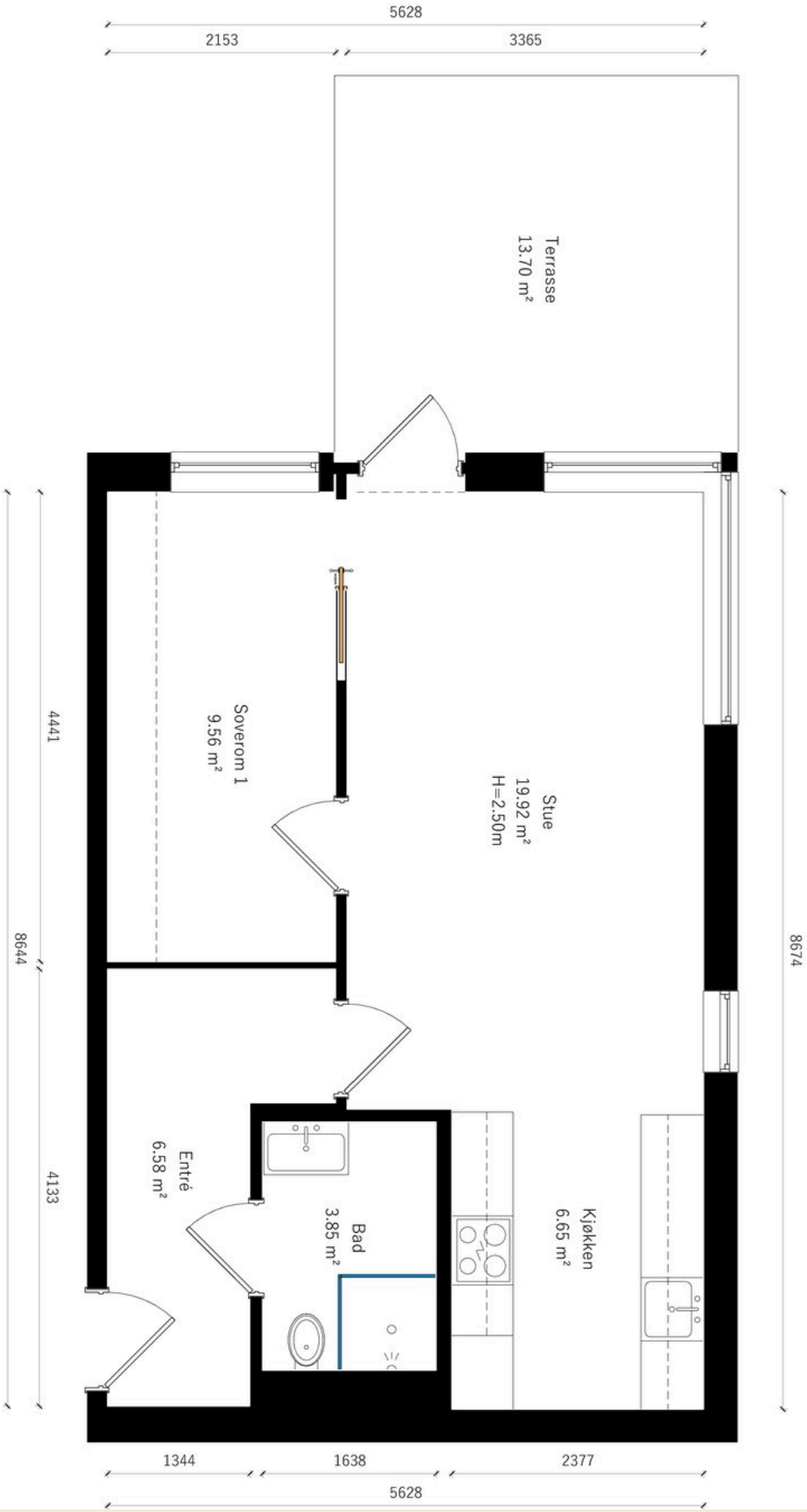
Kort fortalt

Velkommen til Magasinparken 34!
Dette er det perfekte førstegangskjøpet med arealeffektiv planløsning i et område i vekst. Leiligheten var ferdigstilt i 2020, med alle fasiliteter som heis, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Delikat og gjennomført med smakfulle farge- og materialvalg. Boligen har åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater, en herlig uteplass på 14 kvm og romslig soverom. Her bor du i gangavstand til parker, skole, dagligvare, Ski storsenter og Ski stasjon med Follobanen!

Ferdigstilt i 2020
Herlig uteplass på 14 kvm
Arealeffektiv planløsning
Vannbåren gulvvarme
Balansert ventilasjon
1-stavs parkettgulv
Godt med naturlig lysnnslipp fra store vinduer
Oppvarming og varmtvann inkl. (a-konto)

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm
















































34




Ski stasjon
Sentrum
Bussholdeplass
Treningssenter
Finstad skole

Magasinparken 34

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	**5 min** 0.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	**15 min** 1.3 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	**18 min** 1.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	**16 min** 1.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	**23 min** 1.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	**8 min** 3.2 km

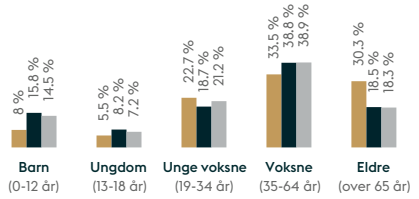
Offentlig transport

Finstad skole Linje 525	**7 min** 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	**9 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**29 min** 26.3 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

Barnehager

Nordre Finstad barnehage (1-5 ... 49 barn	**7 min** 0.6 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	**7 min** 0.6 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0226/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Magasinparken 34, 1423 SKI
Gnr 136, bnr 253 i Nordre Follo kommune
Andelsnr 5 i URBAN VILLA A , org.nr. 823702272

Selger
Urban Villa A Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

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

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Evt. kjellerbod er ikke besiktiget/kontrollmålt av takstmann. Kjellerbod skal i så fall medregnes som BRA-e forutsatt at den er måleverdig.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasseplatting er 14m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Innhold
1. etg | Internt bruksareal (BRA-i): 49 kvm
Ekstern bruksareal (BRA-e): Bod i fellesareal er ikke oppmålt av takstmann.

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Terrassen er på ca. 14 kvm er ikke medregnet i areal.

Standard
ENTRÉ
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Leiligheten ligger i 1.etg med direkte adkomst. Store og pene fliser på gulvet med vannbåren varme under. Her er det mulighet til å sette opp knagger for oppheng av jakker og oppstilling av sko. Dørcallinganlegg.

STUE
Sosial og luftig stue med store vindusflater, som gir godt med naturlig lysinnslipp i leiligheten. Stuen har lekker 1-stavs eikeparkett og lyse veggoverflater, hvilket gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Det er god plass til både sofaseksjon og spisebord. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir et sosialt og hyggelig oppholdsrom, samt

en luftig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til flott uteplass med platting. Terrassen er på 14 kvm med plass for sittegrupper, grill og beplantning. Her kan du nyte late sommerdager i solen og sitte skjermet med hekk.

KJØKKEN
Stilrent kjøkken som er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass - perfekt for hobbykokken! Grå kjøkkeninnredning med glatte fronter, integrerte håndtak og stålkum med blandebatteri. Laminat benkeplate som passer godt til fargene i boligen. Det er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stikkontakter på veggen over kjøkkenbenken. Avtrekkshette med avtrekk tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

SOVEROM
Hyggelig og lunt soverom malt i smakfull farge. Soverommet har god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord på begge sider, samt garderobeskap. Stort vindu som gir et flott lysinnslipp.

BAD
Lyst og delikat baderom med store fliser på vegger og gulv. Moderne baderomsinnredning med to skuffer for oppbevaring og speil over. Videre er det vegghengt wc og dusjnisje med glassdører. I dusjsonen er det nedsenket mindre mosaikkfliser. Opplegg til vaskemaskin.
Baderommet og røropplegg er fra byggeåret. Bygget i regi av entreprenør/utbygger Det er mekanisk avtrekk fra rommet tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er luftespalte under dørbladet. Hulltaking er foretatt nederst på vegg i gang mot baderommet uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Parkering
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Er det salg ved fullmakt? "Ja, Urban Villa A Holding AS"
Har du kjennskap til eiendommen? "Nei"

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

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring siden selger er et selskap.

Bygningssakkyndig
Anders Bryhn

Byggemåte

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

Innvendig:
- Gulvoverflater består av: Parkett. Fliser på bad
- Veggoverflater består av: Malte plater. Malt betong. Fliser på bad.
- Himlinger består av: Malte plater. Malte plater. Malt betong.
- Støpt etasjeskille.

Utvendig:
- Vinduer med trerammer med 3-lags energiglass fra 2019. Solskjerming på stuevindu og soveromsvindu.
- Entrédør med kikkehull. Brann- og lydsertifisert.
- Balkongdør med isolérglass datert 2019.

Tekniske installasjoner:
- Avtrekksventilasjon tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Bygningsdeler med tg2, avvik som kan kreve tiltak:

- Terrasseplatting:Terrasseplatting er bygget i impregnert treverk. Fundamentert på terreng, fundamenter er ikke vurdert pga. ikke synlige (krever inngrep i terrasseplattingen).
Avvik: Noe grønske/mose på ytre del av av plattingen.
Tiltak: Rense terrasseplattingen må påregnes.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

- Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner: Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her. Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Overflater: Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.
Avvik: Det er glipper/sprekk i overgangen mellom vegg-

og takflate i stue og mot kjøkken. Det er en liten glippe mellom parkett og dørterskel til soverommet. Tiltak: Sparkle og malte glippe/sprekk som nevnt over.

- Bad, Overflater gulv: Evt. membranoppkant = 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette. Tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket ved en evt. lekkasjesituasjon.

- Kjøkken, avtrekk: Deksel/rist på undersiden av ventilatoren mangler. Tiltak: Deksel/rist må skaffes og monteres.

Innbo og løsøre
Boligen leveres med integrerte hvitevarer.
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Oppvarming er basert på vannbåren gulvvarme med flere soner. Varmekabler på baderom.

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Avregning for perioden 31.07.2021 - 31.12.2024 vil bli utført av ISTA og av Lyse Energiservice for perioden 01.01.2025 - 30.04.2025. Fra 01.05.2025 vil det bli utført individuell avregning hver måned.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 642,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inneholder kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, felles forsikring, strøm fellesanlegg og andre driftskostnader.
Herav:
Felleskostnader lik fordeling
Bredbånd 209,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 023 031,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 092 122,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har ikke lån.

Det er ikke sikringsordning i borettslaget.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 407,- pr. 31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 108 144,-.

Regnskap og budsjett ligger vedlagt.

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedlikehold av egen uteplass/hage.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91247885

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører kommuneplan:

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

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

Delareal 239 m
KPHensynsonenavn: H320_2
KPFare: Flomfare

Delareal 886 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

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

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

Reguleringsplaner:
ID: 201709
(https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=201709)
Navn: FELT BB2 OG BB3 I SKI VEST
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.03.2019
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/4225/201709_bestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 886 m
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BBB2

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

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

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

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

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

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

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

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

3207/136/253:
11.01.1949 - Dokumentnr: 905259 - Elektriske kraftlinjer
FURUSETHLINJEN 1 REGISTRERT I KRAFTLEDN.REGISTRET 11/1-1949.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

09.09.1985 - Dokumentnr: 9796 - Skjønn
EKSPROP.SKJØNN SAK NR.35/84B OG 53/84B SKI KOMMUNE- A/S
NORSKE ESSO M.FL.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

10.09.2008 - Dokumentnr: 735350 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fredning og bruk av bygning m.m.

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Frafalt i bygningsnummer 148876037/Askeladden id. 94395-3 som er nedbrent

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129975 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til å anlegge/ha liggende anlegg for overvanshåndtering, vann- og avløpsledninger, internettledninger og øvrige ledninger, samt teknisk infrastruktur
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

06.10.2020 - Dokumentnr: 3129899 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:1 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:275
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 136 bnr. 1
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune org.nr. 922 092 648
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen uten ytterligere vask etter visning.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele

landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor

akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum – estimert til kr. 46 250,-
finn.no, hjem.no og nordvik bolig kr. 7 990,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 157,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 27 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 109 007,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

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

Megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Magasinparken 34 - leilighet A105, 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 136, bnr. 253

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2270 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ3684

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Andelsleilighet i boligblokk fra år 2020. Sentralt beliggende i nyere etablert område i Ski som er under utvikling. Det er kort vei til Ski sentrum med forretninger, kafeer, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og praktisk planløsning. Det er gode dagslysforhold i leiligheten med lys inn fra to sider.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang inn fra åpen gårdsplass. Det er heis i fellesgangen like utenfor leiligheten.

Utsikt til området rundt med bebyggelse og uteområder.

Det disponeres 1 bod i felles kjeller, ikke besiktiget/oppmålt.

Månedlige kostnader:
Felleskostnader lik fordeling kr 1 165,00
Bredbånd kr 209,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 103,00
Totalt kr 3 477,00 pr. mnd.

Pent opparbeidet tomt og gårdsrom. Åpen gårdsplass.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 19 andeler.

Boligselskapene består av totalt 165 andeler (184 inkludert Urban Villa A Borettslag). Bb1
Garasjesameie består av 182 garasjeplasser (hvor av 12 er gjesteparkeringsplasser) samt 12 ekstraboder i tillegg til den bod som følger den enkelte leilighet.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Ski
Grunnkrets: Monsrud
Valgkrets: Finstad
Skolekrets: Finstad

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

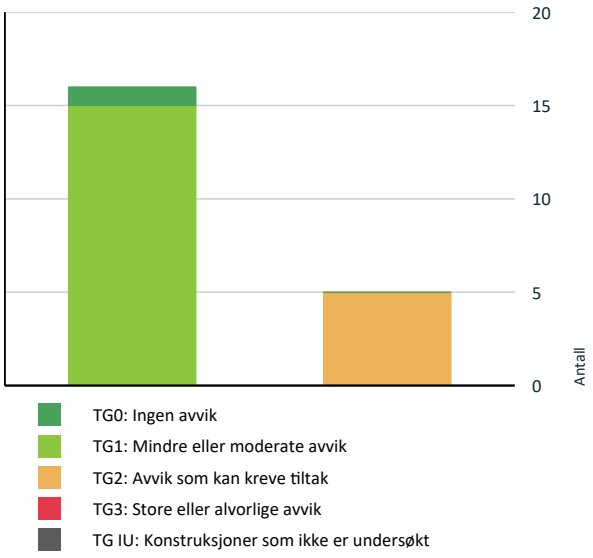
Lovlighet Gå til side

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

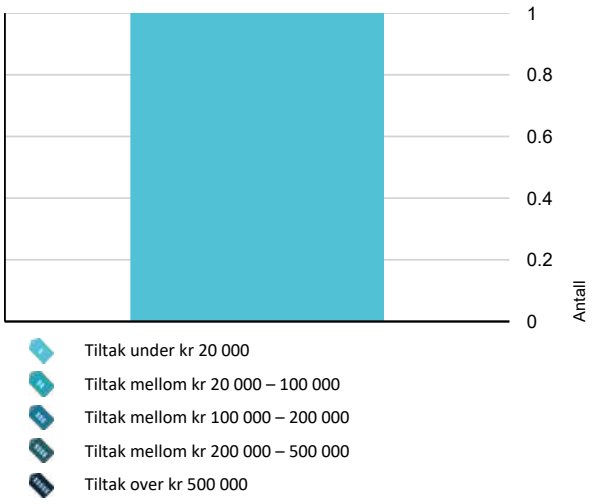
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasseplatting	Gå til side
Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1.etasje, leiligher > Baderom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje, leiligher > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2020

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Bygningsstatus: Ferdigattest
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 26.10.2018
Igangsatt dato: 14.03.2019
Tatt i bruk dato: -
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolérglass i treramme fra byggeåret (datert 2019). Vinduer med fast karm og hengslede vinduer.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype





Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Årstall: 2020





Inngangsdør





Inngangsdør

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasseplatting

Beskrivelse

Terrasseplatting er bygget i impregnert treverk. Fundamentert på terreng, fundamenter er ikke vurdert pga. ikke synlige (krever inngrep i terrasseplattingen).

Årstall: 2020

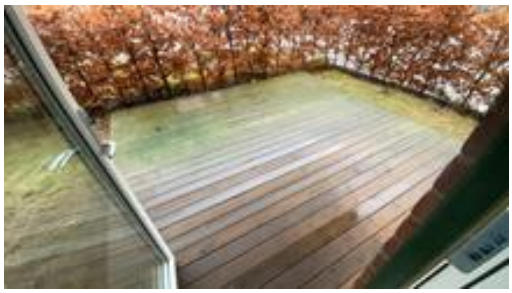
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe grønske/mose på ytre del av av plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rense terrasseplattingen må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrasseplatting



Terrasseplatting





Terrasseplatting

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malte plater. Malt betong. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malte plater. Malt betong.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er glipper/sprekk i overgangen mellom vegg- og takflate i stue og mot kjøkken.
Det er en liten glippe mellom parkett og dørterskel til soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sparkle og malte glippe/sprekk som nevnt over.


Noen riper/bruksmerker.


Glippe/sprekk


Glippe/sprekk


Glippe/sprekk

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE, KJØKKEN OG SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 4 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 6 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i felesgang. Heis.



Fellesgang



Felles inngangsparti med heis og trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er både slagdører og skyvedører.
MERK: Baderomsdør er litt ute av lodd, ansees å være av liten betydning mht. bruk.

Tilstandsrapport



Innerdør



Innerdør



Skyvedør

VÅTROM

1.ETASJE, LEILIGHER > BADEROM

Generell

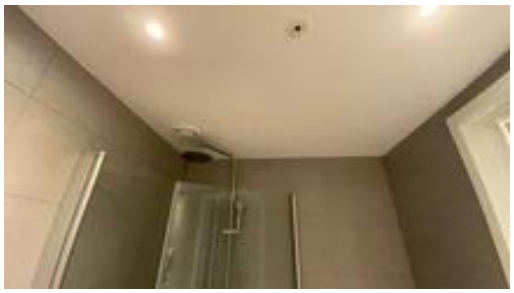
Beskrivelse

Baderommet og røropplegg er fra byggeåret. Bygget i regi av entreprenør/utbygger

Årstall: 2020



Baderom



Himling

1.ETASJE, LEILIGHER > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport







1.ETASJE, LEILIGHER > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv medvvarmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 34 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall i nedsenket (+10mm) dusjgrube er ≥ 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket ved en evt. lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport





Fallforhold målt i retning sluk.





Fallforhold målt i retning sluk.

1.ETASJE, LEILIGHER > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Det er benyttet smøremembran. Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2020



Sluk



Overgang ved dørterskel.

1.ETASJE, LEILIGHER > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett med synlig drensspalte på siden av toalettet. Servantskap med blandebatteri. Dusjnisje med glassdør. Opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020



Dusjarmatur



Servantskap

1.ETASJE, LEILIGHER > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2020



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Avtrekksventil



Luftespalte under dørbladet.

1.ETASJE, LEILIGHER > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i gang mot baderommet uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

1.ETASJE, LEILIGHER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplate, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stålkum med blandebatteri. Stikkontakter på veggen over kjøkkenbenken

Årstall: 2020



Kjøkken



Kjøkken



Løs sokkel må limes bedre.



Stålkum

1.ETASJE, LEILIGHER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekkshette med avtrekk tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deksel/rist på undersiden av ventilatoren mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deksel/rist må skaffes og monteres.



Ventilator



Deksel/rist mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, i veggen utenfor baderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Ja

Hovedstoppekran for boligen: Inni fordelerskapet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: På kjøkken, sensorledningen ligger under underskapet, synlig gjennom åpning i underskapet.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Rør på kjøkken.



Fordelerskap.



Avrenningshull i fordelerskapet.



Røranvisning

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult og dermed ikke besiktiget. Det gis TG1 kun på bakgrunn av adler.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Det er avtrekks- og tilluftsventiler.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i entré.
Utskifting av luftfilter må gjøres jevnlig.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport


Ventilasjonsaggregat


Ventiler


Tilluftsventil

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming er basert på vannbåren gulvvarme med flere soner. Varmekabler på baderom.

Årstall: 2020


Regulator


Regulator


Regulator

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral for vannbåren varme i fordelerskap i gang.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper.
Komfyrvakt.
Sprinkleranlegg.

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2020



Komfyrvakt



Lekkasjesensor ledning.



Brannvarsler og sprinklerdyse.



Dørcalling

Tilstandsrapport

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
-Lastbryter (vern i etg. fordeler 32A): 63 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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.
   Ved bygging

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

Radonkartet viser aktsomhetsgrad for radon som "moderat til lav" for dette området. Det er ikke gjort radonmåling i regi av dagens eier.
http://geo.ngu.no/kart/radon/



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

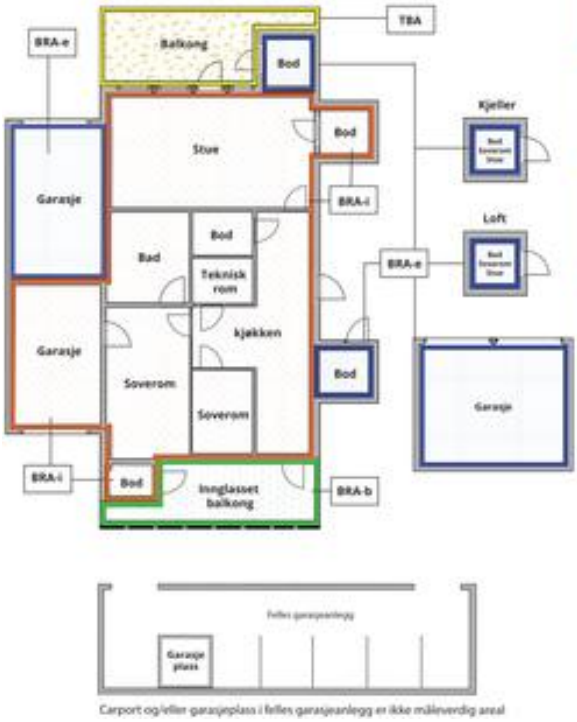
Hva er måleverdig areal?

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje, leiligher	49			49	14
Kjellerbod					
SUM	**49**				**14**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje, leiligher	Entré/gang, baderom, stue, kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Terrasseplatting er 14m2 (TBA).

Evt. kjellerbod er ikke besiktiget/kontrollmålt av takstmann. Kjellerbod skal i så fall medregnes som BRA-e forutsatt at den er måleverdig.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.3.2026	Takstmann Anders Jørgen Bryhn. Nøkkel utlevert av eiendomsmegler.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	253		0	703.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Magasinparken 34

Hjemmelshaver
Urban Villa A Holding AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
A105/Urban Villa M34 Borettslag	823702272	A105	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	Urban Villa A Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	
5	5 000	11 407	*31.12.2022*

Kommentar
Ligningstall pr 31.12.2022 (innsendt ligningsoppgave. Evt. endringer siden 2022 er ukjent for takstmann. Andelsbrev nr.: 5 pålydende kr 5 000,00 Leilighet nr. 05 Bolignr.: H0105

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring til området fra offentlig gate. Felles gårdsplass foran bygningen. Parkeringsanlegg under bakken med gjennomgang til åpen gårdsplass.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Flat tomt. Åpent gårdsrom

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	91247885			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0226/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Magasinparken 34 - 105, 1423 SKI

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Urban Villa A Holding AS

Fullmektige
Marius Flood for Urban Villa A Holding AS

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

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

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Solid entreprenør - reklamasjons sak

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0226/25

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Att: Hanna Gjervan Paulsen

Oslo, 18.08.2025

Deres ref: 29-0226/25
Vår ref: 585-1-05
Eiendommens navn: Urban Villa A Borettslag
gnr 136 bnr 253 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Magasinparken 34, 1423 SKI
Org. nr.: 823702272
Selger: Urban Villa A Holding AS

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 91247885

Restanser pr. d.d.	kr	3 672,87
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader lik fordeling	kr	1 165,00
Bredbånd	kr	209,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 103,00
Totalt	**kr**	**3 477,00 pr. mnd**.

Felleskostnader økte med 5 % fra 1.1.25

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet. Fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

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

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2022 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 11 407,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andelsbrev nr.: 5 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 05
Bolignr.: H0105

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i BB1 Magasinparken

Ordinær generalforsamling for
Urban Villa A, Urban Villa M32-M24 Borettslag og Ski Tårn M22 Borettslag avholdes
Tid: 8.mai 2025 kl. 18.00
Sted: Folkets hus Ski, Gamleveien 37, Ski

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1 Styrets årsrapport for 2024
2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3 Sak fra styret: Navneendring av Urban Villa A Borettslag, samt tilhørende endring av vedtektene for navn og forretningsadresse
4 Sak fra styret: Tilføyelse av punkt 7.8 i vedtektene vedrørende styremedlemmer
5 Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6 Valg

Ski, 30. April 2025
på vegne av styrene i BB1 Magasinparken

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport side 3-8
- Årsregnskap og revisjonsberetninger for 2024 side 9-62
- Saksvedlegg sak 3 side 63
- Saksvedlegg sak 4 side 64
- Budsjett 2025 side 65-71
- Saksvedlegg sak 6 side 72

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024 FOR BB1 MAGASINPARKEN

1. SELSKAPENE

Selskapene i BB1 Magasinparken består av følgende:

- Urban Villa A Borettslag (blir med i 2025 – eget styre i perioden 2024-2025)
- Urban Villa M32 Borettslag
- Urban Villa M30 Borettslag
- Urban Villa M28 Borettslag
- Urban Villa M26 Borettslag
- Urban Villa M24 Borettslag
- Ski Tårn M22 Borettslag
- Bb1 Garasjesameie
- Bb1 Uteareal Sameie

På grunn av at selskapene henger så tett sammen og har så mye felles infrastruktur har selskapene valgt å organisere styrene bestående av de samme representantene for hvert av de involverte boligselskapene.

Styret har i perioden bestått av:

Styremedlemmer/ledere

- Thomas Drogseth
- Terje Storhaug
- Trond Skaarud
- Anders Johan Laugsand
- Arve Særvoll
- Nils Arild Hallanger
- Monika Djurovic

Varamedlemmer

- Liv Dreierstad

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Tobias Berg.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Boligselskapene består av totalt 165 andeler (184 inkludert Urban Villa A Borettslag). Bb1 Garasjesameie består av 182 garasjeplasser (hvor av 12 er gjesteparkeringsplasser) samt 12 ekstraboder i tillegg til den bod som følger den enkelte leilighet.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Den enkelte andelseier bør tegne egen innboforsikring.

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

23 andeler i de involverte boligselskapene har skiftet eier i 2024.

5. Styrets arbeid 2024/2025

Kommunikasjon og informasjon
Informasjonsutsendelser, henvendelser til styret samt oppslagsverk for beboere foregår nå i plattformen Heime.

Styret har gjennom perioden arbeidet med å oppgradere eksisterende, samt lage nye, dokumenter for informasjon, praktiske «oppskrifter» mv. for diverse forhold i Magasinparken. Noen ting er publisert og resten vil publiseres fortløpende utover.

Det er etablert rutine for å håndtere inn- og utflytting av beboere. Rutinen omfatter Heime, Unlock og Zaptec samt velkomstmelding, postkasse- og dørskilt.

Styret har forsøkt oppfølging av henvendelser og informasjonsutsendelser annerledes enn tidligere, bla. grunnet utfordringer med noe fravær i styret. Styret har ikke fått dette til å fungere tilfredsstillende og erkjenner at det for perioden har vært altfor dårlig oppfølging med dette. Det er igangsatt tiltak samt utarbeidelse av nye rutiner. Dette vil være et av de viktigste punktene styret vil ha fokus på fremover.

Økonomi
Selskapene har tilfredsstillende økonomi og god likviditet. Med tiden siden oppstart er det opparbeidet en del kapital som er plassert på rentebærende plasseringskontoer.

Fjernvarme
Da vi overtok leilighetene i 2020, lå det til grunn en modell som Solon hadde innført med ISTA som skulle levere tjenester innen individuell avregning av forbruk av varmt vann - i springen og til oppvarming. Kostnadene ved å kjøre avregninger er mange 10-talls tusen kroner, som er alt for høyt i forhold til å kunne gjøre månedlige avregninger. Vi forsøkt å få denne endret, men har ikke lykkes. Derfor har vi undersøkt alternativer og inngikk ny avtale med Lyse Energiservice AS i fjor høst. De forskjellige leverandørene benytter egne tekniske løsninger og Lyse benytter Brunata AS som teknisk leverandør. Brunata startet utskifting av vannmålere i leilighetene før jul og er nå i ferd med å ferdigstille de tekniske installasjonene, som også inkluderer et trådløst kommunikasjonsnett slik at data fra vannmålerne kan samles inn. Avregning for perioden 31.07.2021 - 31.12.2024 vil bli utført av ISTA og av Lyse Energiservice for perioden 01.01.2025 - 30.04.2025. Fra 01.05.2025 vil det bli utført individuell avregning hver måned.

HMS
HMS-systemet NORIK har var i bruk hele 2024. Gjennom året har systemet blitt noe bedre tilpasset våre boligselskaper, et arbeid som har fortsatt i 2025. Ved bruk av systemet gjennomføres periodiske HMS-inspeksjoner og avvik noteres for senere oppfølging. Ellers har arbeidet med reklamasjonene knyttet til brannsikring gjort store fremskritt i 2024.

Nøkkelappen Unlock er godt etablert i BB1 og den benyttes hyppig av beboere samt ved deling til gjester. Styrets bruk av systemet mot tjenesteleverandører anses som en suksess da det letter arbeid med adkomst og logistikk, samt styrker sikkerheten. Personer hos leverandører har kun tilgang til nødvendige dører til nødvendige tider.

Tidligere benyttete adgangskoder for oppgangsdører som mange har hatt tilgang til, også utenforstående, er fjernet.

Det er gjort utredninger, samt innhentet tilbud for, infrastruktur for evt. sikkerhetssystemer og kameraovervåking. Infrastruktur alene vil koste over kr. 300.000.
Det er gjennom perioden vært noen få uønskede hendelser i kjelleren.

Pr. nå vurderer styret det til at det ikke er formålstjenlig å etablere flere sikkerhetssystemer utifra et kost/nytte perpektiv.

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

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

Grøntarealet
Vi har et stort og omfattende grøntareal i BB1 Magasinparken. Mye av dette området er gjenstand for reklamasjoner mot utbygger.
Det utføres skjøtsel av vår leverandør Hagespesialisten samt ved hjelp av frivillige beboere. Det er utarbeidet diverse planer for utbedringer, omgjøringer, samt opparbeidelse av Sommerfugllunden (plassen utenfor Magasinparken nr. 26) som vil gjennomføres fullt ut når prosessen mot utbygger er ferdig. Noen mindre forhold utføres underveis.

Trafikk
Det er tidvis store utfordringer med feilparkerte biler i gatetunet samt at gjesteparkeringen benyttes av beboere. Styret har gjennomført sporadiske kontroller og påtalt brudd på parkeringsbestemmelsene. Reglene for styrets bruk av sanksjoner er kompliserte og krevende å gjennomføre. I samarbeid med BB2 og BB3 er det innhentet tilbud på en helhetlig løsning som inkluderer tydelig skilting og en app for registrering av biler på gjesteparkeringen. Leverandøren vil utføre kontroller og utstede kontrollavgift ved overtredelser. Løsningen forventes operativ før sommeren.

Omkringliggende områder

Solon tok i fjor høst initiativ til å gjennomføre overtakelsesforretning for fellesområder som ikke allerede er overtatt av det enkelte borettslag/sameie. Disse er Ekserserplassen, gatetunet fra snuplassen ved Magasinparken ungdomsskole til bommen ved nordre vognhall samt turdragene fra M34 til gangvei ved trafostasjonen, fra snuplassen ved Magasinparken ungdomsskole til Finstadbekken. Da det er uklart hvorvidt alle disse områdene skal overtas samt at en evt overtagelse vil innebære betydelig økning av kostnader til vedlikehold, tok styret i BB1 initiativ til å etablere en arbeidsgruppe med representanter fra BB1, BB2 og BB3. Vi har engasjert juridisk bistand i saken og det har vært avholdt møter og befaringer med Solon. Saken er fortsatt ikke løst, og arbeidsgruppen vil fortsette prosessen med Solon med sikte på å komme fram til helhetlige løsninger som ivaretar Magasinparkens særpreg og som er innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

Solon har anmodet Nordre Follo kommune om omregulering av bruk av søndre vognhall slik at det - i tillegg til gjeldende regulering - åpnes for inntil 60 parkeringsplasser i hallen. Saken ble lagt ut til offentlig høring med frist for å gi innspill 31 januar 2025. Saken engasjerte mange og Solon har opplyst at det kom inn 75 innspill. Saken skal sluttbehandles i kommunen 8 mai 2025, men sakspapirene som ble lagt ut 25 april innstiller på at søndre vognhall også kan benyttes til parkering under forutsetning av at det etableres trafikksikkerhetstiltak. Det vil ikke bli tillatt å etablere parkering i nordre vognhall og på depottomta. Solon oppfordres til samarbeid med beboerne i den videre prosessen.

Styret har i perioden hatt mye kontakt med entreprenørene på de to nærliggende byggeplassene. Bygging av ny ungdomsskole ved Magasinparken har gått nokså smertefritt. Bygging av BB3 Magasinparken ble ferdigstilt i 2024, og parken på Eksersisplassen er ferdigstilt. Styret har hatt god dialog med Nordre Follo Kommune og NCC vedrørende utbygging av barnehagen. De fleste utfordringer er løst på en tilfredsstillende måte.

Styret har siden høsten 2023 forsøkt å finne løsninger på det noen opplever som støyutfordringer fra Finstad skoles uteområder mot Magasinparken. Det har vært dialog med flere instanser i Nordre Follo kommune og saken har vært til behandling hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Hittil har vi ikke lykkes i å få medhold i vår påstand om at støynivået tidvis overstiger lovlige grenseverdier som skal resultere i at det iverksettes tiltak. Kommunen har - på vår oppfordring - satt opp skilter med tydelig anvisning av åpningstider for ballbingen, men vi er usikre på om dette vil ha ønsket effekt. Styret fortsetter arbeidet med å komme fram til løsninger får å redusere støyplagene for beboerne i de nærliggende blokkene.

Delerom
Delerom Heime har et opplegg for reservasjon av utsyr. I perioden er lån av tilhenger etablert og flere av eierne i BB1 Magasinparken har benyttet seg av tilbudet. Lån av elsykler har vært et meget populært tilbud lenge. Delerommet blir kontinuerlig utvidet med nye produkter for gratis utlån. Delerommet er i år supplert med mellom annet ekstraseng, dampvasker, gressklipper, kantklippe, vinkelsliper, slagskrutrekker, multisliper, sirkelsag, multiverktøy, stikksag, bajonettsag mm.

Lading
2024 var det første hele året med egen drift av ladeanlegget. Erfaringene med å utføre vesentlige deler av tjenesten selv er så langt gode, og de kostnadsmessige besparelsene er vesentlige. Det er lite feil og tekniske utfordringer med anlegget og laderne. De fleste hendelser løser vi selv og Moss Elektro bistår når vi har behov for elektrokompetanse. Avregning av forbruket fungerer godt og er ikke altfor arbeidskrevende. Vi vil fortsette å innkreve et á konto beløp hver måned og avregne en gang årlig. Ladeanlegget har kapasitet til flere ladere.

Frivillig innsats
Styret har lagt opp til at de som ønsker og har mulighet kan bidra med flere ting i BB1 Magasinparken. Dette dreier seg om vasking i garasjeanlegget, gressklipping, vanning av grøntanlegg, grøntskjøtsel og annet forefallende arbeid. Dette fungerer meget bra og bidrar til gode løsninger og kostnadsbesparelser, i tillegg at det er sosialt og hyggelig for bidragsyterne.
Innsatsen til de frivillige settes enormt stor pris på.

Sosialt og arrangement
Det er gjennomført to større sosiale arrangement i perioden, sommerfest og julegrantenning. Mange (60 påmeldte) deltok på omvisningen til Ski Historielag om forhistorien til Magasinparken. Deltagelsen på vårdugnaden var som vanlig stor. I tillegg har det vært andre mindre arrangement som kaffe og vaffel, søndagstur og smalahovelag.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for de involverte selskapene vom er vedlagt innkallingen.

Ski, den 30.april 2024
Styrene i Bb1 Magasinparken

Resultatregnskap

Urban Villa A Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		843 000	843 000	842 976
Andre inntekter	2	55 252	47 652	0
Sum driftsinntekter		**898 252**	**890 652**	**842 976**
Kommunale avgifter		326 768	345 376	287 813
Kollektiv avtale TV/bredbånd		0	47 652	59 309
Driftskostnader	3	364 815	364 000	313 083
Honorarer	4	33 488	29 000	29 500
Forsikring		36 319	36 500	33 791
Andre kostnader	5	2 043	2 500	1 812
Sum driftskostnader		**763 433**	**825 028**	**725 308**
Driftsresultat		**134 819**	**65 624**	**117 668**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	6	3 827	0	3 060
Finanskostnader		0	0	249
Netto finansresultat		**3 827**	**0**	**2 811**
Ordinært resultat		**138 646**	**65 624**	**120 479**
Skattekostnad på ordinært resultat	7	30 502	0	26 505
Årsresultat		**108 144**	**65 624**	**93 974**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		108 144	0	93 974
Sum overføringer		**108 144**	**0**	**93 974**

Balanse

Urban Villa A Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		58 052 488	58 052 488
Sum anleggsmidler	**8**	**58 052 488**	**58 052 488**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	9	177 521	131 013
Forskuddsbet. kostnader		0	36 319
Fyringsoppgjør		36 570	0
Andre fordringer		30 566	0
Bankinnskudd mv.	10	332 931	234 026
Sum omløpsmidler		**577 588**	**401 358**
Sum eiendeler		**58 630 076**	**58 453 846**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		95 000	95 000
Annen egenkapital		57 849 256	57 741 113
Sum egenkapital	**11**	**57 944 256**	**57 836 113**
Gjeld			
Utsatt skatt	7	647 648	617 146
Sum langsiktig gjeld		**647 648**	**617 146**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		3 919	0
Leverandørgjeld		34 253	587
Sum kortsiktig gjeld		**38 172**	**587**
Sum gjeld		**685 820**	**617 733**
Sum egenkapital og gjeld		**58 630 076**	**58 453 846**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Urban Villa A Borettslag

Jens Borge-Andersen Styrets leder	Marius Solstad Flood Styremedlem	Erlend Vatne Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Ventilasjonsfilter fakturert eiere	7 600	0	0
Bredbånd	47 652	47 652	0
Sum	**55 252**	**47 652**	**0**

Note 3 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel FK BB1 - Sameie utearealer	320 284	320 000	240 175
Andel FK BB1 - Garasjesameie	43 908	44 000	72 768
Andel systemkostnader	600	0	0
Porto	23	0	140
Sum	**364 815**	**364 000**	**313 083**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	16 488	12 000	10 500
Forretningsførsel	17 000	17 000	19 000
Sum	**33 488**	**29 000**	**29 500**

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankomkostninger	2 567	2 500	1 812
EHF-fakturagebyr	63	0	0
Diverse kostnader	-587	0	0
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**2 043**	**2 500**	**1 812**

Note 6 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	308	0	0
Andre finansinntekter	3 519	0	3 060
Sum	**3 827**	**0**	**3 060**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	**2024**	**2023**
Endring i utsatt skatt	30 502	26 505
Skattepliktig inntekt		
Ordinært resultat før skatt	138 646	120 479
Anvendt fremførbart underskudd	(138646)	(120 479)
Skattepliktig inntekt	**0**	**0**
Midlertidige forskjeller	**2024**	**2023**
Driftsmidler	6 495 505	6 495 505
Underskudd til fremføring	(3 551 651)	(3 690 297)
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	**2 943 854**	**2 805 208**
Beregnet utsatt skatt	**647 648**	**617 146**

Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	57 200 588	851 900	58 052 488
Årets tilgang	-	-	-
Arets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**57 200 588**	**851 900**	**58 052 488**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-
Bokført verdi 31.12	**57 200 588**	**851 900**	**58 052 488**

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 19/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.43456	332 931	234 026
Sum	**332 931**	**234 026**

Note 11 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	95 000	57 741 113	57 836 113
Årets resultat/underskudd		108 144	108 144
Egenkapital 31.12	**95 000**	**57 849 257**	**57 944 256**

Borettslaget består av 19 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Note disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**400 771**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	108 144
Endring utsatt skatt	30 502
C. Disponible midler 31.12	**539 417**
Årets endring i disponible midler	138 646
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	577 588
- Kortsiktig gjeld	38 172
= Disponible midler 31.12	**539 417**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa A Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa A Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers 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 borettslagets 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

Penneo Dokumentnøkkel: CJ814-0Y26X-VWI53-KNGAF-XF7GD-Y2J3K

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CJ814-0Y26X-VWI53-KNGAF-XF7GD-Y2J3K

Resultatregnskap

Urban Villa M32 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		918 408	918 041	882 732
Andre inntekter	2	482 641	353 176	835 607
Sum driftsinntekter		**1 401 049**	**1 271 217**	**1 718 339**
Styrehonorar		0	0	25 000
Andre personalkostnader	3	0	0	3 525
Kommunale avgifter		375 321	397 000	330 604
Kollektiv avtale TV/bredbånd		0	55 176	68 669
Driftskostnader	4	421 703	417 084	362 509
Honorarer	5	33 156	39 600	34 863
Forsikring		47 551	47 000	44 033
Andre kostnader	6	5 737	16 200	3 210
Sum driftskostnader		**883 468**	**972 060**	**872 413**
Driftsresultat		**517 581**	**299 157**	**845 926**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	13 855	0	7 336
Finanskostnader	8	420 966	298 000	362 647
Netto finansresultat		**-407 111**	**-298 000**	**-355 311**
Årets resultat		**110 470**	**1 157**	**490 615**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		110 470	0	490 615
Sum overføringer		**110 470**	**0**	**490 615**

Balanse

Urban Villa M32 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		70 584 298	70 584 298
Sum anleggsmidler	**9**	**70 584 298**	**70 584 298**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	205 550	151 699
Fyringsoppgjør		40 865	0
Andre fordringer		0	43 549
Bankinnskudd mv.	11	525 337	442 339
Sum omløpsmidler		**771 752**	**637 587**
Sum eiendeler		**71 356 050**	**71 221 885**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		110 000	110 000
Annen egenkapital		64 147 051	64 036 581
Sum egenkapital	**12**	**64 257 051**	**64 146 581**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		7 018 000	7 018 000
Sum langsiktig gjeld	**13**	**7 018 000**	**7 018 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		27 659	54 349
Fyringsoppgjør		0	744
Leverandørgjeld		41 928	0
Påløpte kostnader		2 301	2 211
Annen kortsiktig gjeld		9 111	0
Sum kortsiktig gjeld		**80 999**	**57 304**
Sum gjeld		**7 098 999**	**7 075 304**
Sum egenkapital og gjeld		**71 356 050**	**71 221 885**
Pantstillelser	**14**	**7 018 000**	**7 018 000**

Urban Villa M32 Borettslag

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M32 Borettslag

Nils Arild Hallanger Styrets leder	Arve Særvoll Styremedlem	Anders Johan Laugsand Styremedlem
Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem	Thomas Drogseth Styremedlem
	Monika Djurovic Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Ventilasjonsfilter fakturert eiere	8 800	0	0
Akonto renter IN lån	418 665	298 000	361 967
Bredbånd	55 176	55 176	68 640
Innfrielser IN-lån	0	0	405 000
Sum	**482 641**	**353 176**	**835 607**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	0	0	3 525
Sum	**0**	**0**	**3 525**

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

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel FK BB1 - Sameie utearealer	370 865	369 546	278 108
Andel FK BB1 - Garasjesameie	50 838	47 538	84 240
Porto	0	0	161
Sum	**421 703**	**417 084**	**362 509**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 156	15 000	12 863
Forretningsførsel	22 000	22 000	22 000
Sum	**33 156**	**37 000**	**34 863**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankomkostninger	4 324	3 000	3 212
Diverse kostnader	1 413	13 200	0
Øreavrunding	0	0	-2
Sum	**5 737**	**16 200**	**3 210**

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	9 237	0	2 946
Andre finansinntekter	4 618	0	4 390
Sum	**13 855**	**0**	**7 336**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter	420 966	298 000	362 647
Sum	**420 966**	**298 000**	**362 647**

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	69 625 957	958 341	70 584 298
Årets tilgang			-
Arets avgang			-
Anskaffelseskost 31.12	**69 625 957**	**958 341**	**70 584 298**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-
Bokført verdi 31.12	**69 625 957**	**958 341**	**70 584 298**

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 22/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.44010	338 511	264 393
Plasseringskonto 9666.01.59824 Plass.(31+)	186 826	177 946
Sum	**525 337**	**442 339**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01	110 000	64 036 581	64 146 581
Årets resultat/underskudd		110 470	110 470
Egenkapital 31.12	**110 000**	**64 147 051**	**64 257 051**

Borettslaget består av 22 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**8398.72.08921**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinansiering lån DNB)	2023
Rentesats (nom.) pr 30.03.2025	6 %
Beregnet innfridd	30.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	9 364 000
Innfridd tidligere år	2 346 000
Lånesaldo 01.01. :	7 018 000
Ordinære avdrag i 2024	-
Innfrielser i 2024	-
Lånesaldo 31.12.	**7 018 000**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	7 018 000

Avdragsfrihet frem til 30.01.2032

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 8398.72.08921, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 14 pantstillelser

Pantelån	7 018 000
Beregnede IN-forpliktelser	2 346 000
Sum pantstillelser	9 364 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	70 584 298

Note disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**580 282**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	110 470
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**690 752**
Årets endring i disponible midler	110 470
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	771 752
- Kortsiktig gjeld	80 999
= Disponible midler 31.12	**690 752**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M32 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M32 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets arbeid 2024/2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo Dokumentnøkkel: T3U18-7NWSB-2381J-M2AOC-N1NMO-MKFC2

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T3U18-7NWSB-2381J-M2AOC-N1NMO-MKFC2

Resultatregnskap

Urban Villa M30 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		770 712	770 712	770 712
Andre inntekter	2	49 436	42 636	53 040
Sum driftsinntekter		**820 148**	**813 348**	**823 752**
Styrehonorar		0	0	40 000
Andre personalkostnader	3	0	0	5 640
Kommunale avgifter		317 468	333 000	279 404
Kollektiv avtale TV/bredbånd		0	42 636	53 069
Driftskostnader	4	325 876	322 293	280 175
Honorarer	5	28 156	32 000	26 975
Forsikring		40 898	41 000	38 033
Andre kostnader	6	4 090	13 200	4 469
Sum driftskostnader		**716 488**	**784 129**	**727 765**
Driftsresultat		**103 660**	**29 219**	**95 987**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	15 713	0	7 343
Netto finansresultat		**15 713**	**0**	**7 343**
Årets resultat		**119 373**	**29 219**	**103 330**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		119 373	0	103 330
Sum overføringer		**119 373**	**0**	**103 330**

Balanse

Urban Villa M30 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		67 894 896	67 894 896
Sum anleggsmidler	**8**	**67 894 896**	**67 894 896**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	9	158 834	117 222
Fyringsoppgjør		32 695	0
Bankinnskudd mv.	10	533 616	466 882
Sum omløpsmidler		**725 145**	**584 104**
Sum eiendeler		**68 620 041**	**68 479 000**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		85 000	85 000
Annen egenkapital		68 484 953	68 365 579
Sum egenkapital	**11**	**68 569 953**	**68 450 579**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		17 775	27 884
Fyringsoppgjør		0	432
Leverandørgjeld		32 313	105
Sum kortsiktig gjeld		**50 088**	**28 421**
Sum gjeld		**50 088**	**28 421**
Sum egenkapital og gjeld		**68 620 041**	**68 479 000**

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M30 Borettslag

Arve Særvoll
Styrets leder

Nils Arild Hallanger
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Trond Skaarud
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Ventilasjonsfilter fakturert eiere	6 800	0	0
Bredbånd	42 636	42 636	53 040
Sum	**49 436**	**42 636**	**53 040**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	0	0	5 640
Sum	**0**	**0**	**5 640**

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

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel FK BB1 - Sameie utearealer	286 564	285 558	214 890
Andel FK BB1 - Garasjesameie	39 312	36 734	65 160
Porto	0	0	125
Sum	**325 876**	**322 292**	**280 175**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 156	15 000	9 975
Forretningsførsel	17 000	17 000	17 000
Sum	**28 156**	**32 000**	**26 975**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankomkostninger	2 731	3 000	1 945
Diverse kostnader	1 359	10 200	2 524
Sum	**4 090**	**13 200**	**4 469**

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	11 700	0	3 788
Andre finansinntekter	4 013	0	3 555
Sum	**15 713**	**0**	**7 343**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	66 986 768	908 128	67 894 896
Årets tilgang			-
Arets avgang			-
Anskaffelseskost 31.12	**66 986 768**	**908 128**	**67 894 896**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-
Bokført verdi 31.12	**66 986 768**	**908 128**	**67 894 896**

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse
av bygningene.

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 17/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.44029	293 410	238 094
Plasseringskonto (31+) 9666.01.59832	240 205	228 788
Sum	**533 615**	**466 882**

Note 11 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	85 000	68 365 579	68 450 579
Årets resultat		119 373	119 373
Egenkapital 31.12.	**85 000**	**68 484 952**	**68 569 953**

Borettslaget består av 17 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Note disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**555 683**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	119 373
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**675 057**
Årets endring i disponible midler	119 373
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	725 145
- Kortsiktig gjeld	50 088
= Disponible midler 31.12	**675 057**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M30 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M30 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets arbeid 2024/2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

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 Dokumentnøkkel: S43W3-4IX0X-LPZY2-QCEPE-1D2EO-5JEUM

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S43W3-4IX0X-LPZY2-QCEPE-1D2EO-5JEUM

Resultatregnskap

Urban Villa M28 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 241 964	1 241 796	1 144 512
Andre inntekter	2	95 704	70 224	87 360
Sum driftsinntekter		**1 337 668**	**1 312 020**	**1 231 872**
Styrehonorar		0	0	50 000
Andre personalkostnader	3	0	0	7 050
Kommunale avgifter		548 705	579 000	482 710
Vedlikehold	4	14 258	0	41 125
Kollektiv avtale TV/bredbånd		0	70 224	87 418
Driftskostnader	5	536 793	530 835	462 808
Honorarer	6	39 156	43 000	40 863
Forsikring		68 476	68 000	63 955
Andre kostnader	7	6 202	19 800	3 386
Sum driftskostnader		**1 213 590**	**1 310 859**	**1 239 315**
Driftsresultat		**124 078**	**1 161**	**-7 443**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	21 120	0	10 888
Netto finansresultat		**21 120**	**0**	**10 888**
Årets resultat		**145 198**	**1 161**	**3 446**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		145 198	0	3 446
Sum overføringer		**145 198**	**0**	**3 446**

Balanse

Urban Villa M28 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	124 647 053	124 647 053
Sum anleggsmidler		**124 647 053**	**124 647 053**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	261 609	193 072
Kundefordringer		0	4 793
Fyringsoppgjør		50 626	0
Bankinnskudd mv.	11	666 358	638 582
Sum omløpsmidler		**978 593**	**836 447**
Sum eiendeler		**125 625 646**	**125 483 500**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Annen egenkapital		125 429 822	125 284 623
Sum egenkapital	**12**	**125 569 822**	**125 424 623**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		5 348	16 672
Fyringsoppgjør		0	1 080
Leverandørgjeld		50 476	0
Påløpte kostnader		0	41 125
Sum kortsiktig gjeld		**55 824**	**58 877**
Sum gjeld		**55 824**	**58 877**
Sum egenkapital og gjeld		**125 625 646**	**125 483 500**

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M28 Borettslag

Anders Johan Laugsand Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem	Thomas Drogseth Styremedlem
	Monika Djurovic Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Ventilasjonsfilter fakturert eiere	25 480	11 200	0
Bredbånd	70 224	70 224	87 360
Sum	**95 704**	**81 424**	**87 360**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	0	0	7 050
Sum	**0**	**0**	**7 050**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning innv.	0	0	41 125
Vedl.hold ventilasjon	14 258	0	0
Sum	**14 258**	**0**	**41 125**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Utgiftsført utstyr	0	0	1 352
Andel FK BB1 - Sameie utearealer	471 967	470 332	353 926
Andel FK BB1 - Garasjesameie	64 826	60 503	107 292
Porto	0	0	238
Sum	**536 793**	**530 835**	**462 808**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 156	15 000	12 863
Forretningsførsel	28 000	28 100	28 000
Andel systemkostnader	0	2 800	0
Sum	**39 156**	**45 900**	**40 863**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	0	0	120
Bankomkostninger	4 841	3 000	3 264
Diverse kostnader	1 361	16 800	0
Øreavrunding	0	0	2
Sum	**6 202**	**19 800**	**3 386**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	14 365	0	4 629
Andre finansinntekter	6 755	0	6 259
Sum	**21 120**	**0**	**10 888**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	122 969 123	1 677 930	124 647 053
Årets tilgang			-
Arets avgang			-
Anskaffelseskost 31.12	**122 969 123**	**1 677 930**	**124 647 053**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-
Bokført verdi 31.12	**122 969 123**	**1 677 930**	**124 647 053**

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 28/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.44037	372 774	358 953
Plasseringskonto (31+) 9666.01.59840	293 584	279 629
Sum	**666 358**	**638 582**

Note 12 Egenkapital	**Andelskapital**	**Annen egenkapital**	**Sum egenkapital**
Egenkapital 01.01	140 000	125 284 623	125 424 623
Årets resultat/underskudd		145 198	145 198
Egenkapital 31.12	**140 000**	**125 429 821**	**125 569 821**

Borettslaget består av 28 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Note disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**777 571**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	145 198
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**922 769**
Årets endring i disponible midler	145 198
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	978 593
- Kortsiktig gjeld	55 824
= Disponible midler 31.12	**922 769**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M28 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets arbeid 2024/2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo Dokumentnøkkel: C75S6-HQYW8-X5PHD-OAX0X-TQ7AT-EP884

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C7SS6-HQYW8-X5PHD-OAX0X-TQ7AT-EP884

Resultatregnskap

Urban Villa E Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 334 184	1 333 882	1 235 076
Andre inntekter	2	90 148	77 748	96 720
Sum driftsinntekter		**1 424 332**	**1 411 630**	**1 331 796**
Styrehonorar		0	0	50 000
Andre personalkostnader	3	0	0	7 050
Kommunale avgifter		572 998	605 000	504 344
Kollektiv avtale TV/bredbånd		8 068	77 748	96 810
Driftskostnader	4	594 205	587 710	510 851
Honorarer	5	42 156	46 000	41 894
Forsikring		67 494	67 000	62 338
Andre kostnader	6	5 147	21 600	5 394
Sum driftskostnader		**1 290 067**	**1 405 058**	**1 278 680**
Driftsresultat		**134 265**	**6 572**	**53 116**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	8 657	0	6 613
Netto finansresultat		**8 657**	**0**	**6 613**
Årets resultat		**142 922**	**6 572**	**59 729**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		142 922	0	59 729
Sum overføringer		**142 922**	**0**	**59 729**

Balanse

Urban Villa E Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		111 614 378	111 614 378
Sum anleggsmidler	**8**	**111 614 378**	**111 614 378**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	9	289 638	213 757
Forskuddsbet. kostnader		0	8 068
Fyringsoppgjør		55 679	0
Bankinnskudd mv.	10	461 933	402 515
Sum omløpsmidler		**807 250**	**624 339**
Sum eiendeler		**112 421 628**	**112 238 717**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Annen egenkapital		112 189 805	112 046 883
Sum egenkapital	**1** **1**	**112 344 805**	**112 201 883**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		21 394	35 634
Fyringsoppgjør		0	1 200
Leverandørgjeld		55 429	0
Sum kortsiktig gjeld		**76 823**	**36 834**
Sum gjeld		**76 823**	**36 834**
Sum egenkapital og gjeld		**112 421 628**	**112 238 717**

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa E Borettslag

Thomas Drogseth
Styrets leder

Nils Arild Hallanger Styremedlem

Arve Særvoll
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Trond Skaarud
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Ventilasjonsfilter fakturert eiere	12 400	0	0
Bredbånd	77 748	77 748	96 720
Sum	**90 148**	**77 748**	**96 720**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	0	0	7 050
Sum	**0**	**0**	**7 050**

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

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel FK BB1 - Sameie utearealer	522 547	520 724	391 859
Andel FK BB1 - Garasjesameie	71 658	66 986	118 764
Porto	0	0	228
Sum	**594 205**	**587 710**	**510 851**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 156	15 000	10 894
Forretningsførsel	31 000	31 000	31 000
Sum	**42 156**	**46 000**	**41 894**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	0	0	2 100
Bankomkostninger	4 974	3 000	3 294
Diverse kostnader	173	18 600	0
Sum	**5 147**	**21 600**	**5 394**

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	157	0	0
Bankrenter	1 960	0	505
Andre finansinntekter	6 540	0	6 108
Sum	**8 657**	**0**	**6 613**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	110 065 244	1 549 134	111 614 378
Årets tilgang	-	-	-
Arets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**110 065 244**	**1 549 134**	**111 614 378**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-
Bokført verdi 31.12	**110 065 244**	**1 549 134**	**111 614 378**

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 31/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.44045	429 905	372 010
Plasseringskonto (31+) 9666.01.59859	32 027	30 505
Sum	**461 932**	**402 515**

Note 11 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	155 000	112 046 883	112 201 883
Årets resultat/underskudd		142 922	142 922
Egenkapital 31.12	**155 000**	**112 189 805**	**112 344 805**

Boretslaget består av 31 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Note disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**587 505**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	142 922
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**730 427**
Årets endring i disponible midler	1 218 803
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	807 250
- Kortsiktig gjeld	76 823
= Disponible midler 31.12	**730 427**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M26 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M26 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets arbeid 2024/2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo Dokumentnøkkel: N4DZF-EN131-PTI6N-DGKK3-C48M6-IEE7D

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N4DZF-EN131-PTI6N-DGKK3-C48M6-IEE7D

Resultatregnskap

Urban Villa M24 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 230 924	1 230 740	1 150 224
Andre inntekter	2	81 424	70 224	87 360
Sum driftsinntekter		**1 312 348**	**1 300 964**	**1 237 584**
Styrehonorar		0	0	40 000
Andre personalkostnader	3	0	0	5 640
Kommunale avgifter		540 871	571 000	475 879
Kollektiv avtale TV/bredbånd		0	70 224	87 389
Driftskostnader	4	536 713	530 835	461 423
Honorarer	5	39 156	43 000	40 863
Forsikring		65 591	65 000	61 203
Andre kostnader	6	6 210	19 800	6 028
Sum driftskostnader		**1 188 542**	**1 299 859**	**1 178 424**
Driftsresultat		**123 806**	**1 105**	**59 160**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	34 435	0	12 224
Netto finansresultat		**34 435**	**0**	**12 224**
Årets resultat		**158 242**	**1 105**	**71 383**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		158 242	0	71 383
Sum overføringer		**158 242**	**0**	**71 383**

Balanse

Urban Villa M24 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		117 648 449	117 648 449
Sum anleggsmidler	**8**	**117 648 449**	**117 648 449**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	9	261 609	193 072
Kundefordringer		2 879	61 293
Fyringsoppgjør		51 564	0
Bankinnskudd mv.	10	864 543	728 669
Sum omløpsmidler		**1 180 595**	**983 034**
Sum eiendeler		**118 829 044**	**118 631 483**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Annen egenkapital		118 610 531	118 452 290
Sum egenkapital	**11**	**118 750 531**	**118 592 290**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		28 037	38 905
Fyringsoppgjør		0	288
Leverandørgjeld		50 476	0
Sum kortsiktig gjeld		**78 513**	**39 193**
Sum gjeld		**78 513**	**39 193**
Sum egenkapital og gjeld		**118 829 044**	**118 631 483**

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M24 Borettslag

Terje Stjernen Storhaug Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Anders Johan Laugsand Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem	Thomas Drogseth Styremedlem
	Monika Djurovic Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Ventilasjonsfilter fakturert eiere	11 200	0	0
Bredbånd	70 224	70 224	87 360
Sum	**81 424**	**70 224**	**87 360**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	0	0	5 640
Sum	**0**	**0**	**5 640**

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

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel FK BB1 - Sameie utearealer	471 967	470 332	353 926
Andel FK BB1 - Garasjesameie	64 746	60 503	107 292
Porto	0	0	205
Sum	**536 713**	**530 835**	**461 423**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 156	15 000	12 863
Forretningsførsel	28 000	28 000	28 000
Sum	**39 156**	**43 000**	**40 863**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	0	0	1 990
Styre- og årsmøter	0	0	240
Bankomkostninger	4 827	3 000	3 258
Diverse kostnader	1 383	16 800	540
Sum	**6 210**	**19 800**	**6 028**

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	8 534	0	0
Bankrenter	19 453	0	6 313
Andre finansinntekter	6 448	0	5 911
Sum	**34 435**	**0**	**12 224**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	116 212 362	1 436 087	117 648 449
Årets tilgang	-	-	-
Arets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**116 212 362**	**1 436 087**	**117 648 449**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-
Bokført verdi 31.12	**116 212 362**	**1 436 087**	**117 648 449**

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 28/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.44053	464 201	347 356
Plasseringskonto (31+) 9666.01.59867	400 342	381 313
Sum	**864 543**	**728 669**

Note 11 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	140 000	118 452 290	118 592 290
Årets resultat/underskudd		158 242	158 242
Egenkapital 31.12	**140 000**	**118 610 532**	**118 750 532**

Borettslaget består av 28 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Note disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**943 840**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	158 242
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**1 102 082**
Årets endring i disponible midler	158 242
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 180 595
- Kortsiktig gjeld	78 513
= Disponible midler 31.12	**1 102 082**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M24 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M24 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets arbeid 2024/2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

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 Dokumentnøkkel: 0E55Z-3KMFC-OEA6Y-KEZ4E-TXLFA-GEMTF

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0E55Z-3KMFC-OEA6Y-KEZ4E-TXLFA-GEMTF

Resultatregnskap

Ski Tårn Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 738 668	1 738 155	1 504 896
Andre inntekter	2	113 412	97 812	116 532
Sum driftsinntekter		**1 852 080**	**1 835 967**	**1 621 428**
Styrehonorar		0	0	50 000
Andre personalkostnader	3	0	0	7 050
Kommunale avgifter		774 010	817 000	680 843
Vedlikehold	4	21 226	0	180 749
Kollektiv avtale TV/bredbånd		0	97 812	121 222
Driftskostnader	5	747 543	739 377	642 659
Honorarer	6	50 156	54 000	50 550
Forsikring		96 215	96 000	89 540
Andre kostnader	7	7 216	26 400	3 400
Sum driftskostnader		**1 696 366**	**1 830 589**	**1 826 013**
Driftsresultat		**155 714**	**5 378**	**-204 585**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	13 052	0	9 710
Netto finansresultat		**13 052**	**0**	**9 710**
Årets resultat		**168 767**	**5 378**	**-194 875**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		168 767	0	-194 875
Sum overføringer		**168 767**	**0**	**-194 875**

Balanse

Ski Tårn Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		181 727 197	181 727 197
Sum anleggsmidler	**9**	**181 727 197**	**181 727 197**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	364 384	268 921
Fyringsoppgjør		67 977	0
Bankinnskudd mv.	11	563 367	511 576
Sum omløpsmidler		**995 728**	**780 497**
Sum eiendeler		**182 722 925**	**182 507 694**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		195 000	195 000
Annen egenkapital		182 455 669	182 286 903
Sum egenkapital	**12**	**182 650 669**	**182 481 903**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		5 284	14 322
Fyringsoppgjør		0	840
Leverandørgjeld		66 972	105
Påløpte kostnader		0	10 524
Sum kortsiktig gjeld		**72 256**	**25 791**
Sum gjeld		**72 256**	**25 791**
Sum egenkapital og gjeld		**182 722 925**	**182 507 694**

OSLO, 31.12.2024

Styret for Ski Tårn Borettslag

Trond Skaarud Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Anders Johan Laugsand Styremedlem	Monika Djurovic Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Ventilasjonsfilter fakturert eiere	15 600	0	0
Bredbånd	97 812	97 812	116 532
Sum	**113 412**	**97 812**	**116 532**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	0	0	7 050
Sum	**0**	**0**	**7 050**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	31 750	0	30 000
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	-10 524	0	150 749
Sum	**21 226**	**0**	**180 749**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel FK BB1 - Sameie utearealer	657 405	655 105	492 986
Andel FK BB1 - Garasjesameie	90 138	84 273	149 388
Porto	0	0	285
Sum	**747 543**	**739 378**	**642 659**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 156	15 000	11 550
Forretningsførsel	39 000	39 000	39 000
Sum	**50 156**	**54 000**	**50 550**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankomkostninger	5 728	3 000	3 400
Diverse kostnader	1 488	23 400	0
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**7 216**	**26 400**	**3 400**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	3 592	0	1 010
Andre finansinntekter	9 460	0	8 700
Sum	**13 052**	**0**	**9 710**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	179 207 751	2 519 446	181 727 197
Årets tilgang	-	-	-
Arets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**179 207 751**	**2 519 446**	**181 727 197**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-
Bokført verdi 31.12	**179 207 751**	**2 519 446**	**181 727 197**

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 39/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.44061	499 313	450 566
Plasseringskonto (31+) 9666.01.59875	64 055	61 010
Sum	**563 367**	**511 576**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	195 000	182 286 903	182 481 903
Årets resultat/underskudd		168 767	168 767
Egenkapital 31.12	**195 000**	**182 455 670**	**182 650 670**

Borettslaget består av 39 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Note disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**754 706**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	168 767
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**923 473**
Årets endring i disponible midler	168 767
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	995 728
- Kortsiktig gjeld	72 256
= Disponible midler 31.12	**923 473**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Ski Tårn M22 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ski Tårn M22 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets arbeid 2024/2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

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 Dokumentnøkkel: VJ1QC-5EDFD-BQUEI-FPEUZ-PTXXI-VZGQE

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VJ1QC-5EDFD-BQUEI-FPEUZ-PTXXI-VZGQE

SAK 3 Forslag fra styret om navneendring på Urban Villa A borettslag, samt tilhørende endring av vedtektene for navn og forretningsadresse

Forslagsstiller: **Styret**

Flertallskrav: **Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)**

Bakgrunn for sak:

Styret mener at det vil være hensiktsmessig å benytte et navn på borettslaget som kan relateres til adressen for selskapet. Det foreslås derfor å skifte ut betegnelsen fra byggetiden med betegnelser som relateres til det enkelte byggs adresse, og som vil sikre at alle borettslag tilhørende BB1 Magasinparken har likelydende navn.

En endring av navnet på selskapet vil også innebære at navnet endres tilsvarende i selskapets vedtekter.

I tillegg foreslår styret at vedtektene endres slik at forretningsadressen til selskapet gjenspeiler selskapets faktiske virksomhet. Per dags dato er forretningsadressen for selskapet hos vår forretningsfører i Oslo, men styret foreslår at dette endres til Nordre Follo, i tråd med endring tidligere gjennomført i de øvrige borettslagene i BB1 Magasinparken.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at Urban Villa A Borettslag skifter navn til Urban Villa M34 Borettslag, samt at det gjennomføres tilsvarende endring på nødvendige steder i selskapets vedtekter. Generalforsamlingen vedtar samtidig at selskapets forretningsadresse endres til: Magasinparken 20, 1423 Ski, og at selskapets vedtekter oppdateres i henhold til vedtaket.

SAK 4 Forslag fra styret om tilføyelse punkt 7.8 i vedtektene vedrørende styremedlemmer

Forslagsstiller: **Styret**

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)

Bakgrunn for sak:

Vedtektene mangler regulering av høyeste antall medlemmer. Dette kreves av borettslagsloven.

I første setning punkt 7.8 står det nå:

Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum tre medlemmer, samt minimum ett varamedlem.

Forslag til vedtak:

Første setning punkt 7.8 i vedtektene endres til:

Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum tre og maksimum syv medlemmer, samt minimum ett og maksimum to varamedlem(mer).

Budsjett Urban Villa A Borettslag for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	619 618	590 148
3602	Felleskostnader lik fordeling	265 495	252 852
Felleskostnader		**885 112**	**843 000**
3643	Ventilasjonsfilter fakturert eiere	7 600	7 600
3764	Bredbånd	47 652	47 652
Andre inntekter		**55 252**	**55 252**
Sum driftsinntekter		**940 364**	**898 252**
6320	Kommunale avgifter	377 000	326 768
Kommunale avgifter		**377 000**	**326 768**
6606	Andel FK BB1 - Sameie utearealer	340 000	320 284
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	44 000	43 908
6714	Andel systemkostnader	2 400	600
6940	Porto	0	23
Driftskostnader		**386 400**	**364 815**
6700	Revisjon	17 000	16 488
6710	Forretningsførsel	17 600	17 000
Honorarer		**34 600**	**33 488**
7500	Forsikringspremie	38 000	36 319
Forsikring		**38 000**	**36 319**
7770	Bankomkostninger	2 500	2 567
7771	EHF-fakturagebyr	0	63
7790	Diverse kostnader	0	-587
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**2 500**	**2 043**
Sum driftskostnader		**838 500**	**763 433**
Driftsresultat		**101 864**	**134 819**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	308
8070	Andre finansinntekter	2 000	3 519
Finansinntekter		**2 000**	**3 827**
Netto finansresultat		**2 000**	**3 827**
Årets resultat		**103 864**	**138 646**

Budsjett Urban Villa M32 Borettslag for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	658 591	642 528
3602	Felleskostnader lik fordeling	282 777	275 880
Felleskostnader		**941 368**	**918 408**
3643	Ventilasjonsfilter fakturert eiere	8 800	8 800
3694	Akonto renter IN lån	0	418 665
3764	Bredbånd	55 176	55 176
Andre inntekter		**63 976**	**482 641**
Sum driftsinntekter		**1 005 344**	**1 401 049**
6320	Kommunale avgifter	431 619	375 321
Kommunale avgifter		**431 619**	**375 321**
6606	Andel FK BB1 - Sameie utearealer	392 000	370 865
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	47 538	50 838
Driftskostnader		**439 538**	**421 703**
6700	Revisjon	15 000	11 156
6710	Forretningsførsel	22 000	22 000
6714	Andel systemkostnader	2 600	0
Honorarer		**39 600**	**33 156**
7500	Forsikringspremie	47 000	47 551
Forsikring		**47 000**	**47 551**
7770	Bankomkostninger	3 000	4 324
7790	Diverse kostnader	11 000	1 413
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**14 000**	**5 737**
Sum driftskostnader		**971 757**	**883 468**
Driftsresultat		**33 588**	**517 581**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	9 237
8070	Andre finansinntekter	0	4 618
Finansinntekter		**0**	**13 855**
8151	Gjeldsrenter	0	420 966
Finanskostnader		**0**	**420 966**
Netto finansresultat		**0**	**-407 111**
Årets resultat		**33 588**	**110 470**

Budsjett Urban Villa M30 Borettslag for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	552 860	539 376
3602	Felleskostnader lik fordeling	237 119	231 336
Felleskostnader		**789 980**	**770 712**
3643	Ventilasjonsfilter fakturert eiere	6 800	6 800
3764	Bredbånd	42 636	42 636
Andre inntekter		**49 436**	**49 436**
Sum driftsinntekter		**839 416**	**820 148**
6320	Kommunale avgifter	365 088	317 468
Kommunale avgifter		**365 088**	**317 468**
6606	Andel FK BB1 - Sameie utearealer	303 000	286 564
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	36 734	39 312
Driftskostnader		**339 734**	**325 876**
6700	Revisjon	15 000	11 156
6710	Forretningsførsel	17 000	17 000
6714	Andel systemkostnader	2 400	0
Honorarer		**34 400**	**28 156**
7500	Forsikringspremie	41 000	40 898
Forsikring		**41 000**	**40 898**
7770	Bankomkostninger	3 000	2 731
7790	Diverse kostnader	8 500	1 359
Andre kostnader		**11 500**	**4 090**
Sum driftskostnader		**791 722**	**716 488**
Driftsresultat		**47 694**	**103 660**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	11 700
8070	Andre finansinntekter	0	4 013
Finansinntekter		**0**	**15 713**
Netto finansresultat		**0**	**15 713**
Årets resultat		**47 694**	**119 373**

Budsjett Urban Villa M28 Borettslag for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	891 074	869 340
3602	Felleskostnader lik fordeling	381 940	372 624
Felleskostnader		**1 273 013**	**1 241 964**
3643	Ventilasjonsfilter fakturert eiere	11 200	25 480
3764	Bredbånd	70 224	70 224
Andre inntekter		**81 424**	**95 704**
Sum driftsinntekter		**1 354 437**	**1 337 668**
6320	Kommunale avgifter	631 010	548 705
Kommunale avgifter		**631 010**	**548 705**
6640	Vedl.hold ventilasjon	0	14 258
Vedlikehold		**0**	**14 258**
6606	Andel FK BB1 - Sameie utearealer	499 000	471 967
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	60 503	64 826
Driftskostnader		**559 503**	**536 793**
6700	Revisjon	15 000	11 156
6710	Forretningsførsel	28 000	28 000
6714	Andel systemkostnader	2 800	0
Honorarer		**45 800**	**39 156**
7500	Forsikringspremie	68 000	68 476
Forsikring		**68 000**	**68 476**
7770	Bankomkostninger	3 000	4 841
7790	Diverse kostnader	14 000	1 361
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**17 000**	**6 202**
Sum driftskostnader		**1 321 313**	**1 213 590**
Driftsresultat		**33 124**	**124 078**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	14 365
8070	Andre finansinntekter	0	6 755
Finansinntekter		**0**	**21 120**
Netto finansresultat		**0**	**21 120**
Årets resultat		**33 124**	**145 198**

Budsjett Urban Villa E Borettslag for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	957 260	933 912
3602	Felleskostnader lik fordeling	410 279	400 272
Felleskostnader		**1 367 539**	**1 334 184**
3643	Ventilasjonsfilter fakturert eiere	12 400	12 400
3764	Bredbånd	77 748	77 748
Andre inntekter		**90 148**	**90 148**
Sum driftsinntekter		**1 457 687**	**1 424 332**
6320	Kommunale avgifter	658 947	572 998
Kommunale avgifter		**658 947**	**572 998**
7691	Internet/ Bredbånd	0	8 068
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**0**	**8 068**
6606	Andel FK BB1 - Sameie utearealer	552 000	522 547
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	66 986	71 658
Driftskostnader		**618 986**	**594 205**
6700	Revisjon	15 000	11 156
6710	Forretningsførsel	31 000	31 000
6714	Andel systemkostnader	2 900	0
Honorarer		**48 900**	**42 156**
7500	Forsikringspremie	67 000	67 494
Forsikring		**67 000**	**67 494**
7770	Bankomkostninger	3 000	4 974
7790	Diverse kostnader	15 500	173
Andre kostnader		**18 500**	**5 147**
Sum driftskostnader		**1 412 333**	**1 290 067**
Driftsresultat		**45 353**	**134 265**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	157
8051	Bankrenter	0	1 960
8070	Andre finansinntekter	0	6 540
Finansinntekter		**0**	**8 657**
Netto finansresultat		**0**	**8 657**
Årets resultat		**45 353**	**142 922**

Budsjett Urban Villa M24 Borettslag for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	883 202	861 660
3602	Felleskostnader lik fordeling	378 496	369 264
Felleskostnader		**1 261 697**	**1 230 924**
3643	Ventilasjonsfilter fakturert eiere	11 200	11 200
3764	Bredbånd	70 224	70 224
Andre inntekter		**81 424**	**81 424**
Sum driftsinntekter		**1 343 121**	**1 312 348**
6320	Kommunale avgifter	622 002	540 871
Kommunale avgifter		**622 002**	**540 871**
6606	Andel FK BB1 - Sameie utearealer	499 000	471 967
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	60 503	64 746
Driftskostnader		**559 503**	**536 713**
6700	Revisjon	15 000	11 156
6710	Forretningsførsel	28 000	28 000
6714	Andel systemkostnader	2 800	0
Honorarer		**45 800**	**39 156**
7500	Forsikringspremie	65 000	65 591
Forsikring		**65 000**	**65 591**
7770	Bankomkostninger	3 000	4 827
7790	Diverse kostnader	14 000	1 383
Andre kostnader		**17 000**	**6 210**
Sum driftskostnader		**1 309 305**	**1 188 542**
Driftsresultat		**33 816**	**123 806**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	8 534
8051	Bankrenter	0	19 453
8070	Andre finansinntekter	0	6 448
Finansinntekter		**0**	**34 435**
Netto finansresultat		**0**	**34 435**
Årets resultat		**33 816**	**158 242**

Budsjett Ski Tårn Borettslag for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	1 247 269	1 216 848
3602	Felleskostnader lik fordeling	534 866	521 820
Felleskostnader		**1 782 135**	**1 738 668**
3643	Ventilasjonsfilter fakturert eiere	15 600	15 600
3764	Bredbånd	97 812	97 812
Andre inntekter		**113 412**	**113 412**
Sum driftsinntekter		**1 895 547**	**1 852 080**
6320	Kommunale avgifter	890 111	774 010
Kommunale avgifter		**890 111**	**774 010**
6600	Vedlikehold bygning utv.	0	31 750
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	-10 524
Vedlikehold		**0**	**21 226**
6606	Andel FK BB1 - Sameie utearealer	695 000	657 405
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	84 273	90 138
Driftskostnader		**779 273**	**747 543**
6700	Revisjon	15 000	11 156
6710	Forretningsførsel	39 000	39 000
6714	Andel systemkostnader	3 300	0
Honorarer		**57 300**	**50 156**
7500	Forsikringspremie	96 000	96 215
Forsikring		**96 000**	**96 215**
7770	Bankomkostninger	3 000	5 728
7790	Diverse kostnader	19 500	1 488
Andre kostnader		**22 500**	**7 216**
Sum driftskostnader		**1 845 184**	**1 696 366**
Driftsresultat		**50 363**	**155 714**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	3 592
8070	Andre finansinntekter	0	9 460
Finansinntekter		**0**	**13 052**
Netto finansresultat		**0**	**13 052**
Årets resultat		**50 363**	**168 767**

SAK 6 Valg av styre

Alle selskap i BB1 Magasinparken, bortsett fra Urban Villa A Borettslag, er organisert med de samme personene i alle styrene og har gjennomført styrearbeid og styremøter i et samkjørt opplegg. Det har hittil vært forskjellige personer i de forskjellige styrelederollene.

Fra 2025 blir Urban Villa A med i samme organisering og det vil i den forbindelse velges styrer med de samme personene for alle selskap i BB1 Magasinparken inkludert styrelederrolle og nestlederrolle. Dette er i tråd med tidligere planer om fremdrift for samkjøring og veien mot et felles BB1 Magasinparken. Hensikten er å effektivisere og samkjøre til beste for beboere og eiere.

Nye styresammensetninger vil erstatte tidligere styresammensetninger.

Følgende foreslås til nye styrer i alle selskaper i BB1 Magasinparken:

Styreleder	Thomas Drogseth	velges i 2025 for 2 år
Nestleder	Terje Storhaug	velges i 2025 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2025 for 1 år
Styremedlem	Arve Særvoll	velges i 2025 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2025 for 1 år
Styremedlem	Liv Dreierstad	velges i 2025 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2025 for 1 år
Varamedlem	Weronica Matuszak	Velges i 2025 for 1 år

Protokoll

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Urban Villa A Borettslag
Tid: 8.mai 2025 kl. 18.00
Sted: Folkets hus Ski, Gamlevegen 37, Ski

Konstituering

- 3 andeler var representert, hvorav ingen andeler med fullmakt. I tillegg møtte Marcus Hultgren og Tobias Berg fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og Tobias Berg ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Sveinung Nag ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Anders Laugsand og Liv Dreierstad ble valgt som tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 108 144 og en egenkapital på kr 57 944 256, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Sak fra styret: Navneendring av Urban Villa A Borettslag, samt tilhørende endring av vedtektene for navn og forretningsadresse**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at Urban Villa A Borettslag skifter navn til Urban Villa M34 Borettslag, samt at det gjennomføres tilsvarende endring på nødvendige steder i selskapets vedtekter. Generalforsamlingen vedtok enstemmig at selskapets forretningsadresse endres til: Magasinparken 20, 1423 Ski, og at selskapets vedtekter oppdateres i henhold til vedtaket.

   Generalforsamlingen vedtar at forretningsadressen for selskapet fremover skal være: Magasinparken 20, 1423 Ski. Postadressen skal fortsatt være: c/o Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO.

4. **Forslag fra styret om tilføyelse av punkt 7.8 i vedtektene vedrørende styremedlemmer**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at første setning i punkt 7.8 i vedtektene endres til: «Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum tre og maksimum syv medlemmer, samt minimum ett og maksimum to varamedlem(mer).»

5. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 103 864,- og forutsetter 5% økning av felleskostnadene fra 1.januar 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

6. **Valg**

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Drogseth	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Terje Storhaug	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Anders Laugsand	Valgt i 2025 for 1 år
Styremedlem:	Arve Særvoll	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Nils Arild Hallanger	Valgt i 2025 for 1 år
Styremedlem:	Liv Dreierstad	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Trond Skaarud	Valgt i 2025 for 1 år
Varamedlem	Weronica Matuszak	Valgt i 2025 for 1 år

Det forelå ikke andre kandidater. Samtlige ble valgt ved akklamasjon.
Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 19.30.

8. mai 2025

Marcus Hultgren
møteleder

Sveinung Nag
protokollvitne

VEDTEKTER FOR URBAN VILLA A BORETTSLAG

Fastsatt ved stiftelse av borettslaget 30.09.2019, etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist revidert ordinær generalforsamling 2022

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Urban Villa A Borettslag. Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

Laget vil ha tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer i anleggseiendom under utbygging.

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

1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3. Diskriminering

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

2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1. Andeler

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

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

2.2. Eierskifte

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

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

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

2.3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. BRUK AV ANDELEN

3.1. Andelseiers rett til bruk

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

3.2. Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1. Andelseiers bruk

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

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

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Felles utomhusarealer forvaltes av realsameiet, se punkt 1.1.

4.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning,

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

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

5. FELLESKOSTNADER

5.1. Fordeling og inndriving

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne slik 30 prosent fordeles likt mellom andelene og 70 prosent fordeles etter leilighetsstørrelse. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for

fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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

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

5.2. Panterett

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

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Salgspålegg

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

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

6.2. Fravikelse

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

7. GENERALFORSAMLING

7.1. Generalforsamlingen

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

7.2. Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

7.3. Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet

fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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

7.4. Habilitet

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

7.5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8. Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer samt 1 eller 2 varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

7.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

7.10. Forretningsfører

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

7.11. Misbruk av posisjon i borettslaget

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

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

8. DIVERSE

8.1. Revisjon

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

8.2. Endring av vedtekter

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

8.3. Elektronisk kommunikasjon

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

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

8.4. Realsameiet Ski Magasinleir

Borettslaget vil ved tinglyst erklæring være pliktig medlem av Realsameiet Ski Magasinleir, jfr. punkt 1.1 ovenfor.

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

8.5. Garasjeanlegg

Det er planlagt bygd et garasjeanlegg under bakkenivå for hele eller deler av prosjektet Magasinparken. Utbygger tar sikte på å fradele garasjeanlegget som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil kunne være boligselskapene som etableres etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles. Tekniske anlegg etc. for borettslaget er planlagt plassert i borettslagets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for borettslaget likevel blir lagt i garasjeanlegget, (for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer), kan utbygger overføre og eventuelt tinglyse en bruksrett eller en eierandel i garasjeanlegget til borettslaget.

Utbygger forbeholder seg full rett til disponering og organisering av kjellerarealene frem til de er overlevert. Det vil kunne bli opprettet et garasjelag eller tingsrettslig sameie for garasjen, som også kan bli seksjonert i flere næringsseksjoner som overføres de enkelte borettslag/sameier eller brukere. Utbygger står fritt til å fastsette vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Borettslaget får en bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget, vil Borettslaget være forpliktet av de vedtekter utbygger fastsetter, og til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet. Slike kostnader vil i så fall inngå i Borettslagets felleskostnader.

I perioden frem til garasjeanlegget er ferdig, kan utbygger fritt anvise midlertidig parkering utendørs.

8.6. Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet Magasinparken er ferdig utbygget, er borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, og eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som utbygger finner å ville gjennomføre underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av borettslagets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

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

***

VEDTEKTER

FOR

BB1 UTEAREAL SAMEIE

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

1. SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

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

2. FORMÅL

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

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

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

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

5.3. Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

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

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

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

6. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. TRIVSELSREGLER

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

9.2. Betaling av Felleskostnader

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

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

10. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

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

11. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

12. ANSVAR UTAD

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

13. FORSIKRING

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

14. SAMEIELOVEN

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

15. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler

16. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING M.M.

16.1. Generelt

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

16.2. Rettigheter for Utbygger

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

16.5. Fullmakt for Styret

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

16.6. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

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

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

16.7. Medvirkning utbygging

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

16.8. Overføring av eiendomsrett til felles vei eller annet

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

16.9. Bortfall

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

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

BB1 UTEAREAL SAMEIE

Gnr. 136 bnr. 261 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 11.09.2020

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

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

3. RO

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

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

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

4. BRUKEN AV FELLESAREALENE

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

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

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

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

Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på fellesarealene.

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

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

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

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

5. HENVENDELSER TIL STYRET

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

6. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Sameierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

7. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

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

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

*****

VEDTEKTER

FOR

BB1 GARASJESAMEIE

Gnr. 136 bnr. 260 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 11.09.2020

1. SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

2. FORMÅL

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

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

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

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

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

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

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod

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

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

3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Tiltak for Sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

5.3. Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

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

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

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

6. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. TRIVSELSREGLER

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Eiendommen

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

9.2. Fordeling av øvrige Felleskostnader i Eiendommen

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

9.3. Betaling av Felleskostnader

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

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

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

10. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

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

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

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

11. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

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

12. MISLIGHOLD

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

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

13. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

14. ANSVAR UTAD

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

15. FORSIKRING

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

16. SAMEIELOVEN

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

17. BILAG

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

18. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING

18.1. Generelt

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

18.2. Rettigheter for Utbygger

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

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

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

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

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

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

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

18.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

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

18.5. Fullmakt for Styret

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

18.6. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

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

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

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

18.8. Overføring av eiendomsrett til felles vei eller annet

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

18.9. Bortfall

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

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

BB1 GARASJESAMEIE

Gnr. 136 bnr. 260 i Nordre Follo kommune

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 11.09.2020

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

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

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

3. FELLESAREALENE

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

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

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

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

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

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

4. BILOPPSTILLINGSPLASSER OG TILKOMSTAREAL FOR DISSE

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

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

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

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

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

5. FDV PERM

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

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

6. HENVENDELSER TIL STYRET

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

7. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

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

8. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

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

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

*****

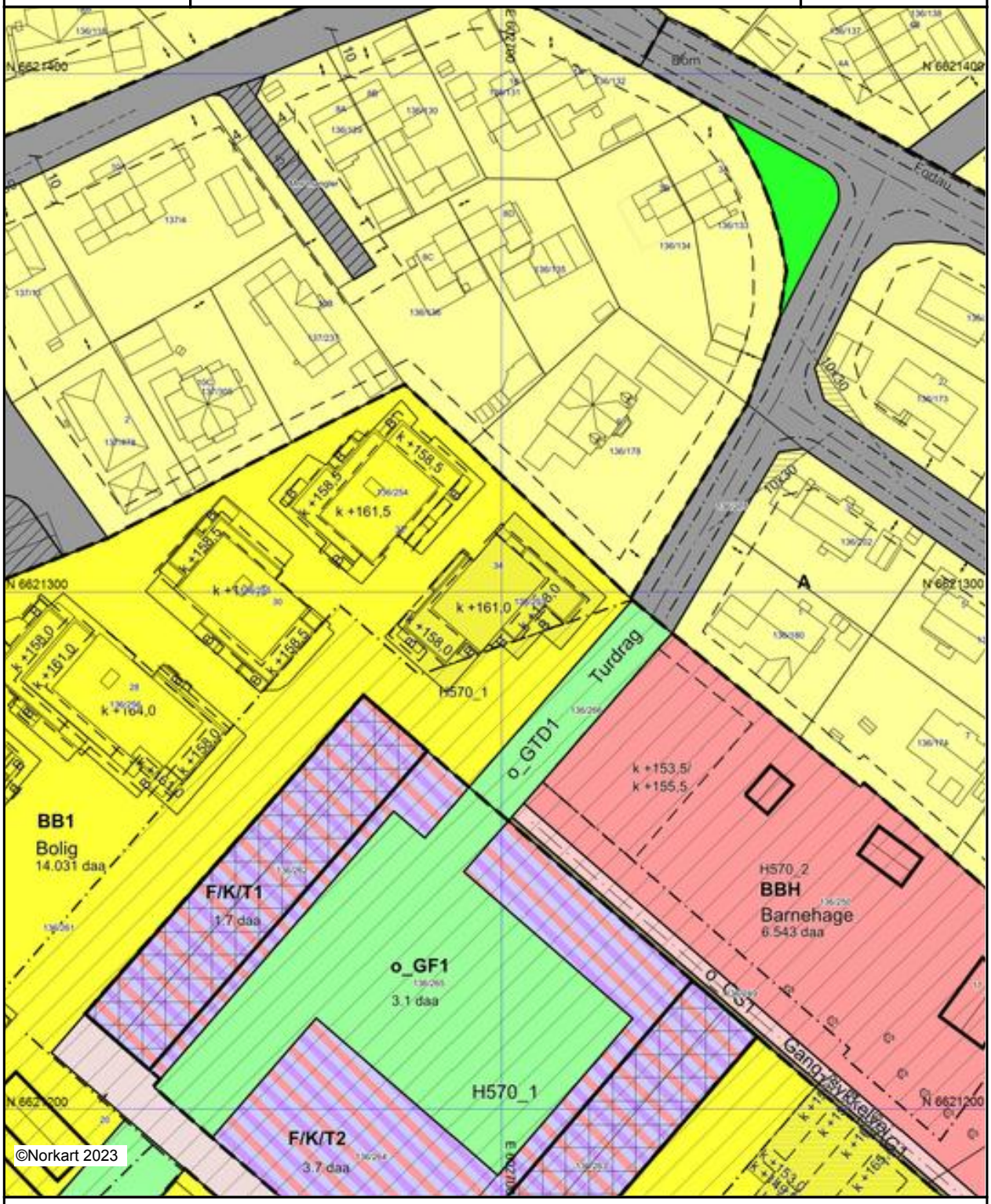
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/253
Adresse: Magasinparken 34
Dato: 16.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

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

Ferdigattest for boligblokk A Magasinparken 34 - felt BB1 Magasinparken

Saksopplysninger

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

Vedtak

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

Klage

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

Kommunens kommentar

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

Godkjente tegninger

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

Ansvar

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

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

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

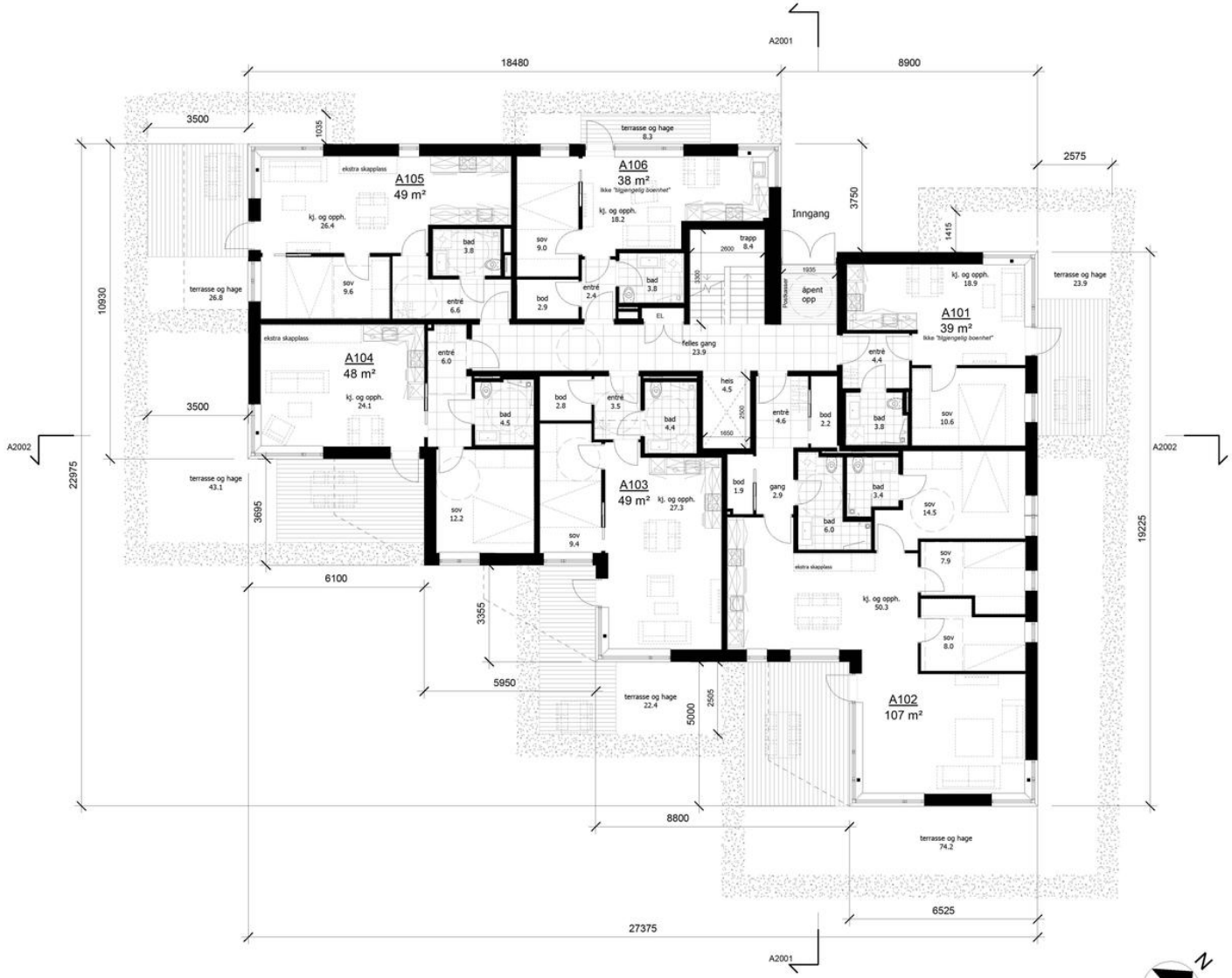
Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

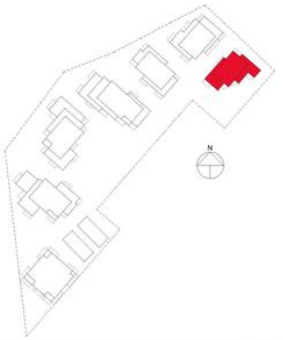
Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
CODE ILLUSTRATED FUTURE AS

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





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

Prosjektnavn:
Magasinparken BB1. Bygg A
Artilleriveien 17, 1400, Ski
Type prosjekt: Boligbygg

Prosjektnr: 544MAG

Gnr./Bnr.: 136/ 1

Tiltakshaver:
Ski Bolig & Næringsutvikling AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
A1011	A	Rammesøknad

Tegningsnavn:
Plan 1etg

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

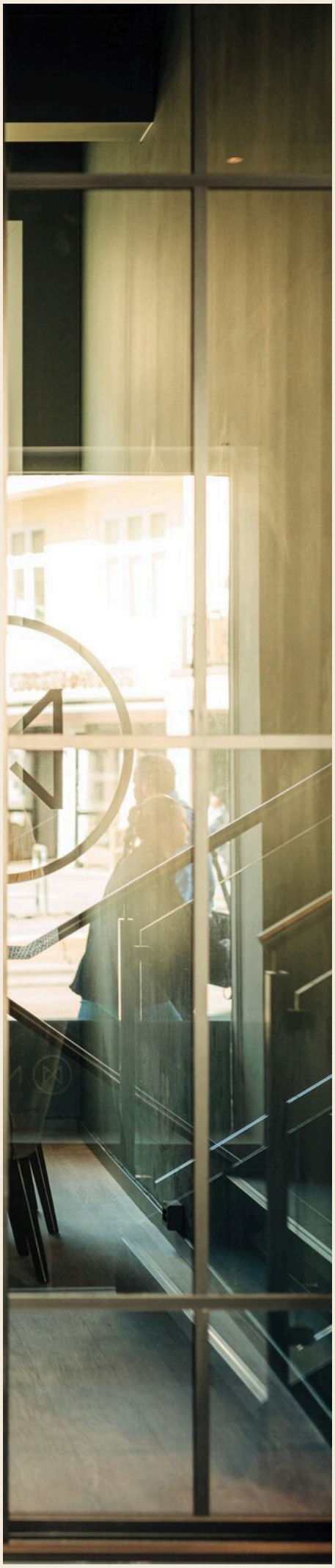
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0226/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Magasinparken 34 - 105 1423 SKI
Matrikkel: Gnr 136, bnr 253 i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje Heggø
Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890



Joachim Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144

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