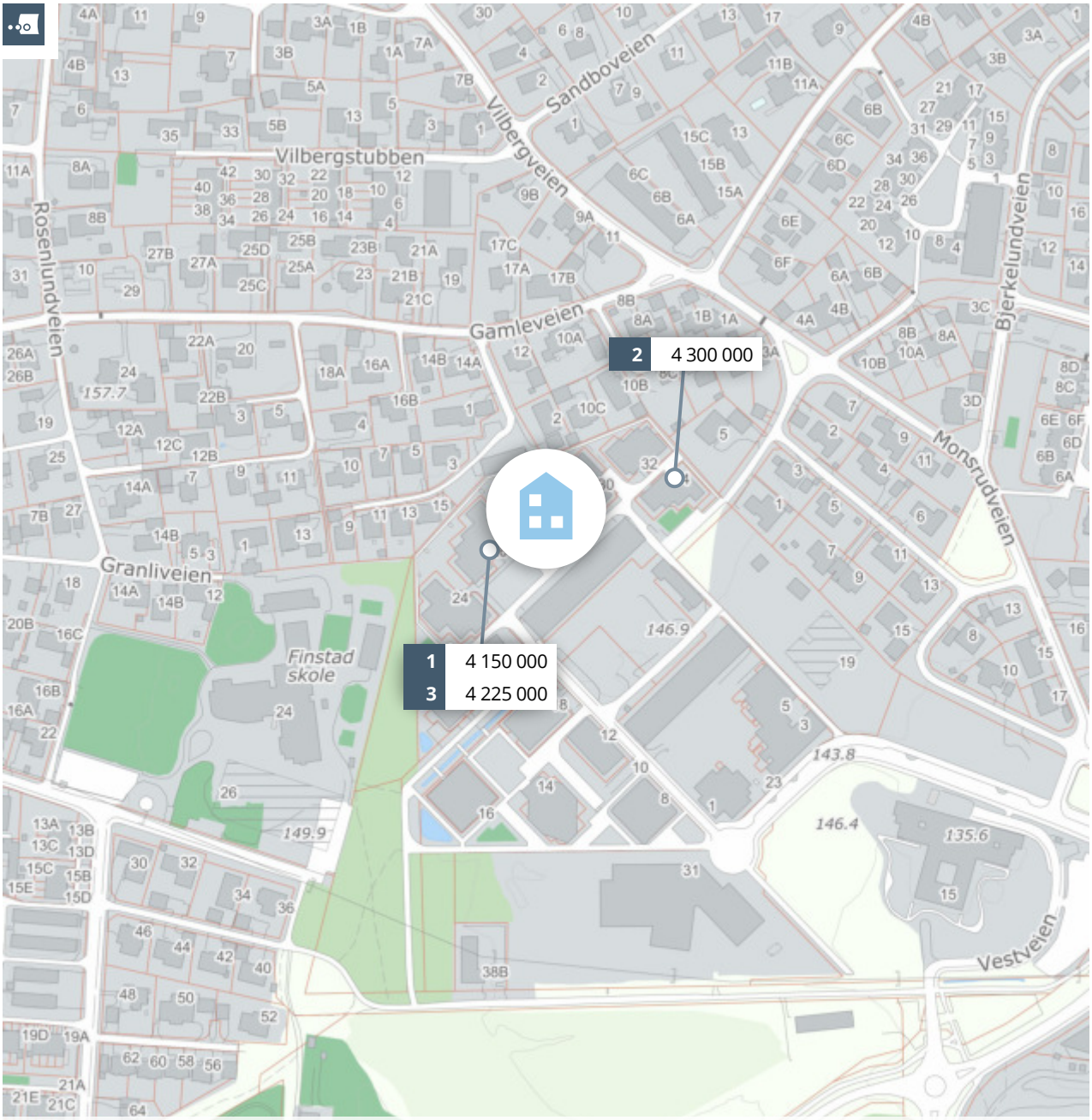
MAGASINPARKEN 28

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglerinfo
Energimerking
Årsmøter
Vedtekter, husordensregler med mer.pdf
Vedtekter, husordensregler med mer.pdf
Energimerking
Eiendomskart
Grunnkart
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Ferdigattest
Byggetegninger
Borettslaget
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MAGASINPARKEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 31.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magasinparken 28, 1423 SKI

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 136 BNR 256 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Monsrud

Verdivurdert til

4 200 000

0	4 200 000	84 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	5 m²	0 m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	2 641
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

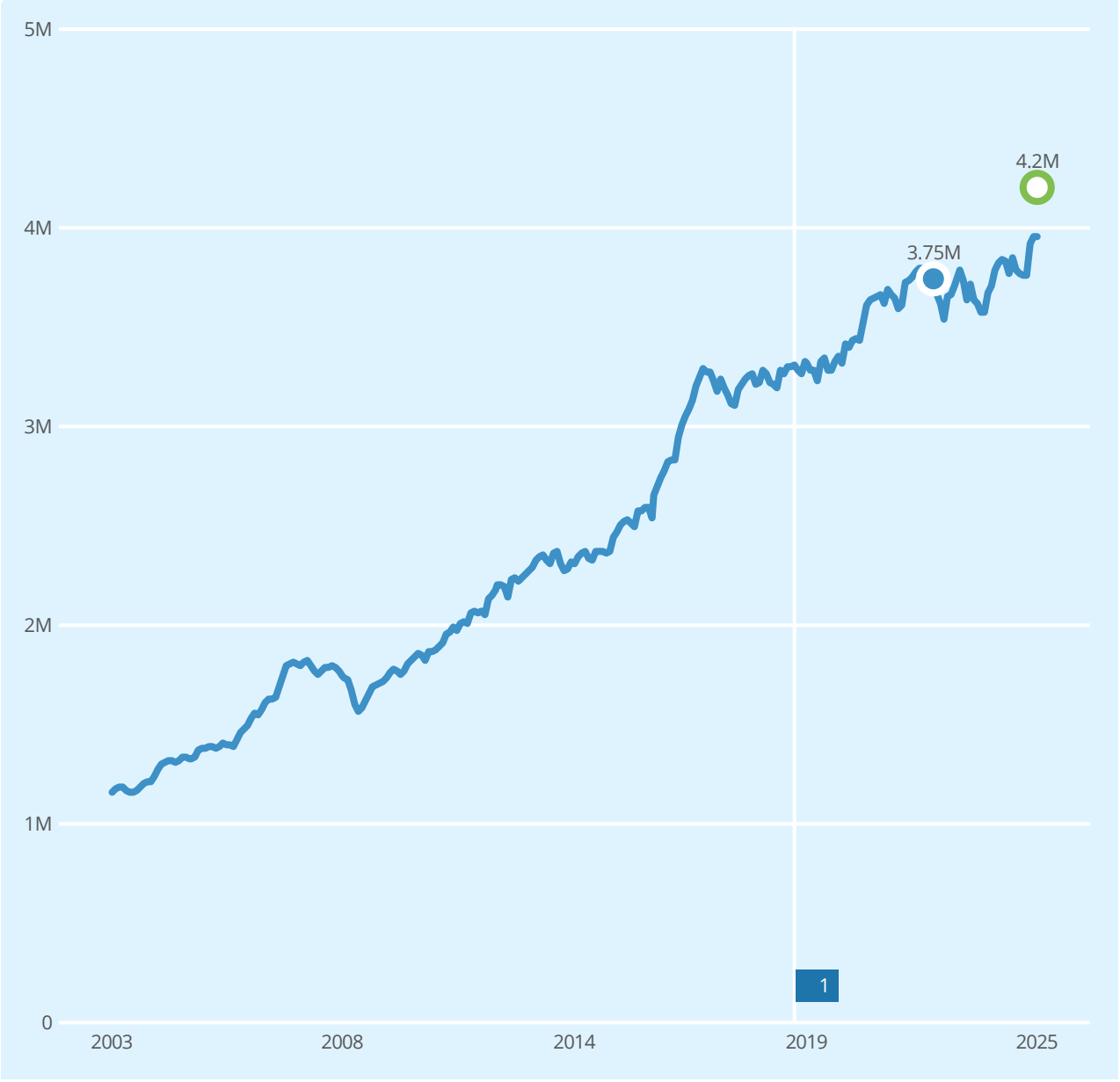
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Magasinparken 26 51 m²	2021	2. etg	1 sov	11.10.2024	4 300 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**81 373**
2	Magasinparken 34 50 m²	2020	3. etg	1 sov	28.01.2025	4 300 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**86 000**
3	Magasinparken 26 48 m²	2021	2. etg	1 sov	28.05.2024	4 350 000	**4 225 000**	0	4 225 000	**88 021**

Boligen holder til en god standard og har en meget god planløsning

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

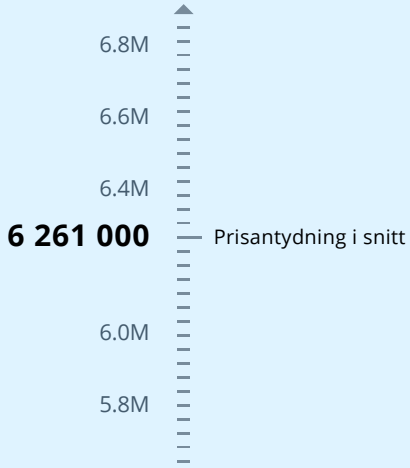
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.08.2022	02.09.2022	07.11.2022	3 790 000	3 745 000	0	3 745 000	2
17.03.2021	17.03.2021	17.03.2021	-	3 100 000	-	3 100 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Monsrud grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs

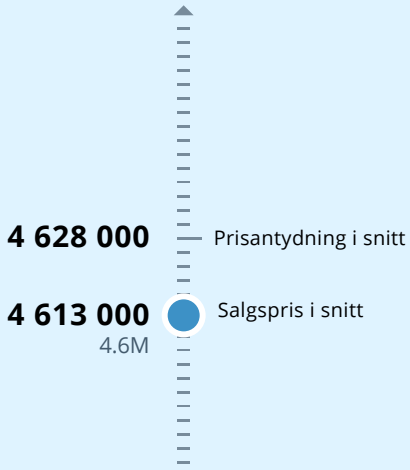


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Leiligheter solgt i Monsrud grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

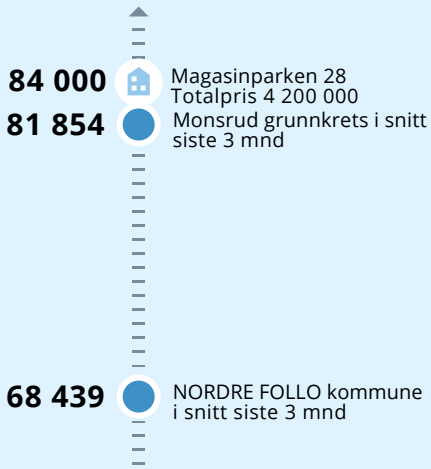


Solgt i snitt i løpet av

95
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

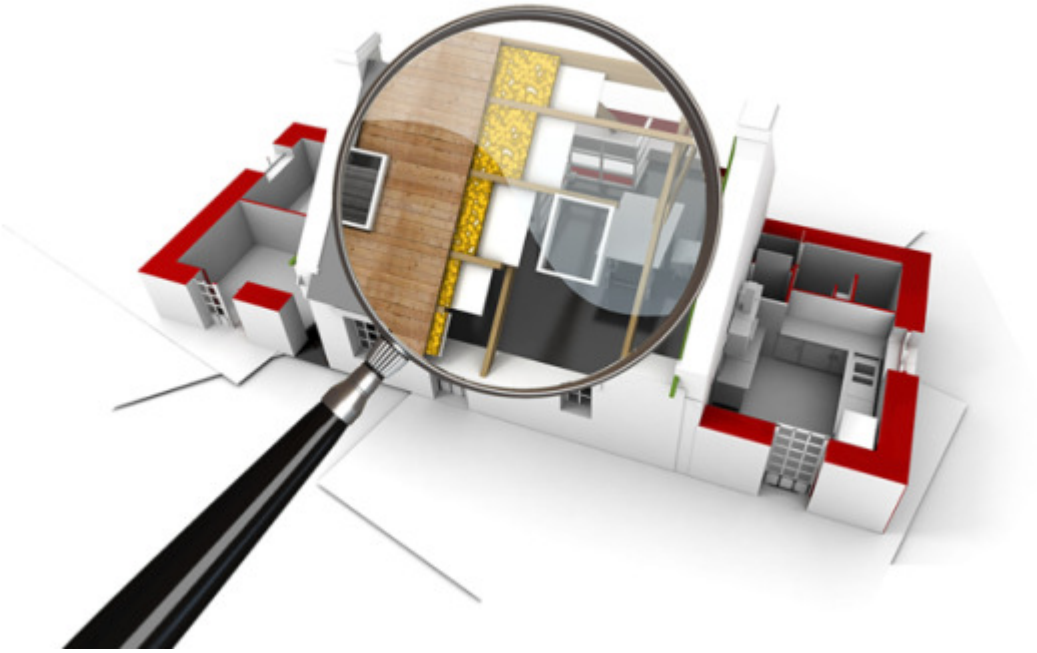


TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Magasinparken 28, 1423 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 136, bnr. 256
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1644 **Referansenummer:** SW1210

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

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Bærende konstruksjoner fundamentert til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i mur/betong forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie eller tilsvarende. Leilighetsskillende vegger i mur/betong. Vinduer med isolerglass.
Bod i kjeller på 5 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av leilighetene er levert som vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i alle rom.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

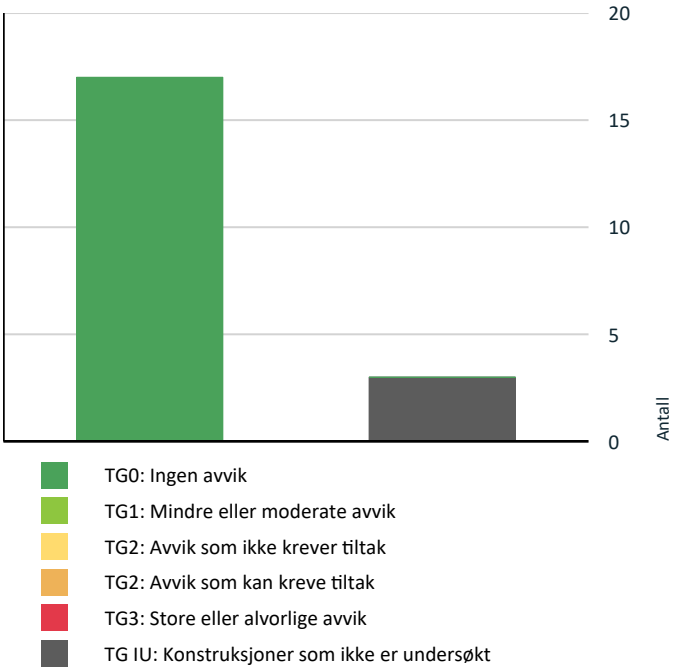
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på ca 9,4 kvm. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.

INNVENDIG

Overflater

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

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 35 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

Tilstandsrapport

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Oppvarming av leilighetene er levert som vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i alle rom.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

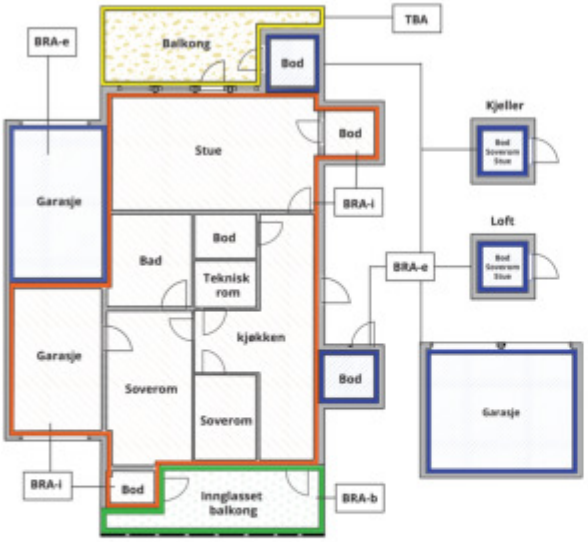
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	50			50	9
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			**9**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	50	0

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Marius Fornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	256		0	1086.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Magasinparken 28

Hjemmelshaver
Urban Villa M28 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/URBAN VILLA M28 BORETTSLAG	923703519			Morina Manjola, Fornes Marius Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SW1210

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250076

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Hansen Fornes	Manjola Morina

Gateadresse
Magasinparken 28

Poststed	Postnr
Ski	1423

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250076

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i betongvegg i stue mot gang. Solid har utbedret med sparkel og maling.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rotorfeil på vifteanlegg er utbedret. Målt luftmengde.

Arbeid utført av: Østberg

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250076

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sak mot utbygger Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at det skal sendes stevning av utbygger av Magasinparken BB1 – Ski Bolig & Næringsutvikling AS, og denne garantist.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250076

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250076

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Hansen Fornes	618bc5cae27103a1cf257199 25ad067c740c9737	02.04.2025 15:05:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Manjola Morina	5996784e0fb72e16fd28415 20bc2b4cc099ee141	02.04.2025 15:06:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250076

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

MEGLERINFO

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Att: Oskar Wøien

Oslo, 08.04.2025

Deres ref: 309-25-0076
Vår ref: 588-1-01
Eiendommens navn: Urban Villa M28 Borettslag
gnr 136 bnr 256 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Magasinparken 28, 1423 SKI
Org. nr.: 923703519
Selger: Fornes, Marius
Morina, Manjola

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 90793773

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader lik fordeling	kr	1 137,00
Bredbånd	kr	209,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 527,00
Totalt	**kr**	**2 873,00 pr. mnd**.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 18 964,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andelsbrev nr.: 1 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 01
Bolignr.: H0101

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

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

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

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

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

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Anders Johan Laugsand
Mobil: 90100107
E-post: bb1magasinparken@styremail.no

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

Borettslagene Urban Villa A, Urban Villa M24, Urban Villa M26, Urban Villa M28, Urban Villa M30, Urban Villa M32, samt Ski Tårn M22 er sameiere i de tingsrettslige sameiene BB1 Garasjesameie og BB1 Uteareal Sameie.

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

Garasjeplassen/e følger som hovedregel borettslagsandelen ved salg, men kan selges separat til annen eier av borettslagsandel/seksjon, jf. punkt 4.2 i Garasjesameiets vedtekter.

Vi må få eierskiftemelding også for garasjeplassen og det vil påløpe et halvt eierskiftegebyr for garasjeplassen og et halvt eierskiftegebyr for en evnt. ekstra bod (i Garasjesameiet).

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

Eier av andel nr. 1 er ikke oppført med garasjeplass i vårt system.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

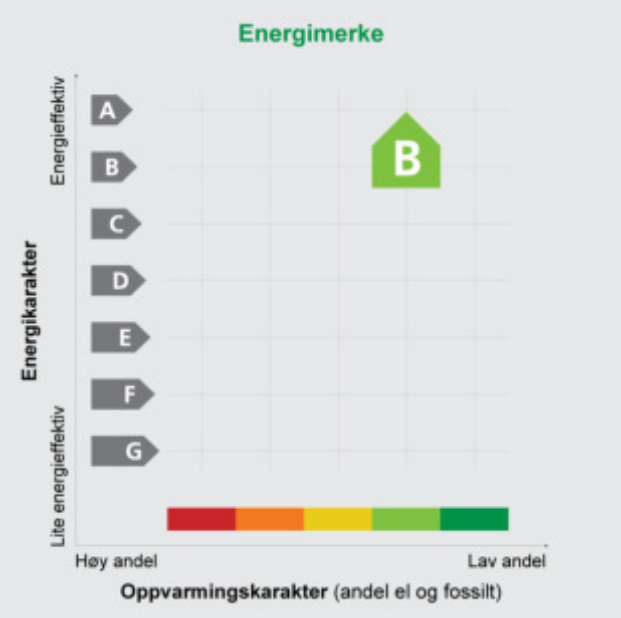
Vedlegg
Kopi styret

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Magasinparken 28
Postnr	1423
Sted	Ski
Leilighetsnr.	
Gnr.	136
Bnr.	256
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1476944
Dato	09.02.2023



Innmeldt av	Unionconsult v/ MN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2000	
BRA:	51,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.01.2021	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Magasinparken 28
Postnr/Sted: 1423 Ski
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 09.02.2023 17:33:37
Energimerkenummer: A2023-1476944
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Unionconsult v/ MN

Gnr: 136
Bnr: 256
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	136
Bnr.	256
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Magasinparken 28
Postnummer	1423
Poststed	Ski
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.02.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	128 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,52 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.01.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,35
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,650
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Unionconsult
Navn person	MN

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,2
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5319 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3547 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5319 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2462 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2857 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5319 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,5 %

ÅRSMØTER

Innkalling til ordinær generalforsamling i BB1 Magasinparken

Ordinær generalforsamling for
Urban Villa B-F Borettslag og Ski Tårn Borettslag avholdes
Tid: 25. april 2024 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 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Innkomne forslag
    a. Forslag om endring av navn og forretningsadresse
    b. Sak mot utbygger
    c. Kompensasjon for ekstraordinært arbeid som følge av konflikt med utbygger
    d. Forslag om kameraovervåkning
    e. Forslag fra styret om nytt punkt 4.5 i vedtektene vedrørende utvendige installasjoner og montasjer
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 15. april 2024
på vegne av styrene i BB1 Magasinparken

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport side 2-8
- Årsregnskap og revisjonsberetninger for 2023 side 9-58
- Saksvedlegg ad sak 3 a-e side 59-64
- Budsjett 2024 side 65-75
- Saksvedlegg ad sak 5 side 76-77

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023 FOR BB1 MAGASINPARKEN

1. SELSKAPENE

Selskapene i BB1 Magasinparken består av følgende:

- Urban Villa B Borettslag
- Urban Villa C Borettslag
- Urban Villa D Borettslag
- Urban Villa E Borettslag
- Urban Villa F Borettslag
- Ski Tårn 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.

Styrene har i perioden bestått av:

Styremedlemmer/ledere

- Thomas Drogseth
- Terje Storhaug
- Roy Magne S. Taranger
- Anders Johan Laugsand
- Arve Særvoll
- Nils Arild Hallanger
- Trond Skaarud

Varamedlemmer

- Liv Dreierstad
- Thomas Strøm
- Erik Lundby
- Geir Trøan
- Eirik Ek Hagen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Hultgren.

Revisor for samtlige av boligselskapene er BDO AS.

3. GENERELT OM BB1 MAGASINPARKEN

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 andelshaver bør tegne egen innboforsikring.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene 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
Totalt 18 andeler i de involverte boligselskapene har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

BB1 Magasinparken består av Ski Tårn Borettslag, Urban Villa F Borettslag, Urban Villa E Borettslag, Urban Villa D Borettslag, Urban Villa C Borettslag, Urban Villa B Borettslag, Urban Villa A borettslag, BB1 Garasjesameie og BB1 Uteareal sameie. Nedenstående gjelder for alle selskapene unntatt Urban Villa A Borettslag

De første to-tre årene i BB1 Magasinparken ble selskapene administrert av forskjellige styremedlemmer i hvert styre som samarbeidet med hverandre på forskjellige måter. Det ble etter hvert klart at en bedre og mer effektiv organisering måtte til. Våren 2023 ble det valgt styremedlemmer slik at alle hadde roller i alle selskapene. Styrets arbeid har da fungert slik at alt har blitt utført felles, inkludert styremøter.

Styret har gjennomført tolv formelle styremøter hvor en rekke saker er behandlet og vedtak fattet. I tillegg er det gjennomført mange arbeidsmøter og befaringer.

<u>Kommunikasjon</u>
Systemet «Heime» er vedtatt som kommunikasjonsverktøy i BB1 Magasinparken. Gjennom perioden har det vært arbeidet med å få alle leiligheter representert i systemet med godt resultat. Systemet er under utvikling og styret samarbeider med leverandøren for å få på plass gode funksjoner og forbedringer, det er gjennomført flere møter ifm. dette. Heime inneholder en funksjon for henvendelser til styret med et opplegg for delegering og oppfølging av dette. For perioden er det mottatt og behandlet over 250 henvendelser fra beboere. I tillegg er det publisert oppslag med informasjon om både større og mindre forhold gjennom hele perioden.

<u>Økonomi</u>
Styret har fortsatt arbeidet, som ble startet tidligere periode, med å effektivisere og samle driften av tjenester og andre innkjøp. Grunnet forhold som ikke er ferdigstilt og avklart med utbygger finnes det flere tjenester det ikke har vært behov for å kjøpe inn, dette med store besparelser som konsekvens.

Selskapene har tilfredsstillende økonomi og god likviditet. Det er opprettet rentebærende plasseringskontoer som det er overført penger til. Dette gir inntekt og bidrar til å ivareta verdien av midlene våre.

Avregning av fjernvarme
Løsningen for betaling for fjernvarme har vært mangelfull og styret har arbeidet mye med å forsøke å finne en løsning med, samt inngå avtale med, leverandøren av utstyret som er montert på eiendommen. Dette har vært krevende og ikke ført frem.

Det ble satt i gang et arbeid med å finne alternativer og det er inngått avtale med ny leverandør hvor fjernvarme betales etter faktisk forbruk etterskuddsvis pr. måned. Dette medfører at selskapene ikke vil ha regnskapsførsel, arbeid og kostander med forvaltning av dette.

Internett
Det er inngått ny avtale for ny periode med internett for leilighetene i en samlet avtale. Dette har resultert i en betydelig billigere avtale med låst pris de neste årene.

HMS
Arbeidet med HMS har gjennom perioden fått en mer helhetlig struktur for hele BB1 Magasinparken. Vi har i løpet av året anskaffet et system for HMS oppfølging som heter Norik. Systemet er til en viss grad tilpasset våre boligselskaper og ble tatt i bruk fra oktober måned. Norik strukturerer HMS arbeidet og sikrer at alle kontroller blir gjennomført og at avvik blir dokumentert og fulgt opp.

Det har i 2023 blitt gjennomført en stor brannøvelse i samarbeid med Nordre Follo Brannvesen. Det ble simulert bilbrann i garasjen med full evakuering og redning av bil. Erfaringene fra øvelse var gode, og flere forbedringsområder ble avdekket. Det ble også funnet flere feil ved det branntekniske anlegget som følges opp videre.

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. Tross gjentatte purringer har utbygger ikke utbedret manglene og som følge av utbyggers alvorlige og vedvarende mislighold av sine kontraktsforpliktelser ovenfor kjøperne, sendte Sameiere i BB1 Garasjesameie, Sameiere i BB1 Uteareal Sameie, Urban Villa A Borettslag, Urban Villa B Borettslag, Urban Villa C Borettslag, Urban Villa D Borettslag, Urban Villa E Borettslag, Urban Villa F Borettslag og Ski Tårn Borettslag i oktober 2023 forliksklage på utbygger til Forliksrådet i Nordre Follo med krav om prisavslag og erstatning for disse manglene.

Omfanget av tvisten er stort, og derfor ikke egnet for forliksrådsbehandling. Forliksklagen ble sendt for å avbryte eventuelle foreldelsesfrister overfor utbygger og dennes garantist. Utbygger avviser at det fremdeles er mangler ved leveransen som er reklamasjonsberettiget eller svart ut og utbedret. Nordre Follo Forliksråd informerte i desember 2023 at videre behandling innstilles fordi det er lite sannsynlig at saken egner seg for videre behandling i forliksrådet. Dette vil si at det er mulighet til å sende stevning innen ett år etter at saken er innstilt i forliksrådet.

Parallelt med de rettslige tiltakene har styret fulgt opp en rekke saker overfor utbygger og entreprenør. Det pågår fremdeles utbedringsarbeider ifm. dette.

Fuktighet i P-kjeller

Fuktighet og dårlig ventilasjon i P-kjeller har vært et stort tema i dialogen med entreprenør i perioden. I løpet av høsten fikk vi gjennomslag for at tiltak måtte gjennomføres. Noen av tiltakene er gjennomført og klimaet har blitt vesentlig bedre. Det pågår fortsatt diskusjoner om hva som må gjøres for å oppnå et klima som er tilfredsstillende i alle deler av P-kjelleren.

Problemer med ventilasjon i leiligheter

Mange har opplevd problemer med ventilasjon i leiligheter. Dette er forhold som hører til den enkelte andel og er andelseiers ansvar. Grunnet omfanget av problemet og at det påvirker bygningsfysikken, har styret arbeidet med saken for felles interesse. Det er utført befaring med tester i flere leiligheter av innleid konsulent og styret har fulgt opp entreprenøren ift. utbedringer. Det er laget en undersøkelse for å kartlegge forholdet, denne er lagt ut for besvarelse i Heime. Det er kommet inn mange svar som bekrefter at omfanget er stort. Arbeidet med å følge opp problemer med ventilasjon i leiligheter er ikke ferdig, og det vil følges opp videre.

Grøntarealet

I fjor var første sesongen hvor uteområdet ble driftet av utesameiet. Vi er heldige som har et stort uteområde med svært mange planter, lekeområder, dammer, bekk, gress og brostein blant annet. Det er mange beboere som har vært i sving for å ta vare på området. Det er gjennomført flere dugnader og vi har hatt en fast gjeng som har tatt seg av vanningsanlegget. Senere på sesongen fikk vi til en ordning hvor noen av beboerne tok ansvar for gressklippingen.

Det har vært krevende å luke et så stort anlegg som vi har. Luking har blitt gjort på dugnad, av noen ivrige beboere utenom fellesdugnader og ved innkjøp av tjenester fra flere ulike leverandører. Lukingen har vært ressursmessig krevende med store arealer å luke for en relativt liten dugnadsgruppe. Styret har arbeidet med en ny løsning for vedlikehold av grøntarealer. For sesongen 2024 er det inngått avtale med et nytt gartnerselskap.

Sommerfugllunden (plassen utenfor Magasinparken nr. 26) er fortsatt uferdig. Det har ikke vært mulig å gjøre noe med området så langt pga. konflikten med utbygger. Målet er at dette området skal bli et flott område. Styret har innhentet flere forslag til hvordan Sommerfugllunden kan opparbeides for vurdering og bruk når forholdene rundt plassen blir avklart.

Trafikk

Trafikkavvikling og parkering er et viktig område å ivareta i Magasinparken. Det er montert veibom inn til uteområdet til BB1 Magasinparken. Denne betjenes av beboere i gitte tidsrom med appnøkkel, samt av tjenesteleverandører ved behov. Styret anser dette tiltaket å være meget vellykket.

Innkjøringsveier samt gangveier i Magasinparken fungerer ikke tilfredsstillende med mye feil kjøring og parkering. Det er sendt flere anmodninger og utspill til Solon som eier området for å få svar på reguleringer og få innført tiltak. Dette har dessverre ikke medført noe som helst. Det er sagt at området skal eies og forvaltes av borettslagene selv i fremtiden og problemstillingene må håndteres når dette er på plass.

Det er tolv gjesteparkeringsplasser i kjelleren. Ofte så er denne dekningen god nok. Dessverre har det vært en del ureglementert parkering her, hovedsakelig av beboere. Håndheving er utført ved å gi tilbakemelding ved ureglementert bruk i form av lapper på bilrute, eposter og telefoner uten andre vanlige reaksjoner. Da dette ikke ser ut til å løse problemet har det vært gjort et arbeid for å finne andre måter å håndheve bruken. Dette arbeidet vil ferdigstilles i løpet av våren 2024 og nye løsninger vil innføres.

Låser og sikkerhet

I løpet av perioden har vi kommet i gang med Unloc nøkkelapp i BB1 Magasinparken. Dette benyttes hyppig av beboere samt ved deling til gjester. Styrets bruk av systemet mot tjenesteleverandører anses som en kjempesuksess da det letter arbeid med adkomst og logistikk, samt styrker sikkerheten. Personer hos leverandører har kun tilgang til nødvendige dører til nødvendige tider. Det arbeides med å få hjemmehjelptjenesten til å benytte systemet slik at det letter arbeidet deres og de kan benytte parkering i kjelleren i tillegg til å styrke sikkerheten for eiendommen.

Det har dessverre vært noen få innbrudd også i denne perioden i Magasinparken. Dette har skjedd i kjeller. For p-kjeller og bodområder sin del vil det alltid være fare for at dette kan skje. Styret har undersøkt muligheter for bedre sikring ift. kameraovervåking, alarm, låssystemer mv. Basert på dette, er det forespurt tilbud på flere løsninger som mottas i nærmeste fremtid. Det vil gjøres en kost/nyttevurdering av dette før tiltak avgjøres.

Omkringliggende områder og naboforhold

Styret har fulgt opp en rekke forhold vedr. nærliggende områder i og rett utenfor Magasinparken.

Det har vært mye kontakt med entreprenørene på de to nærliggende byggeplassene. Bygging av ny ungdomsskole ved Magasinparken har gått nokså smertefritt. Bygging av BB3 Magasinparken har medført mye frustrasjon og hyppig dialog vedrørende trafikksituasjonen, sikkerhet, brøyting, feiing og en rekke andre forhold.

Bekymring for fremtidig trafikkavvikling samt parkeringsforhold ifm. ny barnehage og ungdomsskole har vært på agendaen og i den forbindelse har det vært gjennomført befaring og møte med varaordfører og utvalgsleder for klima, teknikk og miljø i kommunestyret.

Styret for borettslagene i BB1, sammen med styrene i borettslagene og sameie i BB2, sendte brev til Nordre Follo kommune i mai 2023 og redegjorde for støyplager fra nærmiljøanlegg ved Finstad skole. Da vi mener at opprinnelige vurderinger ikke har vært utført i samsvar med gjeldende retningslinjer, veiledere og «beste praksis», ble det henstilt til kommunen om å iverksette korrigerende tiltak. Det ble også anmodet om at dette med støy fra nærmiljøanlegg blir håndtert på en bedre måte i forbindelse med kommende prosjekter i vårt nærområde (ungdomsskole, flerbrukshall og barnehage). Nordre Follo kommune v/virksomhet for samfunnsmedisin har behandlet saken etter folkehelseloven og fant ikke grunnlag for å pålegge kommunen å gjennomføre tiltak. Vedtaket ble kommunisert i desember 2023.

Dette resulterte i at vi innhentet vurderinger fra fagkyndige og utferdiget klage på vedtaket. Dette ble oversendt i februar 2024. Nordre Follo kommune avviste klagen og opprettholdt sitt vedtak. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken i februar 2024. Det er varslet gjennomsnittlig saksbehandlingstid på 12 uker.

Området Magasinparken er i stadig utvikling og i den forbindelse skal det utføres flere arbeider fra andre aktører. Styret har mottatt og behandlet flere nabovarsler samt deltatt i møter vedr. opparbeidelse av park, evt. fremtidig oppføring av bygninger, bruk av Vognhaller mv. Styret opplever at disse prosessene ikke er tilfredsstillende og gjør undersøkelser ift. å ivareta kjøpere og beboere i Magasinparken best mulig. Dette arbeidet er ikke ferdig og vil pågå fremover.

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 har nå en rekke produkter, herunder blant annet kapp og gjærsag, tralle, arbeidslamper, bord, stoler, vogn m.m. Vi jobber med å etablere flere produkter, blant annet bor/skrutrekker, verktøykoffert, digitalt lokaliseringsverktøy, avstandsmåler, krysslinjelaser m.m.

Lading av El-kjøretøy i p-kjeller
Styret har i løpet av året gjennomført en evaluering av leveranse fra Elaway som vi har benyttet for ladetjenester. Vi så at vi betalte relativt mye for en lite tilfredsstillende tjeneste hvor vi i praksis utførte mye av jobben selv. Det ble brukt mye tid på oppfølging av leverandøren. Denne avtalen ble derfor sagt opp.

Styret valgte en løsning hvor det endte opp med å utføre deler av tjenesten selv (enkel support, fakturering og overvåking av anlegget), mens det er inngått en avtale med Moss Elektro vedrørende kjøp/installasjon av nye ladere og gjennomføring av oppgaver som krever elektrokompetanse. Erfaringene med å utføre større deler av tjenesten selv er så langt gode.

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 litt større sosiale arrangement i perioden, sommerfest og julegrantenning. Erfaringene fra dette er kjempepositive og slike tiltak vil videreføres. I tillegg har det vært noen mindre arrangement ifm. Heimeappen. Det er gjort et arbeide med å få til mer av dette fremover og styrets kontakt har utarbeidet forslag som vil deles med beboere for videre fremdrift.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskap 2023

Årsregnskapene for 2023 for de involverte selskapene er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

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

Ski, den 8. april 2024
Styrene i BB1 Magasinparken

Urban Villa B Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		882 732	882 732	767 472
Andre inntekter	2	835 607	366 640	2 247 772
Sum driftsinntekter		**1 718 339**	**1 249 372**	**3 015 244**
Styrehonorar		25 000	25 000	25 000
Andre personalkostnader	3	3 525	3 525	3 525
Kommunale avgifter		330 604	330 609	269 892
Vedlikehold	4	0	20 000	27 949
Kollektiv avtale TV/bredbånd		68 669	68 640	68 669
Driftskostnader	5	362 509	364 288	212 197
Honorarer	6	34 863	37 000	63 813
Forsikring		44 033	44 033	41 202
Andre kostnader	7	3 210	24 000	5 265
Sum driftskostnader		**872 413**	**917 095**	**717 513**
Driftsresultat		**845 926**	**332 277**	**2 297 731**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	7 336	0	4 277
Finanskostnader	9	362 647	298 000	237 085
Netto finansresultat		**-355 311**	**-298 000**	**-232 808**
Årets resultat		**490 615**	**34 277**	**2 064 923**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		490 615	0	2 064 923
Sum overføringer		**490 615**	**0**	**2 064 923**

Balanse

Urban Villa B Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		70 584 298	70 584 298
Sum anleggsmidler	**10**	**70 584 298**	**70 584 298**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	11	151 699	149 859
Andre fordringer		43 549	28 055
Bankinnskudd mv.		442 339	349 964
Sum omløpsmidler		**637 587**	**527 878**
Sum eiendeler		**71 221 885**	**71 112 176**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		110 000	110 000
Annen egenkapital		64 036 581	63 545 966
Sum egenkapital	**12**	**64 146 581**	**63 655 966**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		7 018 000	7 423 000
Sum langsiktig gjeld	**13**	**7 018 000**	**7 423 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		54 349	21 338
Fyringsoppgjør		744	0
Leverandørgjeld		0	11 500
Påløpte kostnader		2 211	0
Annen kortsiktig gjeld		0	372
Sum kortsiktig gjeld		**57 304**	**33 210**
Sum gjeld		**7 075 304**	**7 456 210**
Sum egenkapital og gjeld		**71 221 885**	**71 112 176**
Pantstillelser	**14**	**9 364 000**	**9 364 000**

Urban Villa B Borettslag

	Note	2023	2022

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa B Borettslag

Nils Arild Hallanger Styrets leder	Arve Særvoll Styremedlem	Anders Johan Laugsand Styremedlem
Roy Magne Solberg Taranger Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Akonto renter IN lån	361 967	298 000	238 132
Bredbånd	68 640	68 640	68 640
Ekstraordinær innfrielse IN-lån	0	0	1 941 000
Innfrielser IN-lån	405 000	0	0
Sum	**835 607**	**366 640**	**2 247 772**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	3 525
Sum	**3 525**	**3 525**	**3 525**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og drift heis	0	0	27 949
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	**0**	**20 000**	**27 949**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	33 000
Renhold	0	0	37 869
Matter	0	0	7 394
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	278 108	279 948	85 731
Andel FK BB1 - Garasjesameie	84 240	84 240	48 203
Porto	161	100	0
Sum	**362 509**	**364 288**	**212 197**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	12 863	15 000	13 813
Forretningsførsel	22 000	22 000	50 000
Sum	**34 863**	**37 000**	**63 813**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	0	5 000	1 926
Bankomkostninger	3 212	5 000	2 665
Diverse kostnader	0	14 000	677
Øreavrunding	-2	0	-3
Sum	**3 210**	**24 000**	**5 265**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	2 946	0	0
Gjensidige kundeutbytte	4 390	0	4 277
Sum	**7 336**	**0**	**4 277**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjeldsrenter	362 647	298 000	237 085
Sum	**362 647**	**298 000**	**237 085**

Note 10 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 11 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 22/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01	110 000	63 545 966	63 655 966
Årets resultat/underskudd		490 615	490 615
Egenkapital 31.12	**110 000**	**64 036 581**	**64 146 581**

Annen egenkapital

Opptjent egenkapital	64 036 581
Egenkapital fra IN tidligere år	-
Egenkapital IN inneværende år	405 000
Reduksjon EK fra IN	-405 000
Sum annen egenkapital 31.12	**64 036 581**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen «Reduksjon EK fra IN» er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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 31.12.22	5,75 %
Beregnet innfridd	30.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	9 364 000
Lånesaldo 01.01.:	7 423 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-
Nedbetalt i år, IN	-405 000
Lånesaldo 31.12.	**7 018 000**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	7 018 000

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. De andelseiere som velger å nedbetale ekstraordinært får en sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Andelseierne har mulighet å innfri hele eller deler av sin andel på gitte tidspunkt, ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon.

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 2023
A. Disponible midler 01.01		494 667
B. Endring disponible midler		
Årets resultat		490 615
Opptak langsiktig gjeld		
Avdrag langsiktig gjeld	-	405 000
C. Disponible midler 31.12		**580 282**
Årets endringer disponible midler		85 615
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler		637 587
- Kortsiktig gjeld		57 304
Disponible midler 31.12.		**580 282**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa B Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa B Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: PKEIW-D2S1D-0TMZ7-4UVMJ-VNANE-ZJVSV

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 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: PKEIW-D2S1D-0TMZ7-4UVMJ-VNANE-ZJVSV

Urban Villa C Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		770 712	773 020	720 036
Andre inntekter	2	53 040	53 040	53 040
Sum driftsinntekter		**823 752**	**826 060**	**773 076**
Styrehonorar		40 000	40 000	50 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	7 050
Kommunale avgifter		279 404	277 987	227 636
Vedlikehold	4	0	20 000	27 949
Kollektiv avtale TV/bredbånd		53 069	53 040	53 069
Driftskostnader	5	280 175	278 878	193 708
Honorarer	6	26 975	55 000	63 813
Forsikring		38 033	38 000	33 280
Andre kostnader	7	4 469	35 000	11 439
Sum driftskostnader		**727 765**	**803 545**	**667 943**
Driftsresultat		**95 987**	**22 515**	**105 133**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	7 343	0	4 767
Netto finansresultat		**7 343**	**0**	**4 767**
Årets resultat		**103 330**	**22 515**	**109 900**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		103 330	0	109 900
Sum overføringer		**103 330**	**0**	**109 900**

Balanse

Urban Villa C Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		67 894 896	67 894 896
Sum anleggsmidler	**9**	**67 894 896**	**67 894 896**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	117 222	115 800
Bankinnskudd mv.	11	466 882	356 812
Sum omløpsmidler		**584 104**	**472 612**
Sum eiendeler		**68 479 000**	**68 367 508**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		85 000	85 000
Annen egenkapital		68 365 579	68 262 249
Sum egenkapital	**12**	**68 450 579**	**68 347 249**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		27 884	15 043
Fyringsoppgjør		432	0
Leverandørgjeld		105	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 216
Sum kortsiktig gjeld		**28 421**	**20 259**
Sum gjeld		**28 421**	**20 259**
Sum egenkapital og gjeld		**68 479 000**	**68 367 508**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa C Borettslag

Arve Særvoll Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Anders Johan Laugsand Styremedlem
Roy Magne Solberg Taranger Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	53 040	53 040	53 040
Sum	**53 040**	**53 040**	**53 040**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	7 050
Sum	**5 640**	**5 640**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og drift heis	0	0	27 949
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	**0**	**20 000**	**27 949**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	25 500
Renhold	0	0	41 969
Matter	0	0	19 574
Utgiftsført utstyr	0	0	419
Andel FK BB1 – Utearealsameie	214 890	216 310	66 241
Andel FK BB1 - Garasjesameie	65 160	62 568	37 270
Dugnad	0	0	2 734
Porto	125	0	0
Sum	**280 175**	**278 878**	**193 708**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	9 975	15 000	13 813
Forretningsførsel	17 000	40 000	50 000
Sum	**26 975**	**55 000**	**63 813**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	0	0	1 890
Styre- og årsmøter	0	5 000	0
Bankomkostninger	1 945	5 000	1 623
Diverse kostnader	2 524	25 000	7 926
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**4 469**	**35 000**	**11 439**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	3 788	0	0
Gjensidige kundeutbytte	3 555	0	4 767
Sum	**7 343**	**0**	**4 767**

Note 9 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 10 Andel av EK i BB1 Uteareal
Borettslaget eier 17/184 av BB1 Uteareal
sameie.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44029	238 094	356 812
9666.01.59832	228 788	0
Sum	**466 882**	**356 812**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	85 000	68 262 249	68 347 249
Årets resultat/underskudd		103 330	103 330
Egenkapital 31.12	**85 000**	**68 365 579**	**68 450 579**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	452 353
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	103 330
C. Disponible midler 31.12	**555 683**
Årets endringer disponible midler	103 330
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	584 104
- Kortsiktig gjeld	28 421
Disponible midler 31.12.	**555 683**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa C Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa C Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: EIECL-T258F-LZEVZ-8DNXA-PB68E-BG7L8

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 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: EIECL-T258F-LZEVZ-8DNXA-PB68E-BG7L8

Urban Villa D Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 144 512	1 144 512	1 040 328
Andre inntekter	2	87 360	87 360	87 360
Sum driftsinntekter		**1 231 872**	**1 231 872**	**1 127 688**
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		482 710	482 717	392 879
Vedlikehold	4	41 125	20 000	28 913
Kollektiv avtale TV/bredbånd		87 418	87 360	87 418
Driftskostnader	5	462 808	464 060	278 843
Honorarer	6	40 863	38 000	68 188
Forsikring		63 955	63 955	58 386
Andre kostnader	7	3 386	20 500	3 412
Sum driftskostnader		**1 239 315**	**1 233 642**	**975 090**
Driftsresultat		**-7 443**	**-1 770**	**152 598**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	10 888	0	5 876
Netto finansresultat		**10 888**	**0**	**5 876**
Årets resultat		**3 446**	**-1 770**	**158 474**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		3 446	0	158 474
Sum overføringer		**3 446**	**0**	**158 474**

Balanse

Urban Villa D Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	124 647 053	124 647 053
Sum anleggsmidler		**124 647 053**	**124 647 053**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	193 072	190 730
Kundefordringer		4 793	0
Bankinnskudd mv.	11	638 582	601 548
Sum omløpsmidler		**836 447**	**792 278**
Sum eiendeler		**125 483 500**	**125 439 331**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Annen egenkapital		125 284 623	125 281 178
Sum egenkapital	**12**	**125 424 623**	**125 421 178**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		16 672	12 998
Fyringsoppgjør		1 080	0
Leverandørgjeld		0	4 615
Påløpte kostnader		41 125	0
Annen kortsiktig gjeld		0	540
Sum kortsiktig gjeld		**58 877**	**18 153**
Sum gjeld		**58 877**	**18 153**
Sum egenkapital og gjeld		**125 483 500**	**125 439 331**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa D Borettslag

Anders Johan Laugsand Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Roy Magne Solberg Taranger Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	87 360	87 360	87 360
Sum	**87 360**	**87 360**	**87 360**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning innv.	41 125	0	698
Vedlikehold og drift heis	0	0	28 215
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	**41 125**	**20 000**	**28 913**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	42 000
Renhold	0	0	47 136
Matter	0	0	19 229
Utgiftsført utstyr	1 352	0	0
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	353 926	356 268	109 100
Andel FK BB1 - Garasjesameie	107 292	107 292	61 378
Porto	238	500	0
Sum	**462 808**	**464 060**	**278 843**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	12 863	10 000	18 188
Forretningsførsel	28 000	28 000	50 000
Sum	**40 863**	**38 000**	**68 188**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	120	500	300
Bankomkostninger	3 264	5 000	2 956
EHF-fakturagebyr	0	0	4
Diverse kostnader	0	15 000	152
Øreavrunding	2	0	0
Sum	**3 386**	**20 500**	**3 412**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	4 629	0	0
Gjensidige kundeutbytte	6 259	0	5 876
Sum	**10 888**	**0**	**5 876**

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 mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44037	358 953	601 548
9666.01.59840	279 629	0
Sum	**638 582**	**601 548**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	140 000	125 281 178	125 421 178
Årets resultat/underskudd		3 446	3 446
Egenkapital 31.12	**140 000**	**125 284 623**	**125 424 623**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	774 125
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	3 446
C. Disponible midler 31.12	**777 571**
Årets endringer disponible midler	3 446
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	836 447
- Kortsiktig gjeld	58 877
Disponible midler 31.12.	**777 571**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa D Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa D Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: NI5HQ-CC4Q3-BABZT-KAEAD-D5G5G-G8GV1

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 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: NI5HQ-CC4Q3-BABZT-KAEAD-D5G5G-G8GV1

Resultatregnskap

Urban Villa E Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 235 076	1 235 076	1 073 796
Andre inntekter	2	96 720	96 720	96 720
Sum driftsinntekter		**1 331 796**	**1 331 796**	**1 170 516**
Styrehonorar		50 000	50 000	60 000
Andre personalkostnader	3	7 050	8 460	8 460
Kommunale avgifter		504 344	504 351	410 989
Vedlikehold	4	0	30 000	30 015
Kollektiv avtale TV/bredbånd		96 810	96 720	96 758
Driftskostnader	5	510 851	513 216	304 160
Honorarer	6	41 894	41 000	68 188
Forsikring		62 338	62 338	57 372
Andre kostnader	7	5 394	26 000	5 545
Sum driftskostnader		**1 278 680**	**1 332 085**	**1 041 486**
Driftsresultat		**53 116**	**-289**	**129 030**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	6 613	0	4 870
Netto finansresultat		**6 613**	**0**	**4 870**
Årets resultat		**59 729**	**-289**	**133 900**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		59 729	0	133 900
Sum overføringer		**59 729**	**0**	**133 900**

Balanse

Urban Villa E Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		111 614 378	111 614 378
Sum anleggsmidler	**9**	**111 614 378**	**111 614 378**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	213 757	211 164
Kundefordringer		0	4 941
Forskuddsbet. kostnader		8 068	8 068
Bankinnskudd mv.	11	402 515	340 630
Sum omløpsmidler		**624 339**	**564 803**
Sum eiendeler		**112 238 717**	**112 179 181**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Annen egenkapital		112 046 883	111 987 154
Sum egenkapital	**12**	**112 201 883**	**112 142 154**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		35 634	31 812
Fyringsoppgjør		1 200	0
Leverandørgjeld		0	4 615
Påløpte kostnader		0	600
Sum kortsiktig gjeld		**36 834**	**37 027**
Sum gjeld		**36 834**	**37 027**
Sum egenkapital og gjeld		**112 238 717**	**112 179 181**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa E Borettslag

Roy Magne Solberg Taranger Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Anders Johan Laugsand Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	96 720	96 720	96 720
Sum	**96 720**	**96 720**	**96 720**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	8 460	8 460
Sum	**7 050**	**8 460**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og drift heis	0	0	28 215
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	0	1 800
Diverse vedlikehold	0	30 000	0
Sum	**0**	**30 000**	**30 015**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	46 500
Renhold	0	0	47 136
Matter	0	0	19 377
Utgiftsført Inventar	0	0	2 403
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	391 859	394 452	120 797
Andel FK BB1 - Garasjesameie	118 764	118 764	67 947
Porto	228	0	0
Sum	**510 851**	**513 216**	**304 160**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 894	10 000	18 188
Forretningsførsel	31 000	31 000	50 000
Sum	**41 894**	**41 000**	**68 188**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	2 100	2 000	1 900
Styreutgifter	0	2 000	0
Bankomkostninger	3 294	2 000	3 101
EHF-fakturagebyr	0	0	26
Diverse kostnader	0	20 000	518
Sum	**5 394**	**26 000**	**5 545**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	505	0	0
Gjensidige kundeutbytte	6 108	0	4 870
Sum	**6 613**	**0**	**4 870**

Note 9 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 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 31/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44045	372 010	340 630
9666.01.59859	30 505	0
Sum	**402 515**	**340 630**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	155 000	111 987 154	112 142 154
Årets resultat/underskudd		59 729	59 729
Egenkapital 31.12	**155 000**	**112 046 883**	**112 201 883**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	527 776
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	59 729
C. Disponible midler 31.12	**587 505**
Årets endringer disponible midler	59 729
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	624 339
- Kortsiktig gjeld	36 834
Disponible midler 31.12.	**587 505**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa E Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa E Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 7DZAV-81V3X-FEWH1-4O17C-W3N8K-H8EPJ

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 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: 7DZAV-81V3X-FEWH1-4O17C-W3N8K-H8EPJ

Resultatregnskap

Urban Villa F Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 150 224	1 150 000	1 150 224
Andre inntekter	2	87 360	87 360	87 360
Sum driftsinntekter		**1 237 584**	**1 237 360**	**1 237 584**
Styrehonorar		40 000	40 000	60 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	8 460
Kommunale avgifter		475 879	475 885	387 433
Vedlikehold	4	0	25 000	35 502
Kollektiv avtale TV/bredbånd		87 389	87 360	87 389
Driftskostnader	5	461 423	463 560	277 020
Honorarer	6	40 863	38 000	62 876
Forsikring		61 203	61 203	52 003
Andre kostnader	7	6 028	14 000	10 777
Sum driftskostnader		**1 178 424**	**1 210 648**	**981 459**
Driftsresultat		**59 160**	**26 712**	**256 125**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	12 224	0	6 770
Netto finansresultat		**12 224**	**0**	**6 770**
Årets resultat		**71 383**	**26 712**	**262 895**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		71 383	0	262 895
Sum overføringer		**71 383**	**0**	**262 895**

Balanse

Urban Villa F Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		117 648 449	117 648 449
Sum anleggsmidler	**9**	**117 648 449**	**117 648 449**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	193 072	190 730
Kundefordringer		61 293	56 730
Bankinnskudd mv.	11	728 669	664 333
Sum omløpsmidler		**983 034**	**911 793**
Sum eiendeler		**118 631 483**	**118 560 242**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Annen egenkapital		118 452 290	118 380 906
Sum egenkapital	**12**	**118 592 290**	**118 520 906**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		38 905	34 752
Fyringsoppgjør		288	0
Leverandørgjeld		0	4 440
Annen kortsiktig gjeld		0	144
Sum kortsiktig gjeld		**39 193**	**39 336**
Sum gjeld		**39 193**	**39 336**
Sum egenkapital og gjeld		**118 631 483**	**118 560 242**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa F Borettslag

Terje Stjernen Storhaug Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Anders Johan Laugsand Styremedlem	Roy Magne Solberg Taranger Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	87 360	87 360	87 360
Sum	**87 360**	**87 360**	**87 360**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	8 460
Sum	**5 640**	**5 640**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og drift heis	0	0	35 163
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	0	340
Diverse vedlikehold	0	25 000	0
Sum	**0**	**25 000**	**35 502**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	42 000
Renhold	0	0	47 295
Matter	0	0	17 247
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	353 926	356 268	109 100
Andel FK BB1 - Garasjesameie	107 292	107 292	61 378
Porto	205	0	0
Sum	**461 423**	**463 560**	**277 020**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	12 863	10 000	11 313
Forretningsførsel	28 000	28 000	50 000
Konsulenttjenester	0	0	1 563
Sum	**40 863**	**38 000**	**62 876**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	2 000	1 890
Styre- og årsmøter	240	5 000	4 720
Bankomkostninger	3 258	2 000	2 956
EHF-fakturagebyr	0	0	34
Diverse kostnader	540	5 000	1 177
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**6 028**	**14 000**	**10 777**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	6 313	0	0
Gjensidige kundeutbytte	5 911	0	6 770
Sum	**12 224**	**0**	**6 770**

Note 9 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 10 Andel av EK i BB1 Uteareal
Borettslaget eier 28/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44053	347 356	664 333
9666.01.59867	381 313	0
Sum	**728 669**	**664 333**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	140 000	118 380 907	118 520 907
Årets resultat/underskudd		71 383	71 383
Egenkapital 31.12	**140 000**	**118 452 290**	**118 592 290**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	872 457
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	71 383
C. Disponible midler 31.12	**943 840**
Årets endringer disponible midler	71 383
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	983 034
- Kortsiktig gjeld	39 193
Disponible midler 31.12.	**943 840**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa F Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa F Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: IVMB0-ONQK0-5CF0N-LA88P-EHD0U-QCP8W

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 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: IVMB0-ONQK0-5CF0N-LA88P-EHD0U-QCP8W

Resultatregnskap

Ski Tårn Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 504 896	1 504 896	1 380 252
Andre inntekter	2	116 532	116 532	116 532
Sum driftsinntekter		**1 621 428**	**1 621 428**	**1 496 784**
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		680 843	680 852	553 998
Vedlikehold	4	180 749	40 000	73 309
Kollektiv avtale TV/bredbånd		121 222	116 532	116 561
Driftskostnader	5	642 659	639 779	368 787
Honorarer	6	50 550	51 486	62 403
Forsikring		89 540	89 540	80 370
Andre kostnader	7	3 400	27 000	4 681
Sum driftskostnader		**1 826 013**	**1 702 239**	**1 317 159**
Driftsresultat		**-204 585**	**-80 811**	**179 625**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	9 710	0	10 088
Netto finansresultat		**9 710**	**0**	**10 088**
Årets resultat		**-194 875**	**-80 811**	**189 713**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-194 875	0	189 713
Sum overføringer		**-194 875**	**0**	**189 713**

Balanse

Ski Tårn Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		181 727 197	181 727 197
Sum anleggsmidler	**9**	**181 727 197**	**181 727 197**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	268 921	265 659
Bankinnskudd mv.	11	511 576	723 589
Sum omløpsmidler		**780 497**	**989 248**
Sum eiendeler		**182 507 694**	**182 716 445**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		195 000	195 000
Annen egenkapital		182 286 903	182 481 778
Sum egenkapital	**12**	**182 481 903**	**182 676 778**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		14 322	19 832
Fyringsoppgjør		840	0
Leverandørgjeld		105	19 415
Påløpte kostnader		10 524	420
Sum kortsiktig gjeld		**25 791**	**39 667**
Sum gjeld		**25 791**	**39 667**
Sum egenkapital og gjeld		**182 507 694**	**182 716 445**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Ski Tårn Borettslag

Trond Skaarud
Styrets leder

Nils Arild Hallanger
Styremedlem

Arve Særvoll
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Roy Magne Solberg Taranger
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	116 532	116 532	116 532
Sum	**116 532**	**116 532**	**116 532**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	30 000	0	45 625
Vedlikehold og drift heis	0	0	27 684
Vedl. nøkler, låser, skilt	150 749	0	0
Diverse vedlikehold	0	40 000	0
Sum	**180 749**	**40 000**	**73 309**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	58 500
Renhold	0	0	52 980
Matter	0	0	19 863
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	492 986	496 241	151 971
Andel FK BB1 - Garasjesameie	149 388	143 538	85 473
Porto	285	0	0
Sum	**642 659**	**639 779**	**368 787**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 550	10 000	10 063
Forretningsførsel	39 000	39 000	50 000
Beboerportal	0	2 486	2 340
Sum	**50 550**	**51 486**	**62 403**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	0	2 000	995
Bankomkostninger	3 400	5 000	3 489
Diverse kostnader	0	20 000	197
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**3 400**	**27 000**	**4 681**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	0	0	116
Bankrenter	1 010	0	0
Gjensidige kundeutbytte	8 700	0	9 972
Sum	**9 710**	**0**	**10 088**

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 mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44061	450 566	723 589
9666.01.59875	61 010	0
Sum	**511 576**	**723 589**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	195 000	182 481 778	182 676 778
Årets resultat/underskudd	-	194 875	- 194 875
Egenkapital 31.12	**195 000**	**182 286 903**	**182 481 903**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	949 581
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 194 875
C. Disponible midler 31.12	**754 706**
Årets endringer disponible midler	- 194 875
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	780 497
- Kortsiktig gjeld	25 791
Disponible midler 31.12.	**754 706**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ski Tårn Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ski Tårn Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: TWHSV-3UEPM-AUA61-J0NS3-VFE2I-XJ3PY

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 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: TWHSV-3UEPM-AUA61-J0NS3-VFE2I-XJ3PY

SAK 3.a Navneendring og endring av forretningsadresse

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

Bakgrunn for navneendring:
Det er ønskelig å benytte navn på borettslagene som kan relateres til adressen. Det foreslås derfor å bytte ut betegnelsene fra byggetiden med betegnelser som kan relateres til det enkelte byggs adresse. Det foreslås derfor bytte av navn på samtlige borettslag. I tillegg foreslås det å benytte fellesbetegnelsen for byggetrinn 1 (BB1 Magasinparken) som navn på BB1 Uteareal Sameie. BB1 Garasjesameie har et betegnende navn, og det foreslås ikke endret.

Bakgrunn for endring av forretningsadresse:
Selskapene er registrert med forretningsadresse hos vår forvalter. De har kontor i Oslo kommune. Det skaper mange utfordringer at vi har adresse i Oslo mens vår faktiske lokasjon er i Nordre Follo. Vi ønsker å flytte forretningsadressen til der virksomheten foregår.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar følgende navneendringer:
Urban Villa B Borettslag bytter navn til Urban Villa M32 Borettslag
Urban Villa C Borettslag bytter navn til Urban Villa M30 Borettslag
Urban Villa D Borettslag bytter navn til Urban Villa M28 Borettslag
Urban Villa E Borettslag bytter navn til Urban Villa M26 Borettslag
Urban Villa F Borettslag bytter navn til Urban Villa M24 Borettslag
Ski Tårn Borettslag bytter navn til Ski Tårn M22 Borettslag
BB1 Uteareal Sameie bytter navn til BB1 Magasinparken

Dette medfører at navnene på samtlige involverte selskap vil bli endret samtlige steder dette fremkommer i respektive selskaps vedtekter.

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

SAK 3.b Sak mot utbygger

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

Bakgrunn for sak:
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.

Tross gjentatte purringer har utbygger ikke utbedret manglene og som følge av utbyggers alvorlige og vedvarende mislighold av sine kontraktsforpliktelser ovenfor kjøperne, sendte Sameiere i BB1 Garasjesameie, Sameiere i BB1 Uteareal, Urban Villa A Borettslag, Urban Villa B Borettslag, Urban Villa C Borettslag, Urban Villa D Borettslag, Urban Villa E Borettslag, Urban Villa F Borettslag og Ski Tårn Borettslag i oktober 2023 forliksklage på utbygger til Forliksrådet i Nordre Follo med krav om prisavslag og erstatning for disse manglene.

Omfanget av tvisten er stort, og derfor ikke egnet for forliksrådsbehandling. Forliksklagen ble sendt for å avbryte eventuelle foreldelsesfrister overfor utbygger og dennes garantist.

Utbygger avviser at det fremdeles er mangler ved leveransen som er reklamasjonsberettiget eller svart ut og utbedret.

Nordre Follo Forliksråd informerte i desember 2023 at videre behandling innstilles fordi det er lite sannsynlig at saken egner seg for videre behandling i forliksrådet. Dette vil si at det er mulighet til å sende stevning innen ett år etter at saken er innstilt i forliksrådet. Saken vil bli forfulgt videre i det ordinære rettssystemet.

Forslag til vedtak:
Det vedtas at det skal sendes stevning av utbygger av Magasinparken BB1 - Ski Bolig og Næringsutvikling AS, og dennes garantist.

Dersom dette resulterer i erstatningsutbetalinger, skal midlene benyttes til utbedringer av mangler. Eventuelt overskytende beløp skal benyttes til eiendomsforvaltning og oppgraderinger.

SAK 3.c Kompensasjon for ekstraordinært arbeid som følge av konflikt med utbygger

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Som kjent har det vært nødvendig, for å sikre andelseiernes interesser, å ta ut forliksklage mot utbygger. Forliksklagen ble tatt ut på vegne av alle borettslagene i BB1 og de to sameiene BB1 Garasjesameie og BB1 Magasinparken (tidligere BB1 Uteareal). Styret får styrehonorar for sitt virke som styremedlemmer. Styremedlemmenes arbeid med forberedelse av sak mot utbygger vil være en ekstraordinær innsats som styrehonoraret ikke tar høyde for. Det ekstraordinære arbeidet kan bli svært viktig for å få frem historikk, underlag og dokumentasjon i saken. Bidraget fra styremedlemmer og andre andelseiere med spesifikk innsikt kan i noen grad erstatte arbeid for konsulentene som er langt dyrere. Det er derfor naturlig at dette arbeidet honoreres separat avhengig av arbeidsmengden.

Forslag til vedtak:
De av styrets medlemmer og andre med spesifikk innsikt, som på forespørsel bidrar i tvistesaken mot utbygger, kompenseres med et timehonorar for dette arbeidet. Det skal føres timelister over forbrukte timer. Timelistene skal signeres av den utførende og godkjennes av et styremedlem. Timesatsen settes til kr. 800,- per arbeidet time. Satsen gjelder for arbeid fremover i tid, ikke for arbeid som allerede er utført. Satsen inflasjonsjusteres hvert år 1. mai med økningen i konsumprisindeksen i de siste 12 måneder. Første justering skjer i mai 2025.

SAK 3.d Forslag om kameraovervåking

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

Bakgrunn for sak:
For å fremtidig ha muligheten til å installere og foreta kameraovervåking av selskapets fellesarealer foreslås det å gi styret fullmakt til dette. Hvis behovet skulle oppstå vil styret da ha mulighet til å gjennomføre dette innen rimelig tid.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av selskapets fellesarealer. Vedtaket forutsetter at installasjonen gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

SAK 3.e Forslag fra styret om nytt punkt 4.5 i vedtektene vedrørende utvendige installasjoner og montasjer

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

Bakgrunn for sak:
Det er aktuelt med forespørsler fra andelseiere vedr. montasjer og installasjoner utvendig. For å ivareta borettslagets, naboer og den gjeldende andelens interesser, foreslås det å regulere dette i vedtektene.

Det er ønskelig å tydeliggjøre hvilke krav som stilles for å kunne godkjenne tiltak av denne type innretninger. Videre ønsker styret å plassere ansvaret for eventuelle problemstillinger som måtte dukke opp som følge av installasjonen hos nåværende og fremtidig andelseier. Også ansvaret for demontering og tilbakestilling plasseres i dette punktet.

Forslag til vedtak:
Følgende legges til som nytt punkt 4.5 i vedtektene:

«4.5 Utvendige installasjoner og montasjer etter andelseiers tiltak

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

- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med anskaffelse, montering, vedlikehold og eventuell senere demontering.
- Installasjonen skal være godkjent for det norske markedet og egnet for norsk klima.
- Utvendige deler skal plasseres så lite synlig som mulig og ikke være sjenerende for omgivelsene.
- Montering skal utføres av fagpersoner, samt når det kreves, godkjent installatør med nødvendige sertifikater.
- Montering skal utføres iht. gjeldende regelverk og produsentens anbefalinger.
- Dersom installasjonen krever strøm, skal den kobles fast til det elektriske anlegget tilhørende den enkelte andel. Samsvarserklæring skal sendes styret. Bruk av støpsel er ikke tillatt.
- Gjennomføringer for kabler og rør skal utføres slik at det ikke oppstår problemer med vanninntrenging, kondensering, isolering, kuldebroer, bæring samt estetikk.

- Utvendige deler skal ikke ha høyere støynivå enn 50 desibel målt i umiddelbar nærhet til installasjonen, samt ikke ha et støynivå som overstiger 32 desibel målt i rom med åpen(t) dør eller vindu.
- Installasjoner skal monteres slik at det ikke overføres vibrasjoner til bygningskroppen.
- Eventuelt kondensvann skal føres frostfritt helt ut fra bygning og ned til bakkeplan.
- Dersom bygningen påføres skade eller slitasje som følge av installasjonen påhviler ansvaret andelseier for den andelen hvor installasjonen er plassert
- Ved eventuell demontering av installasjonen plikter andelseier å tilbakeføre de berørte bygningsdelene i opprinnelig stand.
- Ved avvik ift. forutsetninger plikter ansvarlig andelseier å utbedre forholdene uten ugrunnet opphold, alternativt demontere installasjon
- Dokumentasjon på installasjon med bilder før og etter installasjon skal sendes styret samt tas vare på for ettertiden for den gjeldende andelen samt dennes evt. fremtidige eiere.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av installasjonen, samt forhold ved bygningen som har direkte konsekvens av installasjonen. Produsentens vedlikeholdsanvisninger skal følges.»

Budsjett Urban Villa B Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	642 383	617 676
3602	Felleskostnader lik fordeling	275 658	265 056
Felleskostnader		**918 041**	**882 732**
3694	Akonto renter IN lån	298 000	361 967
3764	Bredbånd	55 176	68 640
3910	Innfrielser IN-lån	0	405 000
Andre inntekter		**353 176**	**835 607**
Sum driftsinntekter		**1 271 217**	**1 718 339**
5330	Styrehonorar	0	25 000
Styrehonorar		**0**	**25 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	3 525
Andre personalkostnader		**0**	**3 525**
6320	Kommunale avgifter	397 000	330 604
Kommunale avgifter		**397 000**	**330 604**
7691	Internet/ Bredbånd	55 176	68 669
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**55 176**	**68 669**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	369 546	278 108
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	47 538	84 240
6940	Porto	0	161
Driftskostnader		**417 084**	**362 509**
6700	Revisjon	15 000	12 863
6710	Forretningsførsel	22 000	22 000
Honorarer		**37 000**	**34 863**
7500	Forsikringspremie	47 000	44 033
Forsikring		**47 000**	**44 033**
7770	Bankomkostninger	3 000	3 212
7790	Diverse kostnader	13 200	0
7797	Øreavrunding	0	-2
Andre kostnader		**16 200**	**3 210**
Sum driftskostnader		**969 460**	**872 413**
Driftsresultat		**301 757**	**845 926**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	2 946
8070	Andre finansinntekter	0	4 390
Finansinntekter		**0**	**7 336**
8151	Gjeldsrenter	298 000	362 647
Finanskostnader		**298 000**	**362 647**

Budsjett Urban Villa B Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Netto finansresultat	**-298 000**	**-355 311**
Årets resultat	**3 757**	**490 615**

Budsjett Urban Villa C Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	520 498	539 376
3602	Felleskostnader lik fordeling	223 239	231 336
Felleskostnader		**743 737**	**770 712**
3764	Bredbånd	42 636	53 040
Andre inntekter		**42 636**	**53 040**
Sum driftsinntekter		**786 373**	**823 752**
5330	Styrehonorar	0	40 000
Styrehonorar		**0**	**40 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	5 640
Andre personalkostnader		**0**	**5 640**
6320	Kommunale avgifter	333 000	279 404
Kommunale avgifter		**333 000**	**279 404**
7691	Internet/ Bredbånd	42 636	53 069
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**42 636**	**53 069**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	285 558	214 890
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	36 734	65 160
6940	Porto	0	125
Driftskostnader		**322 293**	**280 175**
6700	Revisjon	15 000	9 975
6710	Forretningsførsel	17 000	17 000
Honorarer		**32 000**	**26 975**
7500	Forsikringspremie	41 000	38 033
Forsikring		**41 000**	**38 033**
7770	Bankomkostninger	3 000	1 945
7790	Diverse kostnader	10 200	2 524
Andre kostnader		**13 200**	**4 469**
Sum driftskostnader		**784 129**	**727 765**
Driftsresultat		**2 244**	**95 987**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	3 788
8070	Andre finansinntekter	0	3 555
Finansinntekter		**0**	**7 343**
Netto finansresultat		**0**	**7 343**
Årets resultat		**2 244**	**103 330**

Budsjett Urban Villa D Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	869 215	801 120
3602	Felleskostnader lik fordeling	372 580	343 392
Felleskostnader		**1 241 796**	**1 144 512**
3764	Bredbånd	70 224	87 360
Andre inntekter		**70 224**	**87 360**
Sum driftsinntekter		**1 312 020**	**1 231 872**
5330	Styrehonorar	0	50 000
Styrehonorar		**0**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	7 050
Andre personalkostnader		**0**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	579 000	482 710
Kommunale avgifter		**579 000**	**482 710**
6610	Vedlikehold bygning innv.	0	41 125
Vedlikehold		**0**	**41 125**
7691	Internet/ Bredbånd	70 224	87 418
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**70 224**	**87 418**
6540	Utgiftsført utstyr	0	1 352
6606	Andel FK BB1 - Sameie	470 332	353 926
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	60 503	107 292
6940	Porto	0	238
Driftskostnader		**530 835**	**462 808**
6700	Revisjon	15 000	12 863
6710	Forretningsførsel	28 000	28 000
Honorarer		**43 000**	**40 863**
7500	Forsikringspremie	68 000	63 955
Forsikring		**68 000**	**63 955**
7700	Styre- og årsmøter	0	120
7770	Bankomkostninger	3 000	3 264
7790	Diverse kostnader	16 800	0
7797	Øreavrunding	0	2
Andre kostnader		**19 800**	**3 386**
Sum driftskostnader		**1 310 859**	**1 239 315**
Driftsresultat		**1 161**	**-7 443**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	4 629
8070	Andre finansinntekter	0	6 259
Finansinntekter		**0**	**10 888**

Budsjett Urban Villa D Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Netto finansresultat	**0**	**10 888**
Årets resultat	**1 161**	**3 446**

Budsjett Urban Villa E Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	933 729	864 564
3602	Felleskostnader lik fordeling	400 153	370 512
Felleskostnader		**1 333 882**	**1 235 076**
3764	Bredbånd	77 748	96 720
Andre inntekter		**77 748**	**96 720**
Sum driftsinntekter		**1 411 630**	**1 331 796**
5330	Styrehonorar	0	50 000
Styrehonorar		**0**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	7 050
Andre personalkostnader		**0**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	605 000	504 344
Kommunale avgifter		**605 000**	**504 344**
7691	Internet/ Bredbånd	77 748	96 810
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**77 748**	**96 810**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	520 724	391 859
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	66 986	118 764
6940	Porto	0	228
Driftskostnader		**587 710**	**510 851**
6700	Revisjon	15 000	10 894
6710	Forretningsførsel	31 000	31 000
Honorarer		**46 000**	**41 894**
7500	Forsikringspremie	67 000	62 338
Forsikring		**67 000**	**62 338**
7700	Styre- og årsmøter	0	2 100
7770	Bankomkostninger	3 000	3 294
7790	Diverse kostnader	18 600	0
Andre kostnader		**21 600**	**5 394**
Sum driftskostnader		**1 405 058**	**1 278 680**
Driftsresultat		**6 572**	**53 116**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	505
8070	Andre finansinntekter	0	6 108
Finansinntekter		**0**	**6 613**
Netto finansresultat		**0**	**6 613**
Årets resultat		**6 572**	**59 729**

Budsjett Urban Villa E Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023

Budsjett Urban Villa F Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	861 513	805 152
3602	Felleskostnader lik fordeling	369 227	345 072
Felleskostnader		**1 230 740**	**1 150 224**
3764	Bredbånd	70 224	87 360
Andre inntekter		**70 224**	**87 360**
Sum driftsinntekter		**1 300 964**	**1 237 584**
5330	Styrehonorar	0	40 000
Styrehonorar		**0**	**40 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	5 640
Andre personalkostnader		**0**	**5 640**
6320	Kommunale avgifter	571 000	475 879
Kommunale avgifter		**571 000**	**475 879**
7691	Internet/ Bredbånd	70 224	87 389
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**70 224**	**87 389**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	470 332	353 926
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	60 503	107 292
6940	Porto	0	205
Driftskostnader		**530 835**	**461 423**
6700	Revisjon	15 000	12 863
6710	Forretningsførsel	28 000	28 000
Honorarer		**43 000**	**40 863**
7500	Forsikringspremie	65 000	61 203
Forsikring		**65 000**	**61 203**
7400	Kontingenter	0	1 990
7700	Styre- og årsmøter	0	240
7770	Bankomkostninger	3 000	3 258
7790	Diverse kostnader	16 800	540
Andre kostnader		**19 800**	**6 028**
Sum driftskostnader		**1 299 859**	**1 178 424**
Driftsresultat		**1 105**	**59 160**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	6 313
8070	Andre finansinntekter	0	5 911
Finansinntekter		**0**	**12 224**
Netto finansresultat		**0**	**12 224**

Budsjett Urban Villa F Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Årets resultat	**1 105**	**71 383**

Budsjett Ski Tårn Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	1 216 534	1 053 276
3602	Felleskostnader lik fordeling	521 621	451 620
Felleskostnader		**1 738 155**	**1 504 896**
3764	Bredbånd	97 812	116 532
Andre inntekter		**97 812**	**116 532**
Sum driftsinntekter		**1 835 967**	**1 621 428**
5330	Styrehonorar	0	50 000
Styrehonorar		**0**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	7 050
Andre personalkostnader		**0**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	817 000	680 843
Kommunale avgifter		**817 000**	**680 843**
6600	Vedlikehold bygning utv.	0	30 000
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	150 749
Vedlikehold		**0**	**180 749**
7691	Internet/ Bredbånd	97 812	121 222
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**97 812**	**121 222**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	655 105	492 986
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	84 273	149 388
6940	Porto	0	285
Driftskostnader		**739 377**	**642 659**
6700	Revisjon	15 000	11 550
6710	Forretningsførsel	39 000	39 000
Honorarer		**54 000**	**50 550**
7500	Forsikringspremie	96 000	89 540
Forsikring		**96 000**	**89 540**
7770	Bankomkostninger	3 000	3 400
7790	Diverse kostnader	23 400	0
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**26 400**	**3 400**
Sum driftskostnader		**1 830 589**	**1 826 013**
Driftsresultat		**5 378**	**-204 585**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	1 010
8070	Andre finansinntekter	0	8 700
Finansinntekter		**0**	**9 710**

Budsjett Ski Tårn Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Netto finansresultat	**0**	**9 710**
Årets resultat	**5 378**	**-194 875**

SAK 5 Valg av styre

Følgende foreslås til nye styrer:

Urban Villa B Borettslag:

Styreleder	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Urban Villa C Borettslag:

Styreleder	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Urban Villa D Borettslag:

Styreleder	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Urban Villa E Borettslag:

Styreleder	Thomas Drogseth	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Urban Villa F Borettslag:

Styreleder	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Ski Tårn Borettslag:

Styreleder	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Bb1 Garasjesameie:

Styreleder	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Urban Villa D Borettslag
Tid: 25. april 2024 kl. 18.00
Sted: Folkets hus Ski, Gamlevegen 37, Ski

Konstituering

- 17 andeler var representert, hvorav ingen andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Trond Skaarud ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Nils Arild Hallanger, Trond Skaarud og Anders Laugsand ble valgt som tellekorps.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 3 446,- og en egenkapital på kr 125 424 623,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Innkomne forslag**
   a. **Forslag om endring av navn og forretningsadresse**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig følgende navneendringer:
   Urban Villa B Borettslag bytter navn til Urban Villa M32 Borettslag
   Urban Villa C Borettslag bytter navn til Urban Villa M30 Borettslag
   Urban Villa D Borettslag bytter navn til Urban Villa M28 Borettslag
   Urban Villa E Borettslag bytter navn til Urban Villa M26 Borettslag
   Urban Villa F Borettslag bytter navn til Urban Villa M24 Borettslag
   Ski Tårn Borettslag bytter navn til Ski Tårn M22 Borettslag
   BB1 Uteareal Sameie bytter navn til BB1 Magasinparken Sameie

   Dette medfører at navnene på samtlige involverte selskap vil bli endret samtlige steder dette fremkommer i respektive selskaps vedtekter.

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

b. **Sak mot utbygger**
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at det skal sendes stevning av utbygger av Magasinparken BB1 – Ski Bolig & Næringsutvikling AS, og denne garantist.

Dersom dette resulterer i erstatningsutbetalinger, skal midlene benyttes til utbedringer av mangler. Eventuelt overskytende beløp skal benyttes til eiendomsforvaltning og oppgraderinger.

c. **Kompensasjon for ekstraordinært arbeid som følge av konflikt mot utbygger**
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at de av styrets medlemmer og andre med spesifikk innsikt, som på forespørsel bidrar i tvistesaken mot utbygger, kompenseres med et timehonorar for dette arbeidet. Det skal føres timelister over forbrukte timer. Timelistene skal signeres av den utførende og godkjennes av et styremedlem. Timesatsen settes til kr. 800,- per arbeidet time. Satsen gjelder for arbeid fremover i tid, ikke for arbeid som allerede er utført. Satsen inflasjonsjusteres hvert år 1. mai med økningen i konsumprisindeksen i de siste 12 måneder. Første justering skjer i mai 2025

d. **Forslag om kameraovervåking**
Det ble fremmet et alternativt forslag til vedtak: «Generalforsamlingen oppfordrer styret til å utrede og legge frem et forslag om kameraovervåking på førstkommende generalforsamling.»
Forslaget ble avvist av generalforsamlingen.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok med overveldende flertall å gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av selskapets fellesarealer. Vedtaket forutsetter at installasjonen gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

e. **Forslag fra styret om nytt punkt 4.5 i vedtektene vedrørende utvendige installasjoner og montasjer**
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at følgende legges til som nytt punkt 4.5 i selskapets vedtekter: «4.5 Utvendige installasjoner og montasjer etter andelseiers tiltak

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

- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med anskaffelse, montering, vedlikehold og eventuell senere demontering
- Installasjonen skal være godkjent for det norske markedet og egnet for norsk klima
- Utvendige deler skal plasseres så lite synlig som mulig og ikke være sjenerende for omgivelsene

- Montering skal utføres av fagpersoner, samt når det kreves, godkjent installatør med nødvendige sertifikater
- Montering skal utføres iht. gjeldende regelverk og produsentens anbefalinger
- Dersom installasjonen krever strøm, skal den kobles fast til det elektriske anlegget tilhørende den enkelte andel. Samsvarserklæring skal sendes styret. Bruk av støpsel er ikke tillatt.
- Gjennomføringer for kabler og rør skal utføres slik at det ikke oppstår problemer med vanninntrenging, kondensering, isolering, kuldebroer, bæring samt estetikk.
- Utvendige deler skal ikke ha høyere støynivå enn 50 desibel målt i umiddelbar nærhet til installasjonen, samt ikke ha et støynivå som overstiger 32 desibel målt i rom med åpen(t) dør eller vindu
- Installasjoner skal monteres slik at det ikke overføres vibrasjoner til bygningskroppen
- Eventuelt kondensvann skal føres frostfritt helt ut fra bygning og ned til bakkeplan.
- Dersom bygningen påføres skade eller slitasje som følge av installasjonen påhviler ansvaret andelseier for den andelen hvor installasjonen er plassert
- Ved eventuell demontering av installasjonen plikter andelseier å tilbakeføre de berørte bygningsdelene i opprinnelig stand.
- Ved avvik ift. forutsetninger plikter ansvarlig andelseier å utbedre forholdene uten ugrunnet opphold, alternativt demontere installasjon
- Dokumentasjon på installasjon med bilder før og etter installasjon skal sendes styret samt tas vare på for ettertiden for den gjeldende andelen samt dennes evt. fremtidige eiere.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av installasjonen, samt forhold ved bygningen som har direkte konsekvens av installasjonen. Produsentens vedlikeholdsanvisninger skal følges.»

4. Budsjett 2024 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 1 161,- og forutsetter en økning av felleskostnadene på 8,5% fra 1. januar 2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Anders Laugsand	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Arve Særvoll	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Nils Arild Hallanger	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Monika Djurovic	Valgt i 2024 for 1 år
Styremedlem:	Terje Storhaug	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	Valgt i 2024 for 1 år

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 20.45.

Ski, 25. april 2024

Marcus Hultgren
møteleder

Trond Skaarud
protokollvitne

VEDTEKTER, HUSORDENSREGLER MED MER.PDF

VEDTEKTER FOR
BB1 GARASJESAMEIE

Gnr. 136 bnr. 260 i Nordre Follo kommune
Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 11.09.20.
Sist revidert i ordinært sameiermøte den 25.04.2024

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 M34 Borettslag
136	254	Urban Villa M32 Borettslag
136	255	Urban Villa M30 Borettslag
136	256	Urban Villa M28 Borettslag
136	257	Urban Villa M26 Borettslag
136	258	Urban Villa M24 Borettslag
136	259	Ski Tårn M22 Borettslag
136	261	BB1 Magasinparken Sameie

Sameiet er et ideelt sameie (tingsrettslig sameie) hvor ingen av Sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor Sameierne 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 M22-M34 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	12/706
Urban Villa M34 Borettslag **(«M34»)**	1	19/706	19/706
Urban Villa M32 Borettslag **(«M32»)**	1	22/706	22/706
Urban Villa M30 Borettslag **(«M30»)**	1	17/706	17/706
Urban Villa M28 Borettslag **(«M28»)**	1	28/706	28/706
Urban Villa M26 Borettslag **(«M26»)**	1	31/706	31/706
Urban Villa M24 Borettslag **(«M24»)**	1	28/706	28/706
Ski Tårn M22 Borettslag **(«M22»)**	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 M22-M34) 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.

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: M22-M34

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.

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

Sameiere (borettslagene og andelseierne i borettslagene) har iht. sin type andel M22-M34 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 M22-M34 eksklusiv bruksrett til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendom alene, samt eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser.

Andel type M22-M34 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 håndtert av Styret og/eller forretningsfører.

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 M22-M34, 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 håndteres av Styret og/eller forretningsfører.

En andelseier kan maksimalt eie tre parkeringsplasser.

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.

Valg av HC-plass det midlertidig byttes til avgjøres av Styret etter en vurdering av hva som best egnet for Sameier som bytter til seg plass.

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 borettslagene) 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

Boder opprinnelig Type andel M22-M34 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 M22-M34 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. Kun andelseier Type andel M22-M34 eller leietaker av andel Type andel M22-M34 kan leie
p-plass. Leietaker kan ikke fremleie plassen videre.

4.3 Forpliktelser ved overdragelse av andel

Ved overdragelse av P-plass følger alle forpliktelser og pålegg denne andelen til ny eier. En eventuell overføring av dette ansvaret fra ny til gammel eier skal skje gjennom en avregning mellom disse partene.

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 M22-M34 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) Budsjett

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 M22-M34 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 M34 Borettslag («M34»)	1	19	19
Urban Villa M32 Borettslag («M32»)	1	22	22
Urban Villa M30 Borettslag («M30»)	1	17	17
Urban Villa M28 Borettslag («M28»)	1	28	28
Urban Villa M26 Borettslag («M26»)	1	31	31
Urban Villa M24 Borettslag («M24»)	1	28	28
Ski Tårn M22 Borettslag («M22»)	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 bestående av minimum tre medlemmer, samt minimum ett varamedlem. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøte Styrets leder velges særskilt.

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. 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. 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. 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 M22-M34 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.

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 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 dekkes av den enkelte Sameier med andel type M22-M34 (borettslagene) samt Sameier med andel type Ekstrabod.

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).

Styret fastsetter fordeling etter beste skjønn ved utarbeidelse av budsjett.
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. 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 Styret 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

Sameiet har system og infrastruktur for lading elektriske kjøretøy for samtlige p-plasser.

For nymontasjer av ladepunkter skal den til enhver tid gjeldene instruks bestemt av Styret benyttes samt det skal innbetales for dekning av infrastruktur til Sameiet.

Ladeanlegget driftes og benyttes etter modell valgt av Styret.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alt strømforbruk betales av den enkelte sameier etter gjeldende modell. 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 M22-M34 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.

Sameiet har ikke ansvar for gjenstander som er oppbevart i garasjen. Andelseier med bruksrett til en p-plass plikter å forsikre gjenstander som oppbevares på P-plassen. Det gjelder registrerte og uregistrerte biler og enhver annen gjenstand av en viss verdi, f.eks. mindre campingvogner.

16. SAMEIELOVEN

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

VEDTEKTER, HUSORDENSREGLER MED MER.PDF

VEDTEKTER
FOR
URBAN VILLA M28 BORETTSLAG

Fastsatt i ekstraordinær generalforsamling 30.09.2020, etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist revidert ordinær generalforsamling 25.04.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Urban Villa M28. Borettslagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

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

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

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

1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3. Diskriminering

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

2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1. Andeler

Borettslaget består av 28 andeler, hver pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2. Eierskifte

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

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

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

2.3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. BRUK AV ANDELEN

3.1. Andelseiers rett til bruk

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

3.2. Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1. Andelseiers bruk

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

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

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

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

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

4.5. Utvendige installasjoner og montasjer etter andelseiers tiltak

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

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

5. FELLESKOSTNADER

5.1. Fordeling og inndriving

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

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

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

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

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

5.2. Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av andelens forpliktelser etter Lov om borettslag og disse vedtektene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. MISLIGHOLD

6.1. Salgspålegg

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

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

6.2. Fravikelse

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

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

7. GENERALFORSAMLING

7.1. Generalforsamlingen

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

7.2. Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

7.3. Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4. Habilitet

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

7.5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8. Styremedlemmer

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

7.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

7.10. Forretningsfører

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

7.11. Misbruk av posisjon i borettslaget

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

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

8. DIVERSE

8.1. Revisjon

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

8.2. Endring av vedtekter

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

8.3. Elektronisk kommunikasjon

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

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

8.4. BB1 Magasinparken Sameie (Felles utomhusarealer)

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

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

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

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

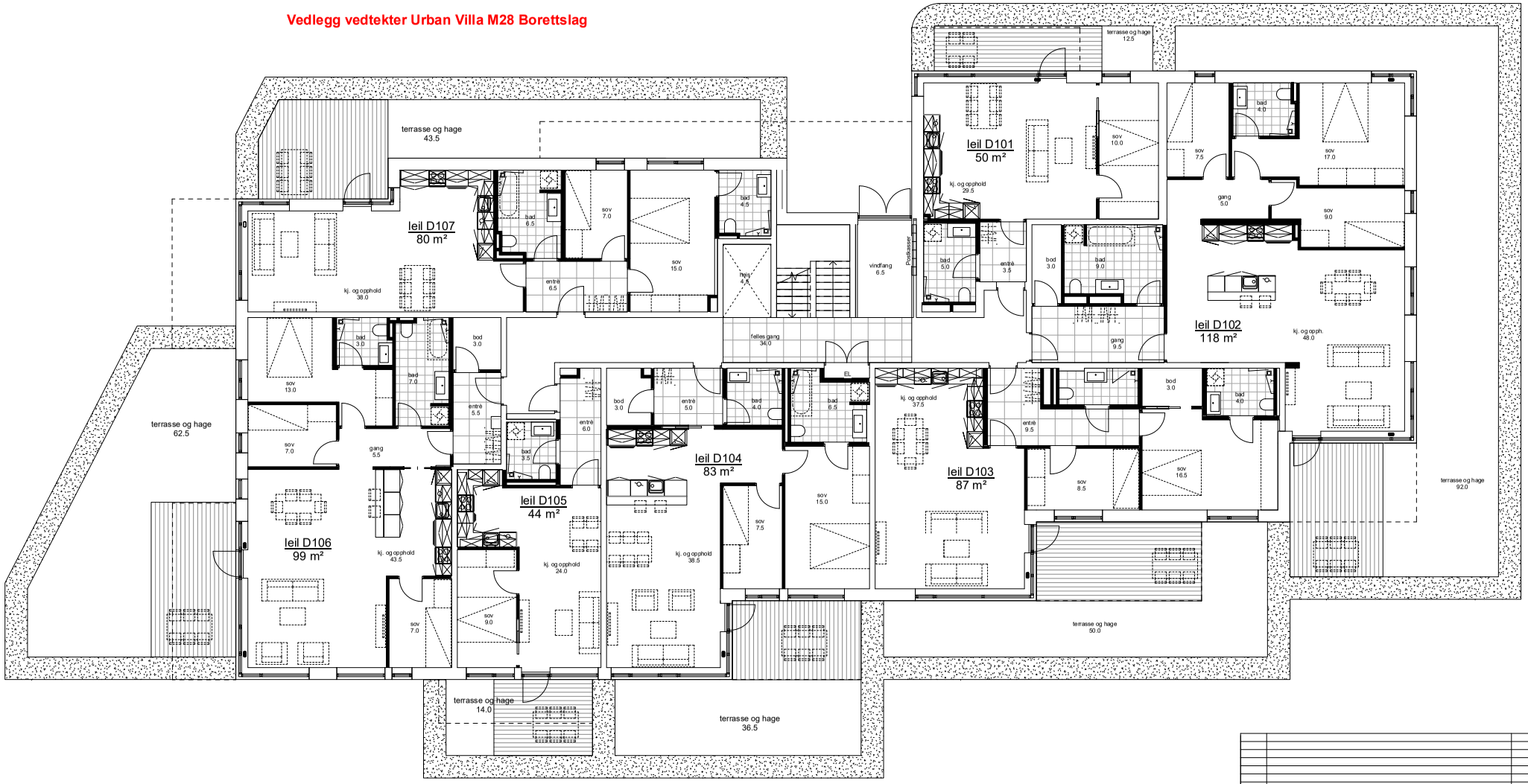
8.5. Garasjekjeller – BB1 Garasjesameie

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

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

***

Vedlegg vedtekter Urban Villa M28 Borettslag



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

Prosjektnavn:
Magasinparken BB1
Bygg D

Type prosjekt:

Prosjektnr:
544MAG

Gnr./Bnr.:

Tiltakshaver:
Solon Eiendom

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
1		Forprosjekt

Tegningsnavn:
etg

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
02/14/18	1 : 100	A2	Author	Checke	Approver	

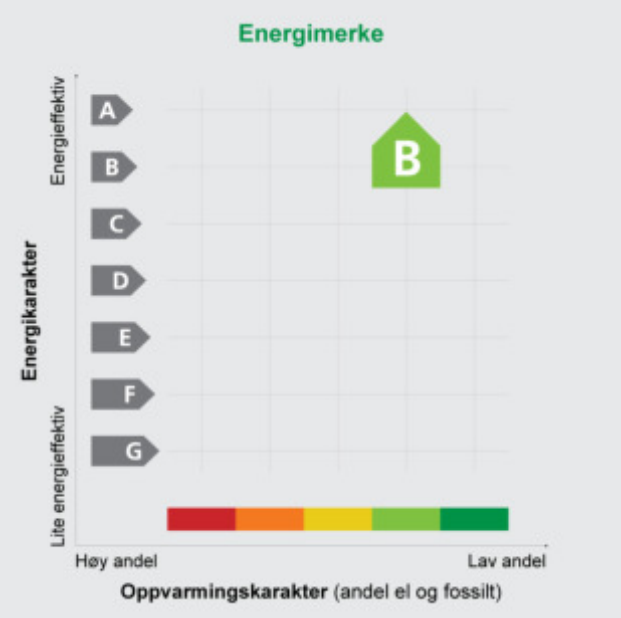
Arkitekt:
c o d e : a r k i t e k t u r
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Magasinparken 28
Postnr	1423
Sted	Ski
Leilighetsnr.	
Gnr.	136
Bnr.	256
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1476944
Dato	09.02.2023



Innmeldt av	Unionconsult v/ MN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2000	
BRA:	51,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.01.2021	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Magasinparken 28
Postnr/Sted: 1423 Ski
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 09.02.2023 17:33:37
Energimerkenummer: A2023-1476944
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Unionconsult v/ MN

Gnr: 136
Bnr: 256
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	136
Bnr.	256
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Magasinparken 28
Postnummer	1423
Poststed	Ski
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.02.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	128 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,52 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.01.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,35
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,650
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Unionconsult
Navn person	MN

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,2
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5319 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3547 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5319 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

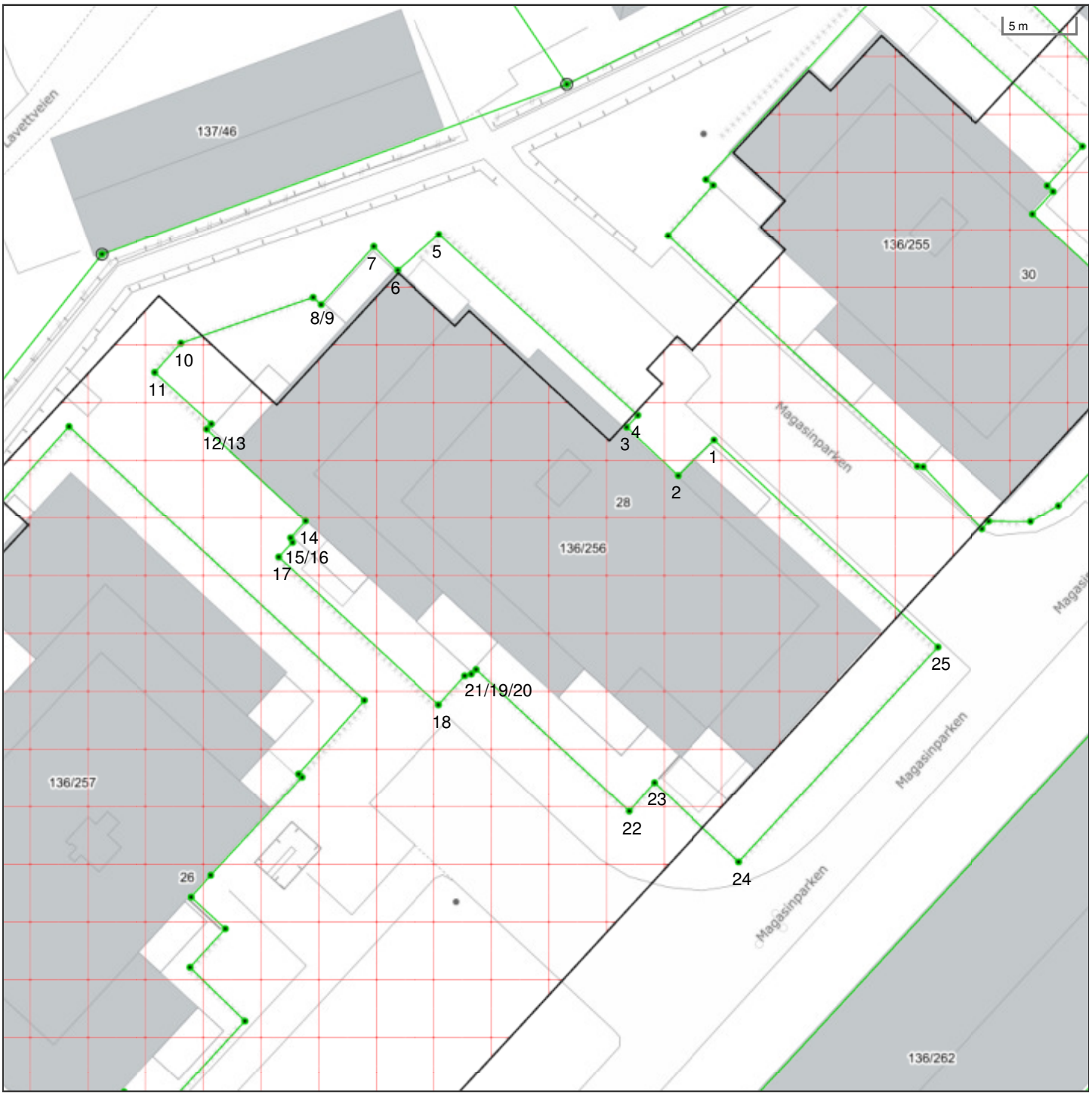
Elektrisitet	2462 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2857 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5319 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,5 %

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 08.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/256//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 086,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621280,85	**Øst**	602618,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621286,081	602634,718	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,11	
2	6621283,545	602632,265	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,53	
3	6621286,799	602628,589	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,91	
4	6621287,642	602629,348	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
5	6621299,774	602615,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,63	
6	6621297,173	602612,388	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,84	
7	6621298,79	602610,687	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
8	6621294,668	602607,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42	
9	6621295,151	602606,595	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,74	
10	6621291,743	602597,544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,67	
11	6621289,676	602595,783	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
12	6621286,229	602599,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29	
13	6621285,855	602599,467	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,50	
14	6621279,672	602606,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,36	
15	6621278,468	602605,494	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,57	
16	6621278,158	602605,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
17	6621277,125	602604,706	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,39	
18	6621267,229	602616,075	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,07	
19	6621269,28	602617,839	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
20	6621269,413	602618,297	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,48	
21	6621269,743	602618,626	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,47	
22	6621260,219	602629,513	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,46	
23	6621262,265	602631,207	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
24	6621256,914	602637,218	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,05	
25	6621272,168	602650,595	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,29	

GRUNNKART

Nordre Follo kommune

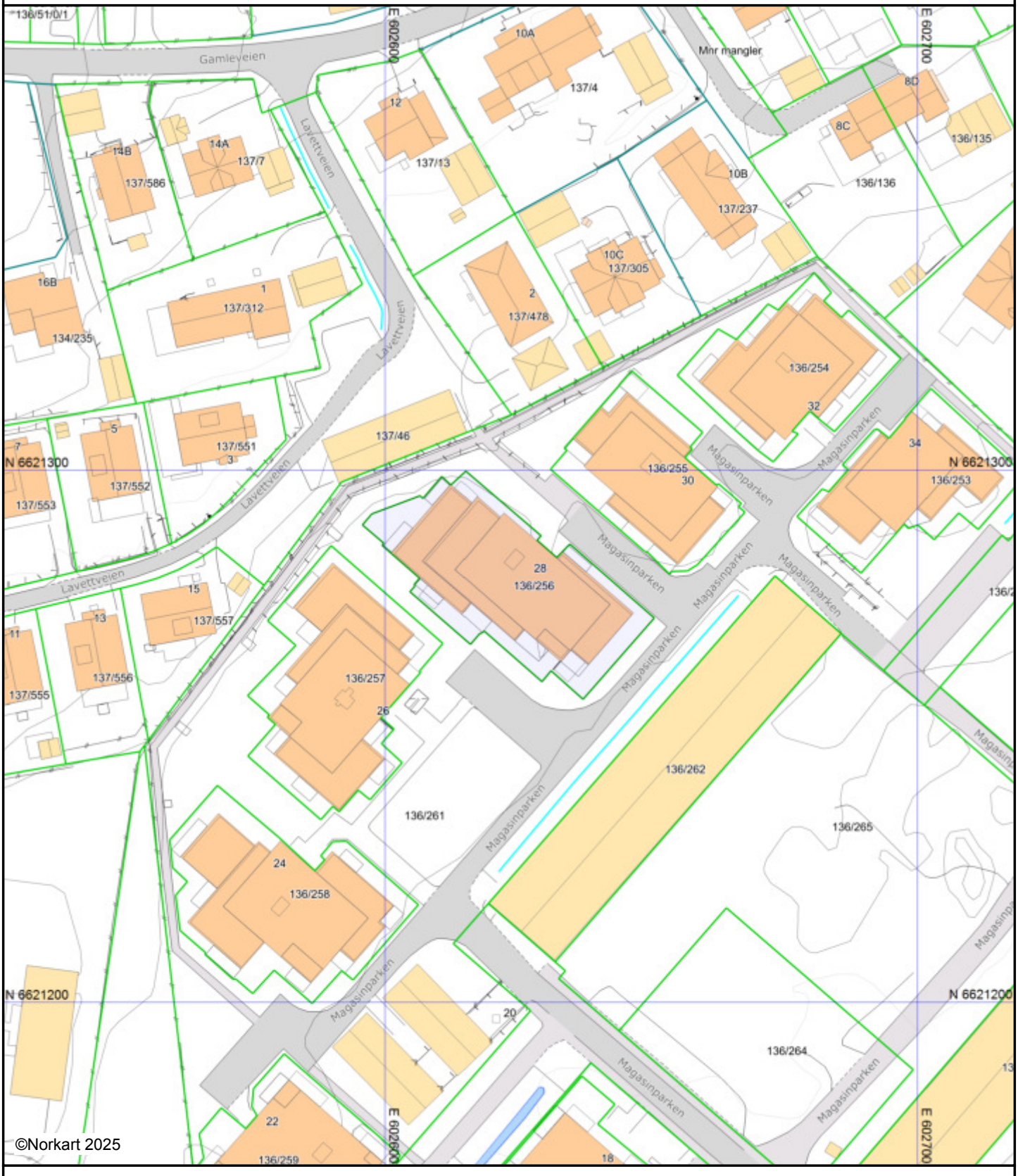
Grunnkart

Eiendom: 136/256
Adresse: Magasinparken 28
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

KOMMUNEPLANKARTA

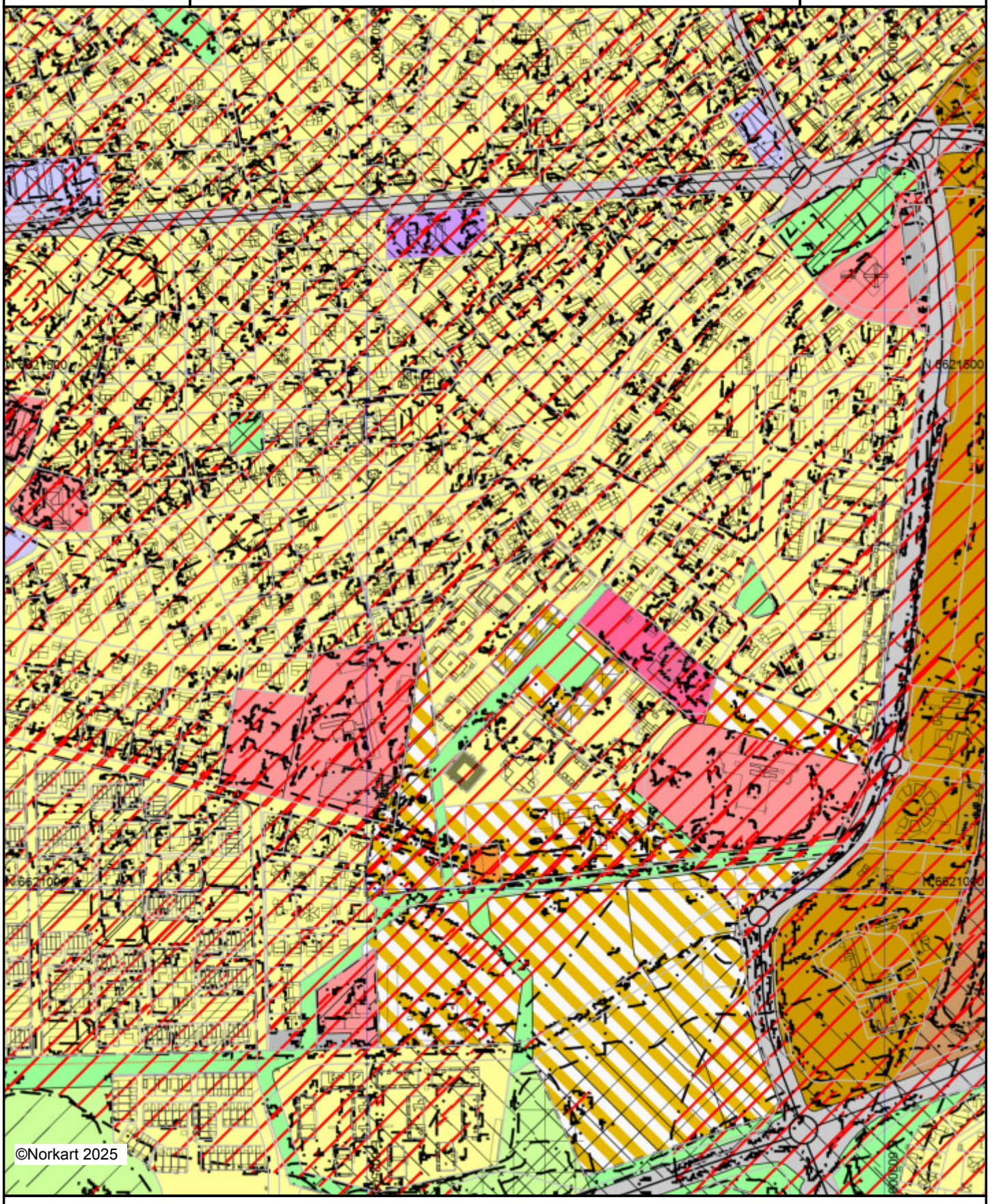
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/256
Adresse: Magasinparken 28
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSPLANK ART

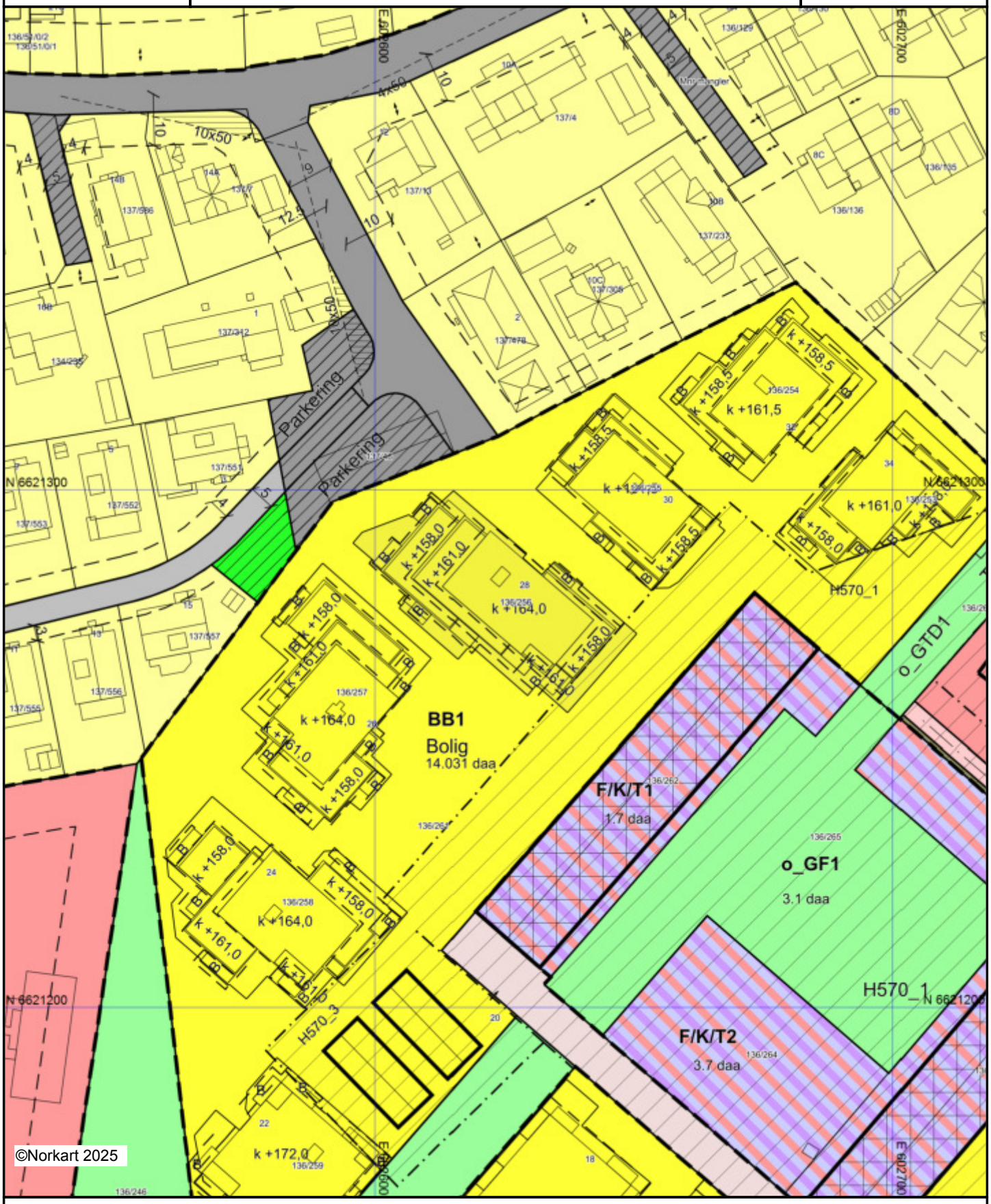
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/256
Adresse: Magasinparken 28
Dato: 08.04.2025
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
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

FERDIGATTEST

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01939-10		Frøydis Boge Tvete	20.09.2023

Ferdigattest for Magasinparken 28 oppføring av hus D - felt BB1 Magasinparken

Saksopplysninger

Byggested:	Magasinparken 28 – gnr. 136, bnr. 256
Ansvarlig søker:	CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Tillatelse til tiltak:	Oppføring av boligblokk D i felt BB1 Magasinparken
Rammetillatelse gitt:	26.10.2018
Igangsettingstillatelse gitt:	16.05.2019
Midlertidig brukstillatelse:	05.03.2021
Søknad om ferdigattest mottatt:	24.09.2021
Søknad om ferdigattest komplett:	24.08.2022

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av boligblokk D i felt BB1 Magasinparken. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 24.09.2021, 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 24.09.2021, 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.

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om ferdigsattest. Tidligere innsendte tegninger ligger i ESA Ski sak 18/720.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument -7. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 4, 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
SOLON EIENDOM ASA
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

BYGGETEGNINGER

Hus D

28 boliger

Magasinparken Ski

Urban Villas


Urb
Vil

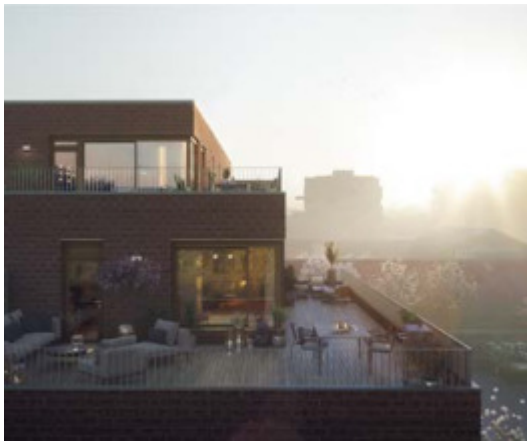
oan

as

In-
hold

Utomhusplan

Side 10



Plantegninger

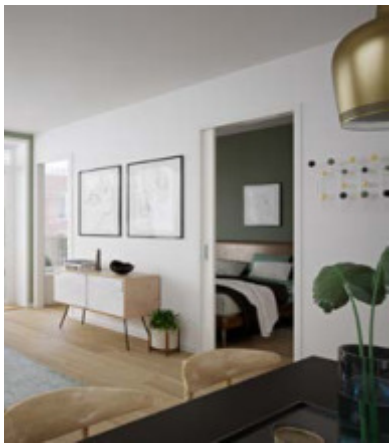
D101 — 1. etg — 50 m² — 2-roms — Side 15
D102 — 1. etg — 118 m² — 4-roms — Side 17
D103 — 1. etg — 87 m² — 3-roms — Side 19
D104 — 1. etg — 83 m² — 3-roms — Side 21
D105 — 1. etg — 44 m² — 2-roms — Side 23
D106 — 1. etg — 99 m² — 4-roms — Side 25
D107 — 1. etg — 80 m² — 3-roms — Side 27

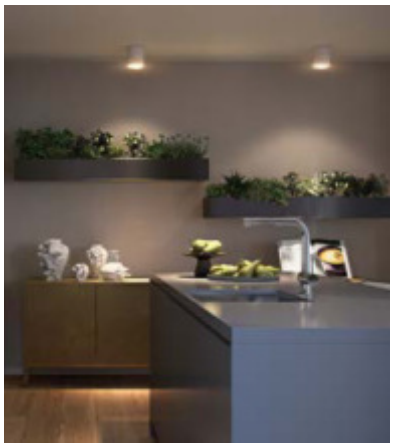
D201 — 2. etg — 50 m² — 2-roms — Side 31
D202 — 2. etg — 118 m² — 4-roms — Side 33
D203 — 2. etg — 87 m² — 3-roms — Side 35
D204 — 2. etg — 84 m² — 3-roms — Side 37
D205 — 2. etg — 44 m² — 2-roms — Side 39
D206 — 2. etg — 99 m² — 4-roms — Side 41
D207 — 2. etg — 80 m² — 3-roms — Side 43

D301 — 3. etg — 76 m² — 3-roms — Side 47
D302 — 3. etg — 118 m² — 4-roms — Side 49
D303 — 3. etg — 87 m² — 3-roms — Side 51
D304 — 3. etg — 84 m² — 3-roms — Side 53
D305 — 3. etg — 44 m² — 2-roms — Side 55
D306 — 3. etg — 99 m² — 4-roms — Side 57
D307 — 3. etg — 91 m² — 4-roms — Side 59

D401 — 4. etg — 102 m² — 4-roms — Side 63
D402 — 4. etg — 103 m² — 4-roms — Side 65
D403 — 4. etg — 115 m² — 4-roms — Side 67
D404 — 4. etg — 104 m² — 4-roms — Side 69

D501 — 5. etg — 120 m² — 4-roms — Side 73
D502 — 5. etg — 47 m² — 2-roms — Side 75
D503 — 5. etg — 120 m² — 4-roms — Side 77





Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse — Side 80
Salgsoppgave — Side 84
Kontaktinformasjon — Side 90





Urban Villas – Hus D / Magasinparken Ski / urbanvillas.no

Urban Villa Hus D sett fra syd. Frodigheten i Magasinparken vil bli noe av områdets varemerke. Kun ment som illustrasjon.





Hyggelige møtesteder inne i Magasinparken. Urban Villas Hus D ses til venstre. Den ene magasinhallen og Hus A kan så vidt skimtes til høyre. Kun ment som illustrasjon.

Magnoliastien (flomvei)
Bgranselek
D
E
F
Sommerfuglunden
Magasinbekken
Ski Tårn
av Code
Turdrag
Renovasjon
+145,75
SYKKELPLASSER
6 STK.



Urban Villas består av 146 boliger fordelt på seks bygningsvolumer

A Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

B **22 boliger**
Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

C **17 boliger**
Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

D **28 boliger**
Plantegninger og beskrivelse inngår i denne boken.

E Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

F Se egen bok med plantegninger og beskrivelse.

Tegnforklaring

- Bygg
- Prosjektgrense
- Gangvei kjørbar
- Gress
- Hekk
- Bunndekker
- Nye trær
- Eksiterende trær
- Regnbed
- Internvei kjørbar
- Renovasjon

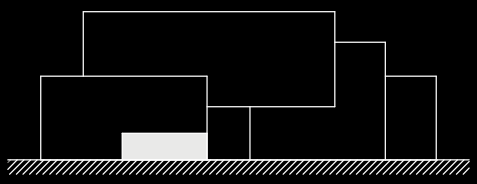
N

Plant
ning

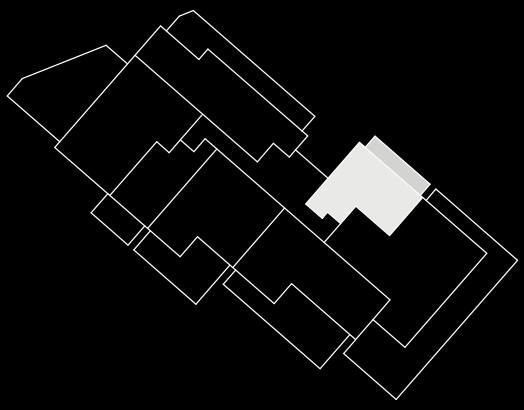
teg-

er

1. etasje
50 m²
2-roms



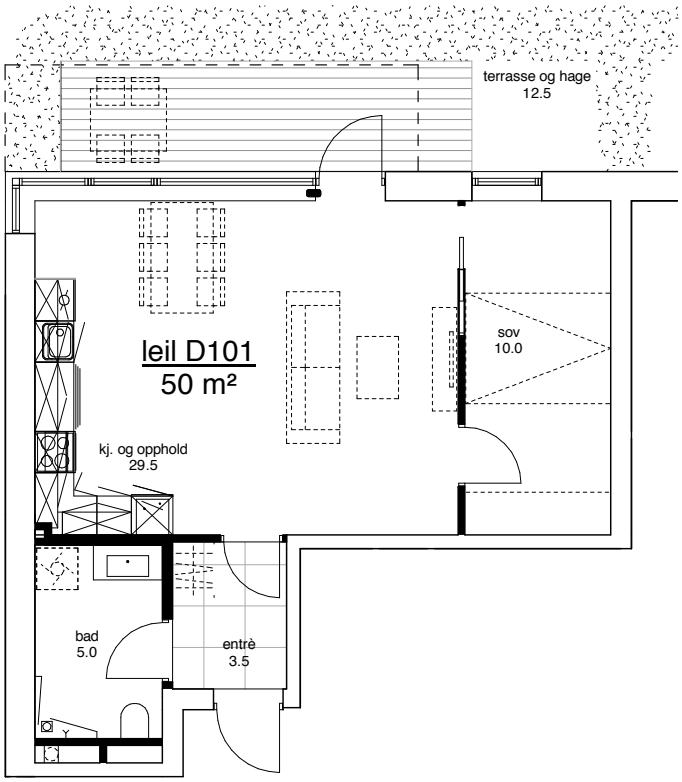
Bygg D — Fasade nordøst



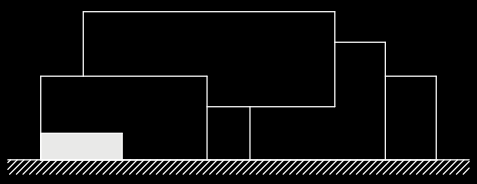
D101

0 5 10

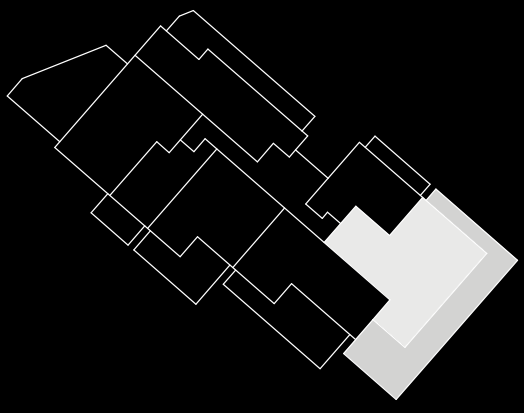
N


terrasse og hage
12.5
leil D101
50 m²
sov
10.0
kj. og opphold
29.5
bad
5.0
entrè
3.5

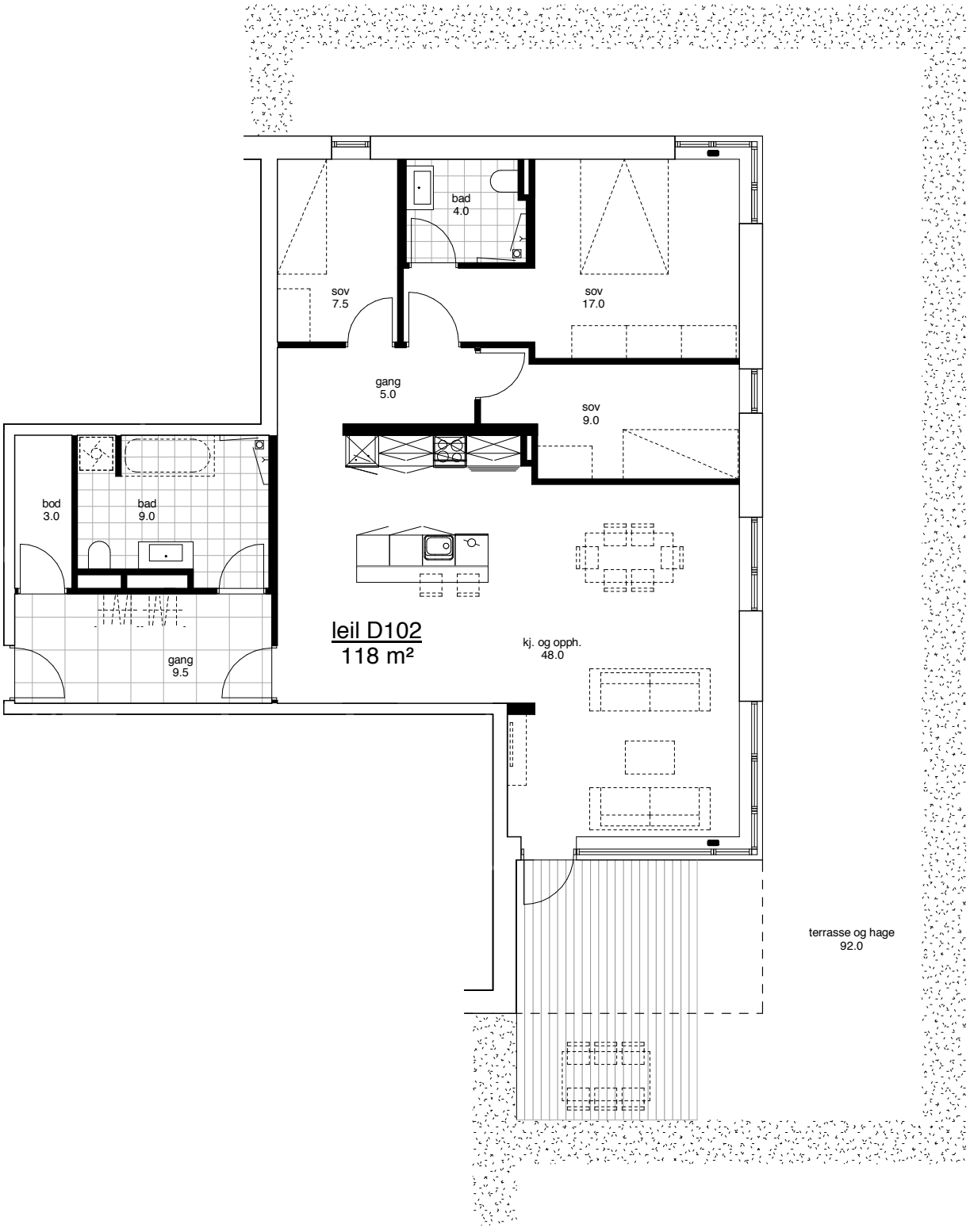
1. etasje
118 m²
4-roms



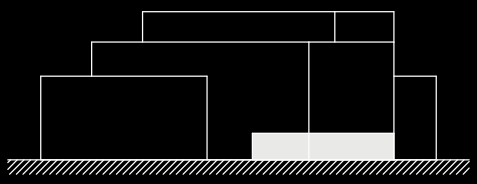
Bygg D — Fasade nordøst



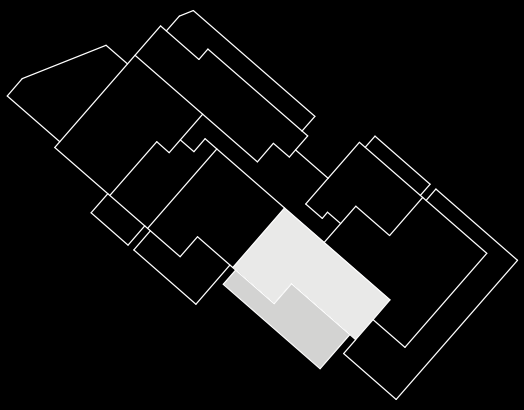
D102


0
5
10
N
bad
4.0
sov
7.5
sov
17.0
gang
5.0
sov
9.0
bod
3.0
bad
9.0
gang
9.5
leil D102
118 m²
kj. og opph.
48.0
terrasse og hage
92.0

1. etasje
87 m²
3-roms



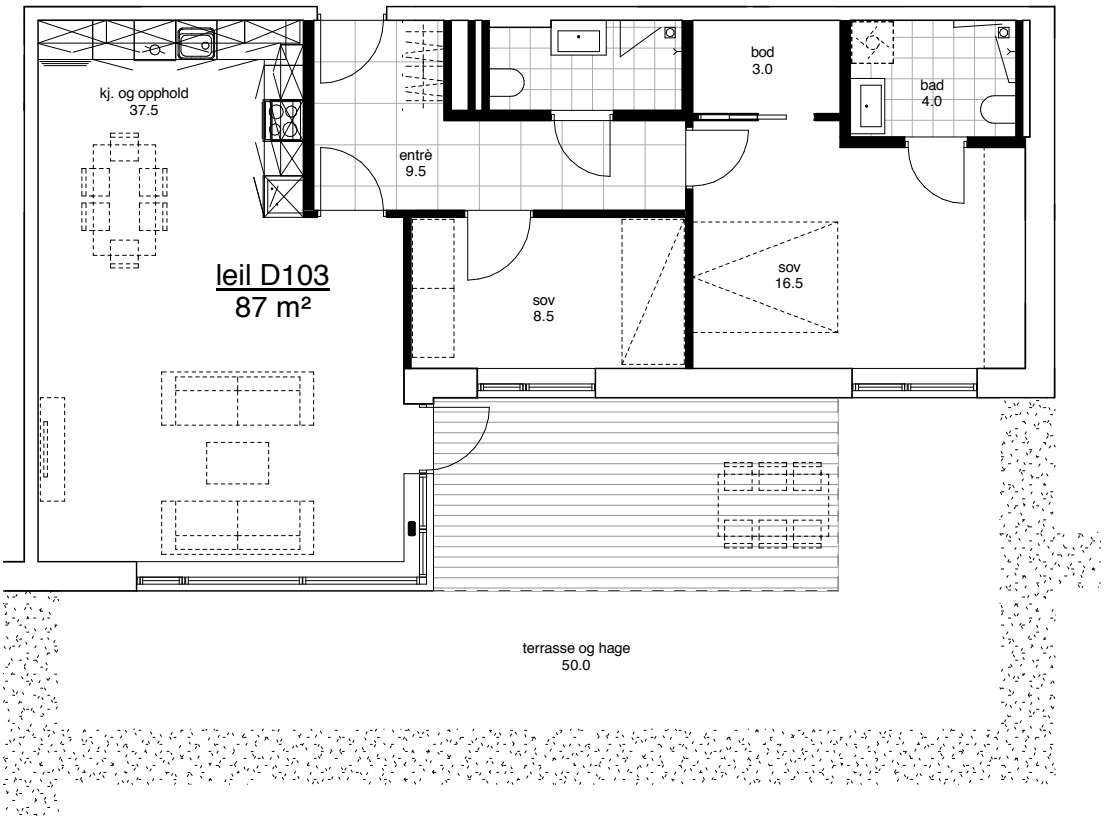
Bygg D — Fasade sørvest



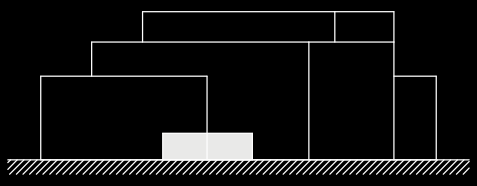
D103

0 5 10

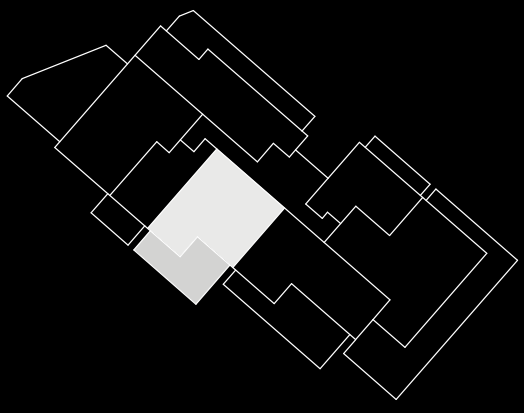
N


kj. og opphold
37.5
entrè
9.5
bod
3.0
bad
4.0
leil D103
87 m²
sov
8.5
sov
16.5
terrasse og hage
50.0

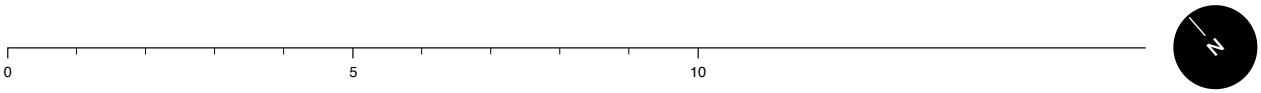
1. etasje
83 m²
3-roms

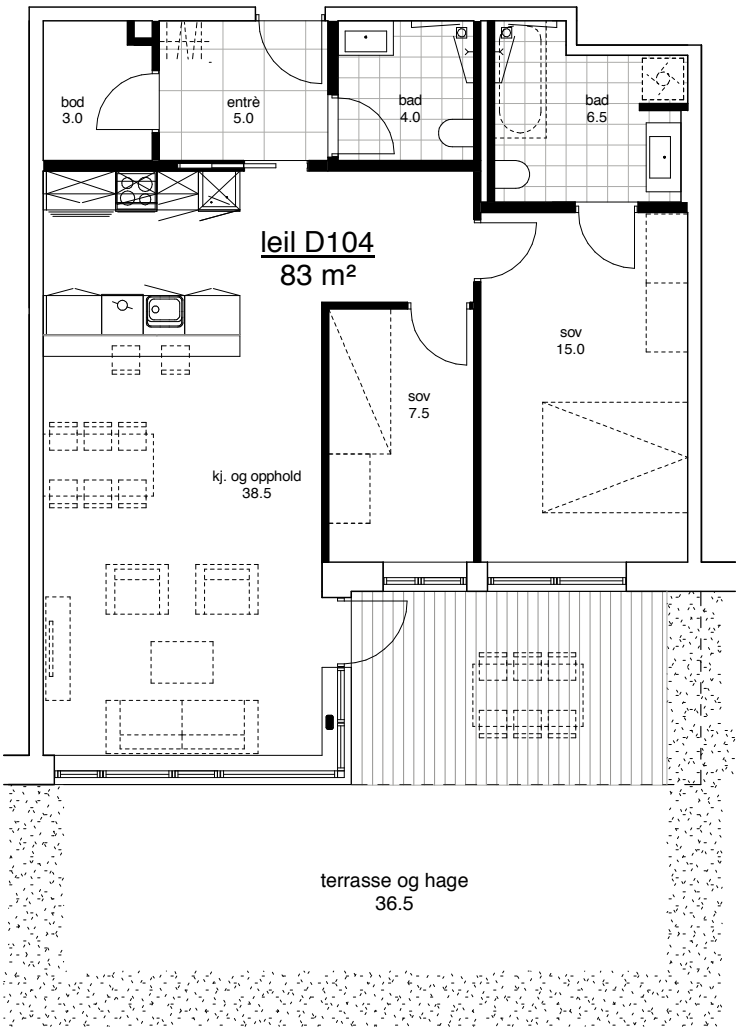


Bygg D — Fasade sørvest

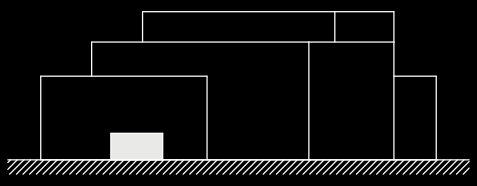


D104

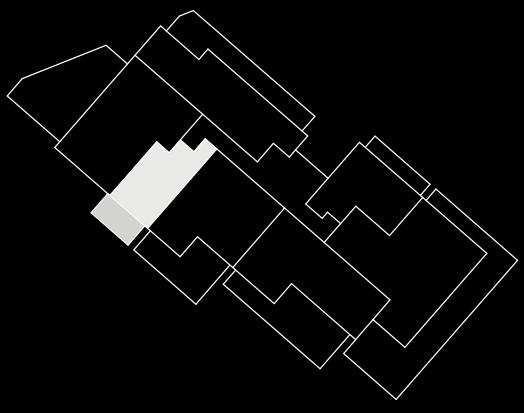

0
5
10
N


bod
3.0
entrè
5.0
bad
4.0
bad
6.5
leil D104
83 m²
sov
15.0
sov
7.5
kj. og opphold
38.5
terrasse og hage
36.5

1. etasje
44 m²
2-roms



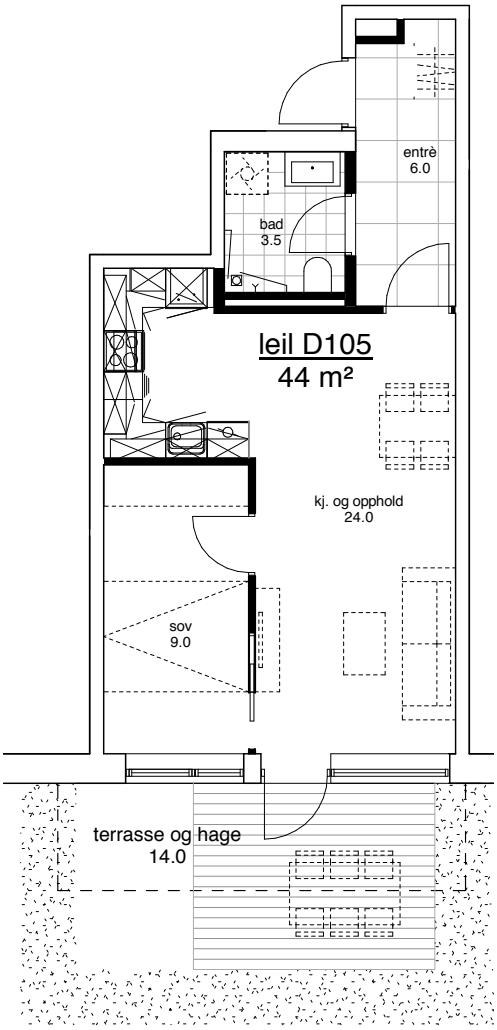
Bygg D — Fasade sørvest



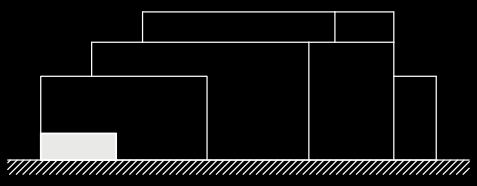
D105

0 5 10

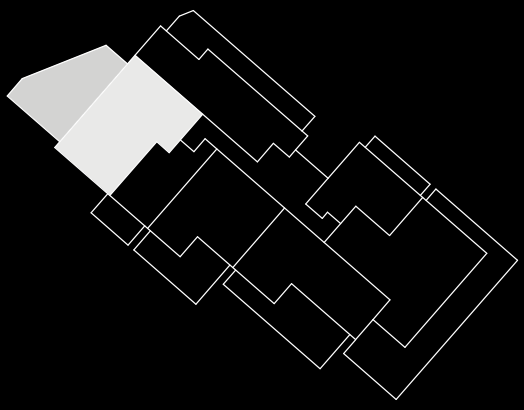
N


entrè
6.0
bad
3.5
leil D105
44 m²
kj. og opphold
24.0
sov
9.0
terrasse og hage
14.0

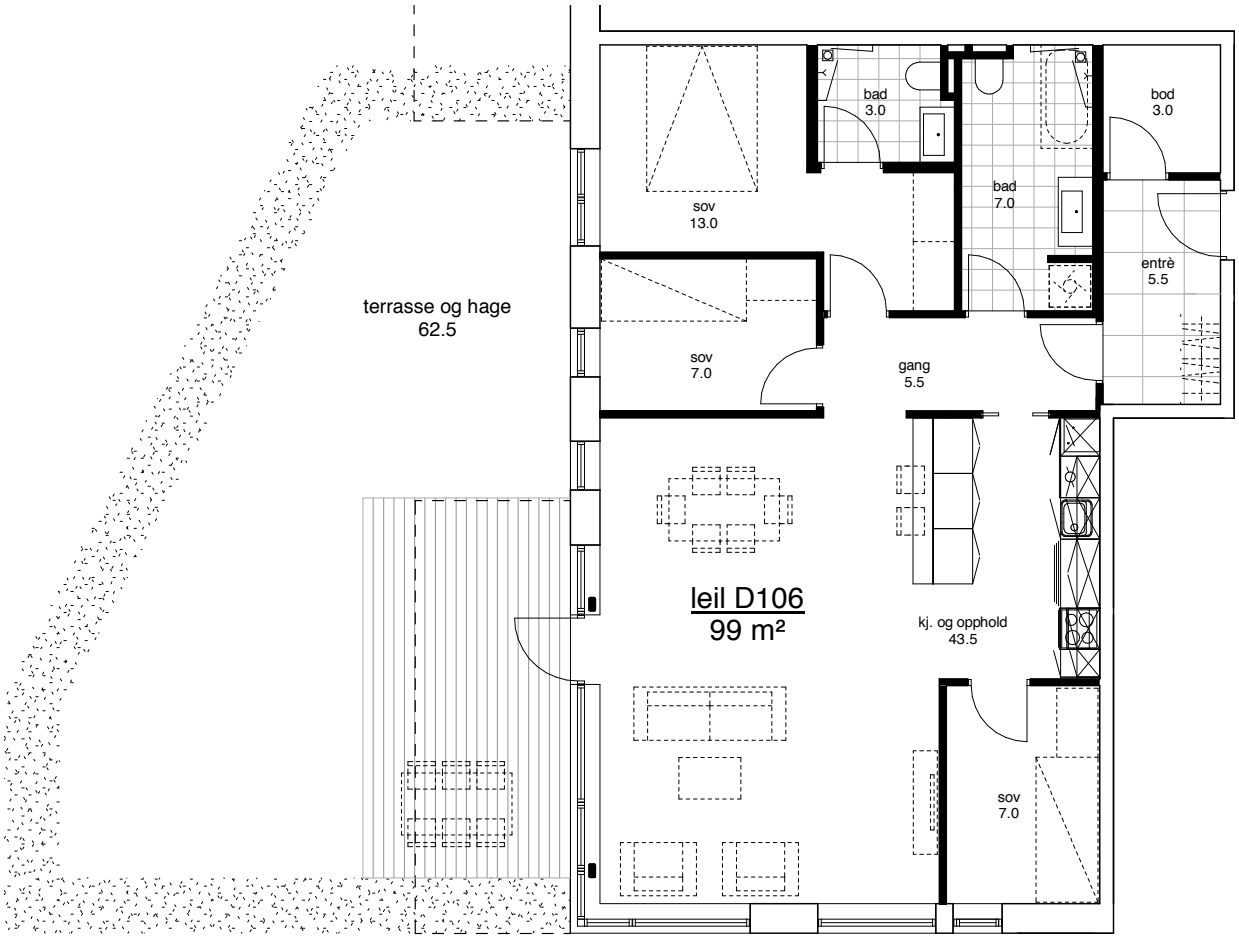
1. etasje
99 m²
4-roms



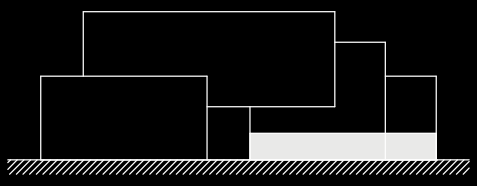
Bygg D — Fasade sørvest



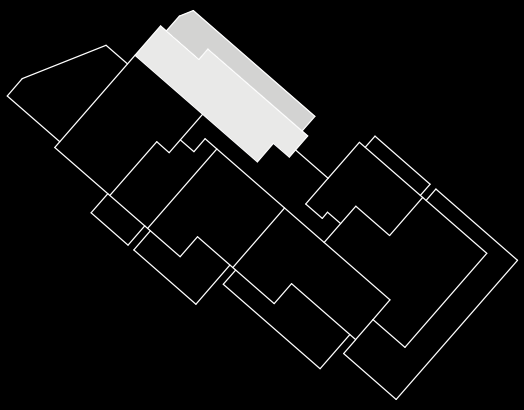
D106


0
5
10
N
terrasse og hage
62.5
sov
13.0
bad
3.0
bad
7.0
bod
3.0
entrè
5.5
sov
7.0
gang
5.5
leil D106
99 m²
kj. og opphold
43.5
sov
7.0

1. etasje
80 m²
3-roms



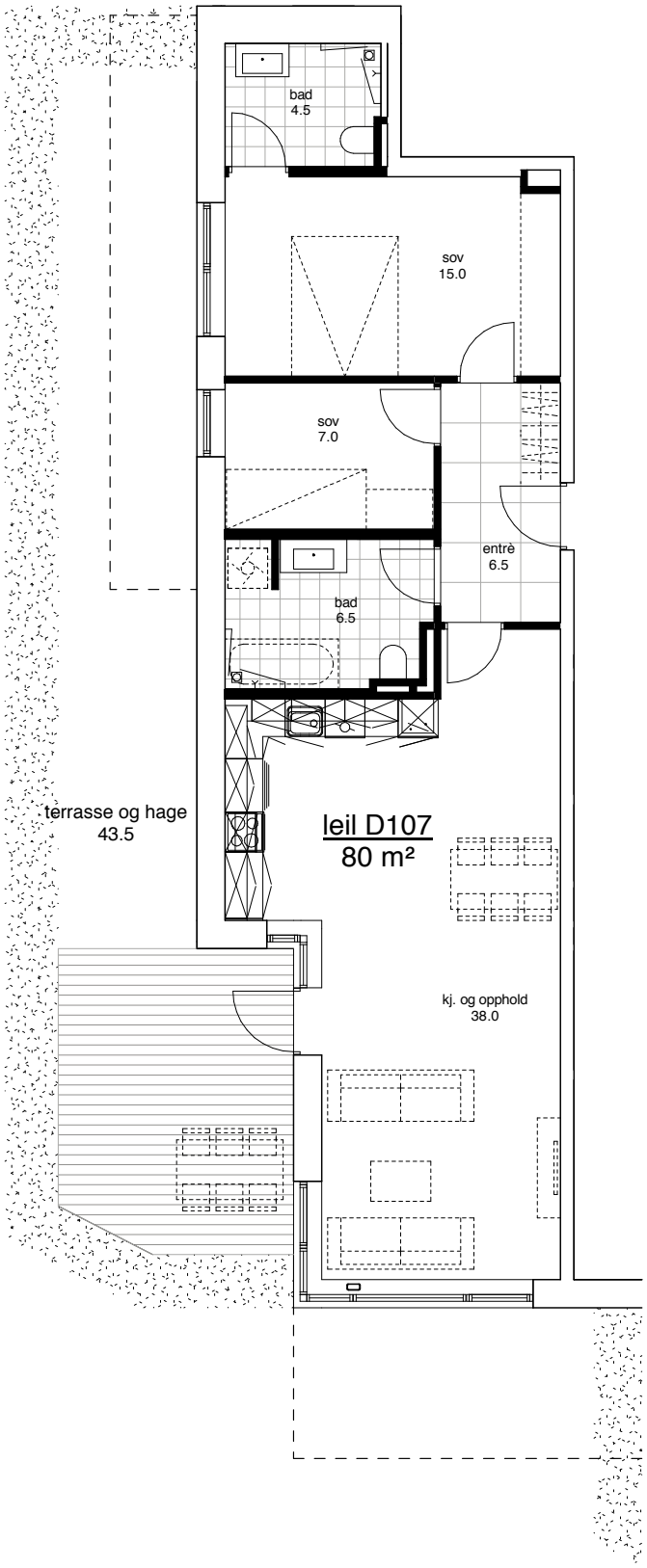
Bygg D — Fasade nordøst



D107

0 5 10

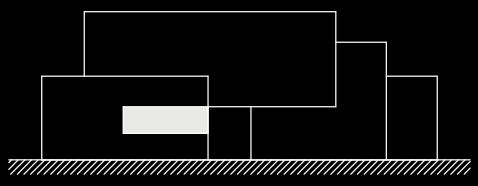
N


bad
4.5
sov
15.0
sov
7.0
entrè
6.5
bad
6.5
terrasse og hage
43.5
leil D107
80 m²
kj. og opphold
38.0

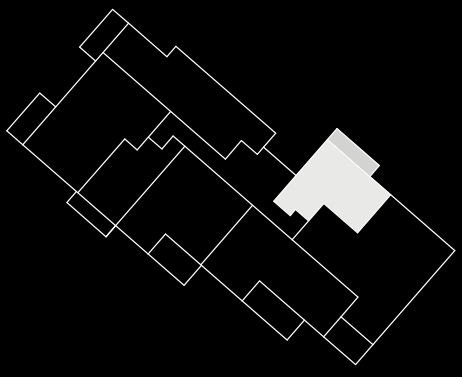


Kun ment som illustrasjon.

2. etasje
50 m²
2-roms



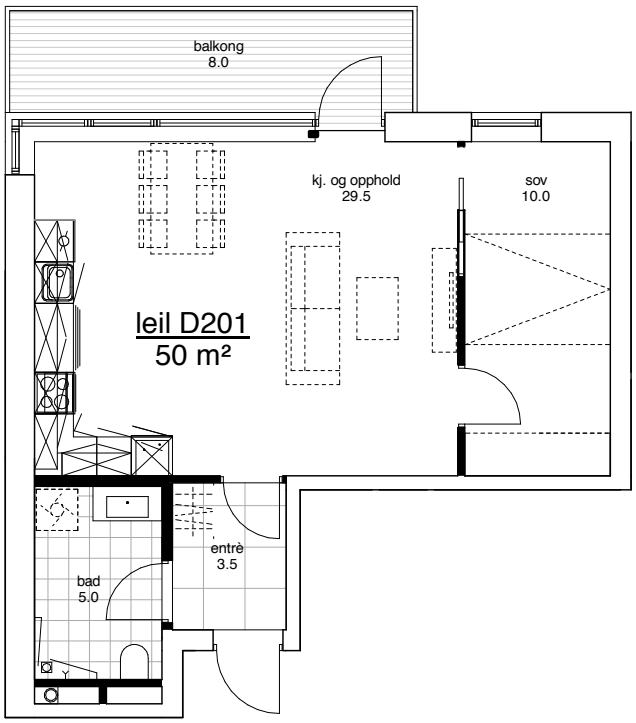
Bygg D — Fasade nordøst



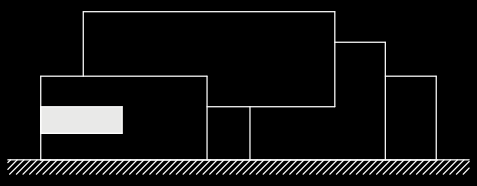
D201

0 5 10

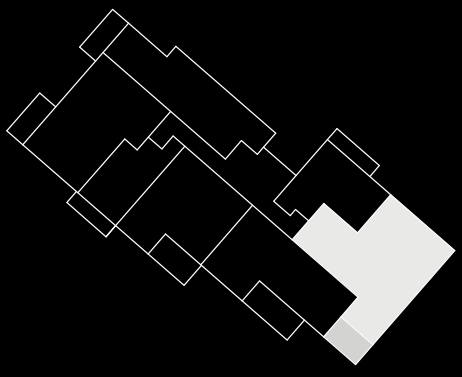
N


balkong
8.0
kj. og opphold
29.5
sov
10.0
leil D201
50 m²
entrè
3.5
bad
5.0

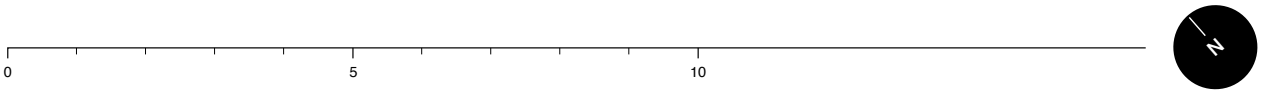
2. etasje
118 m²
4-roms

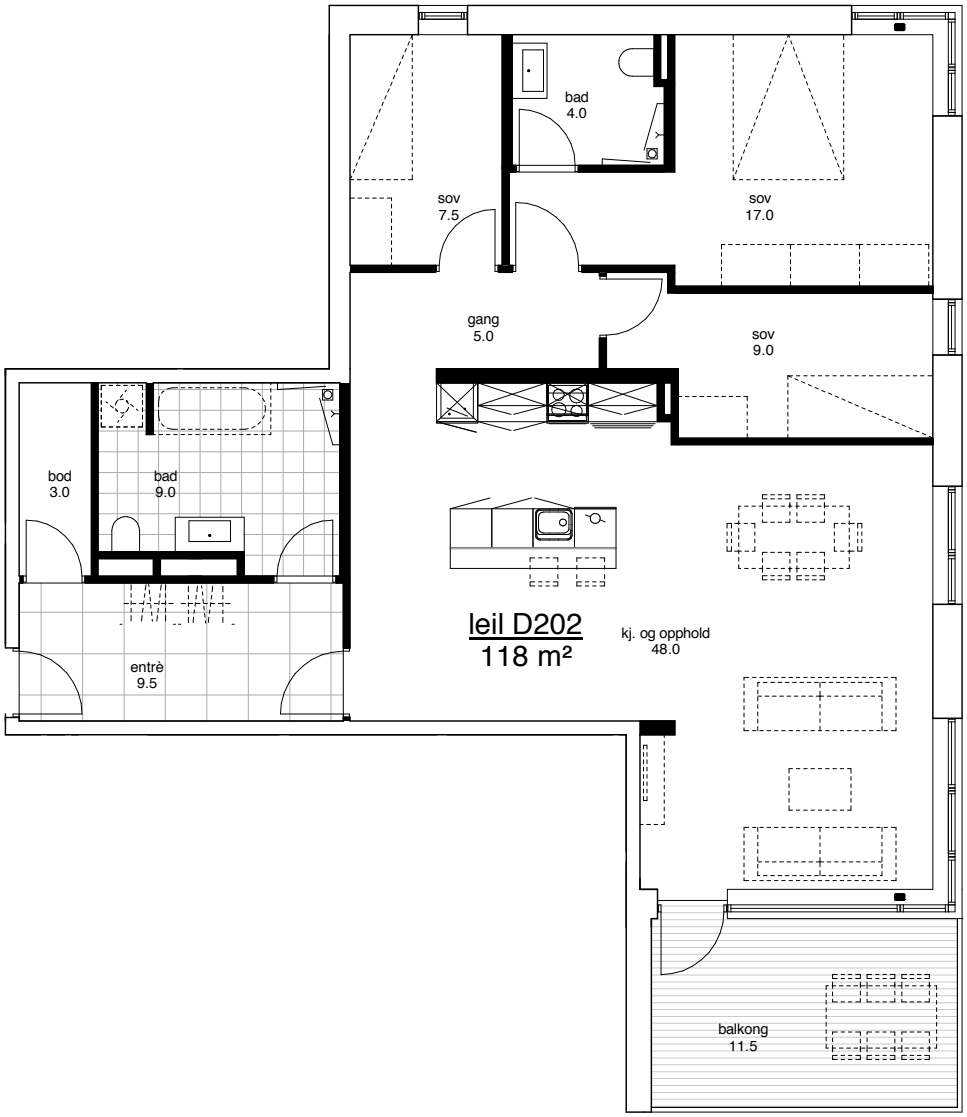


Bygg D — Fasade nordøst

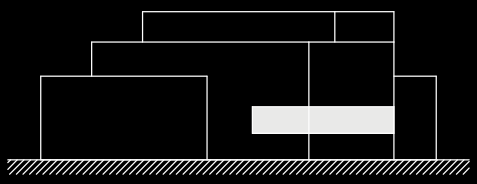


D202

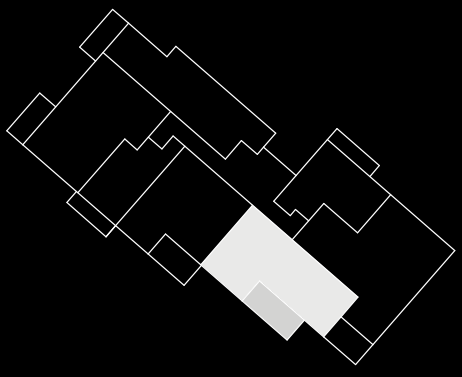

0
5
10
N


bad
4.0
sov
7.5
sov
17.0
gang
5.0
sov
9.0
bod
3.0
bad
9.0
entrè
9.5
leil D202
118 m²
kj. og opphold
48.0
balkong
11.5

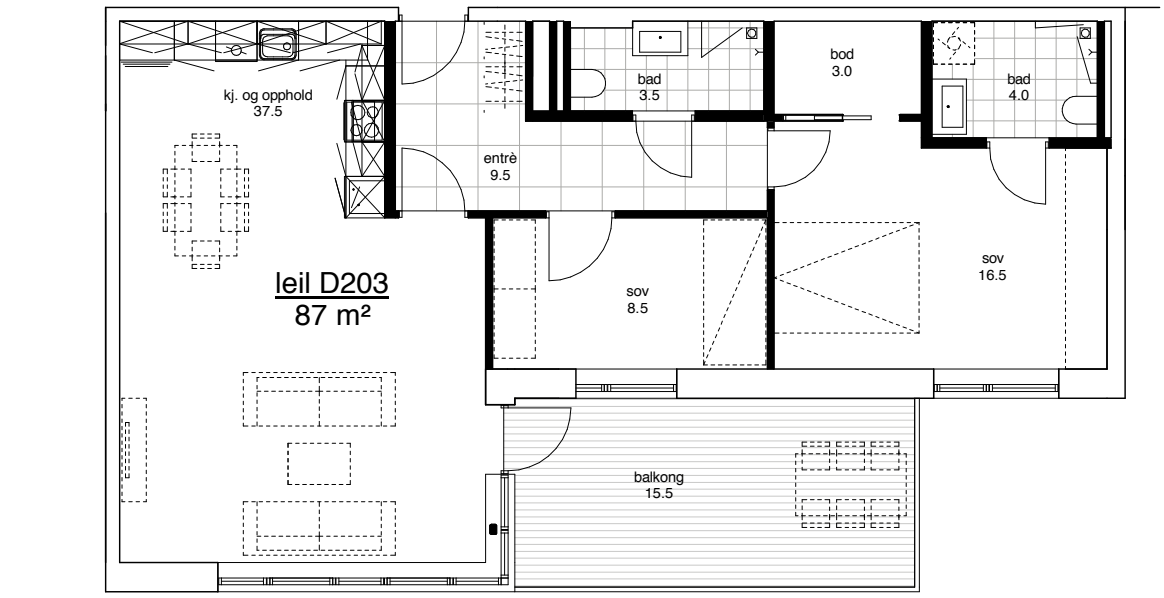
2. etasje
87 m²
3-roms



Bygg D — Fasade sørvest

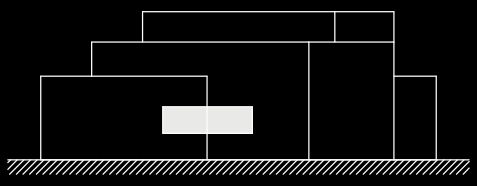


D203

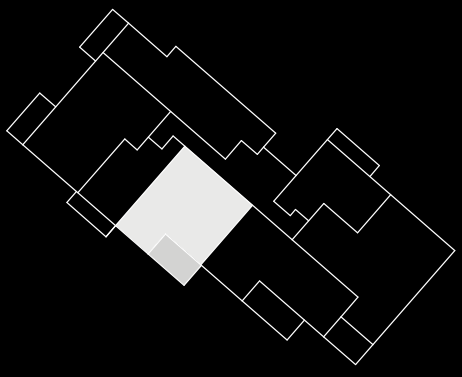


leil D203
87 m²

2. etasje
84 m²
3-roms



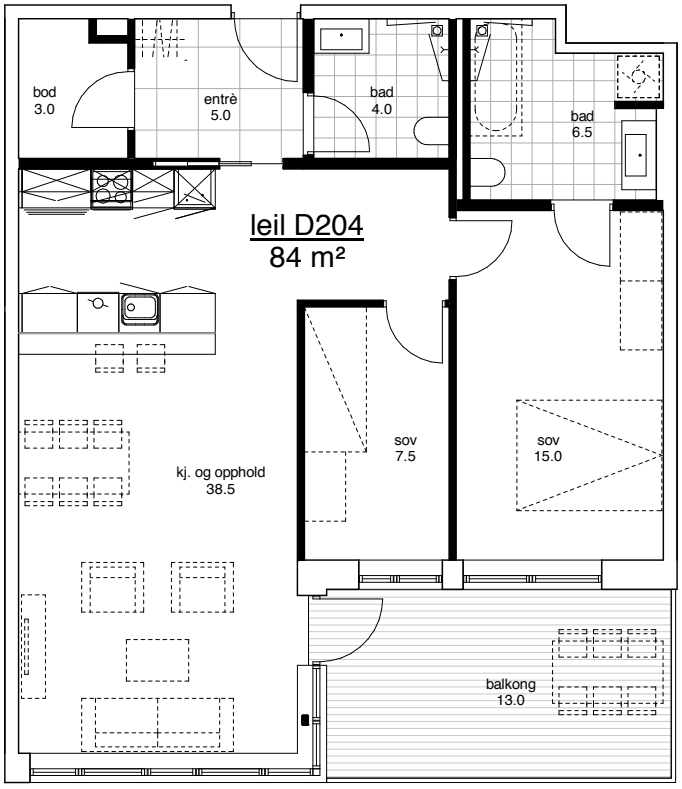
Bygg D — Fasade sørvest



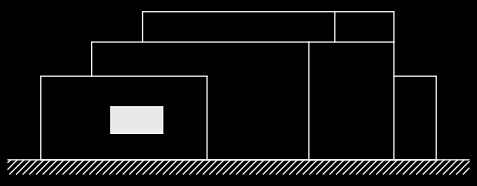
D204

0 5 10

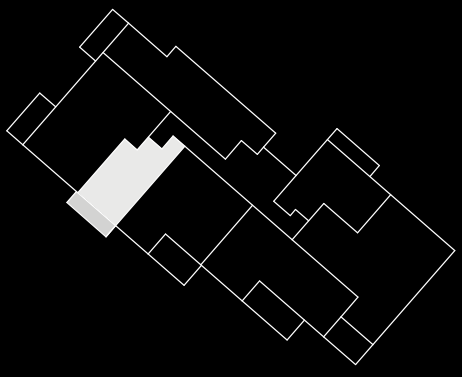
N


bod
3.0
entrè
5.0
bad
4.0
bad
6.5
leil D204
84 m²
kj. og opphold
38.5
sov
7.5
sov
15.0
balkong
13.0

2. etasje
44 m²
2-roms



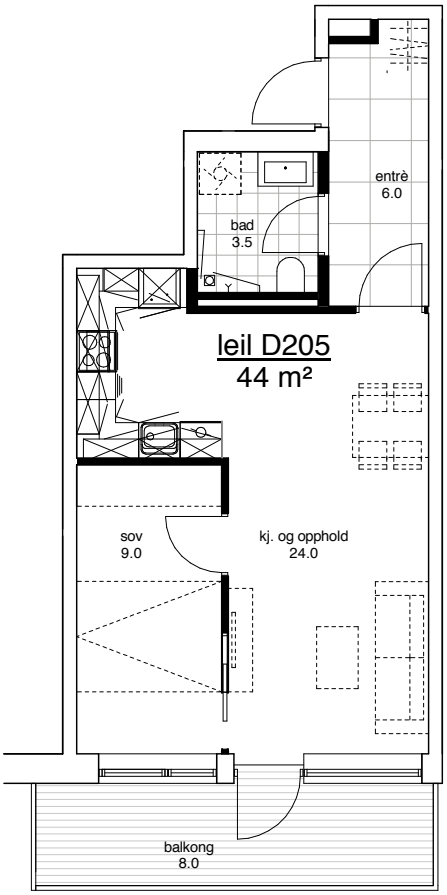
Bygg D — Fasade sørvest



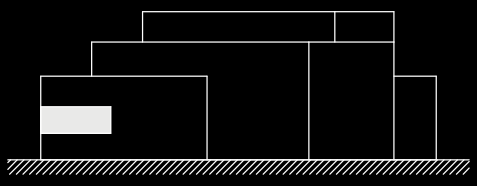
D205

0 5 10

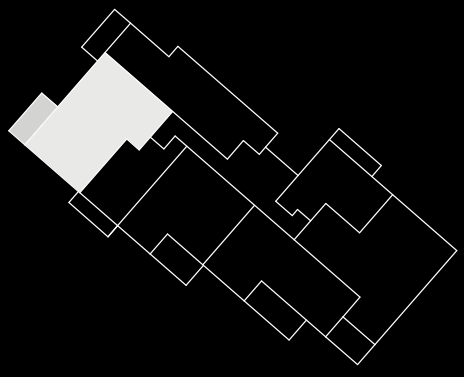
N


entrè
6.0
bad
3.5
leil D205
44 m²
sov
9.0
kj. og opphold
24.0
balkong
8.0

2. etasje
99 m²
4-roms



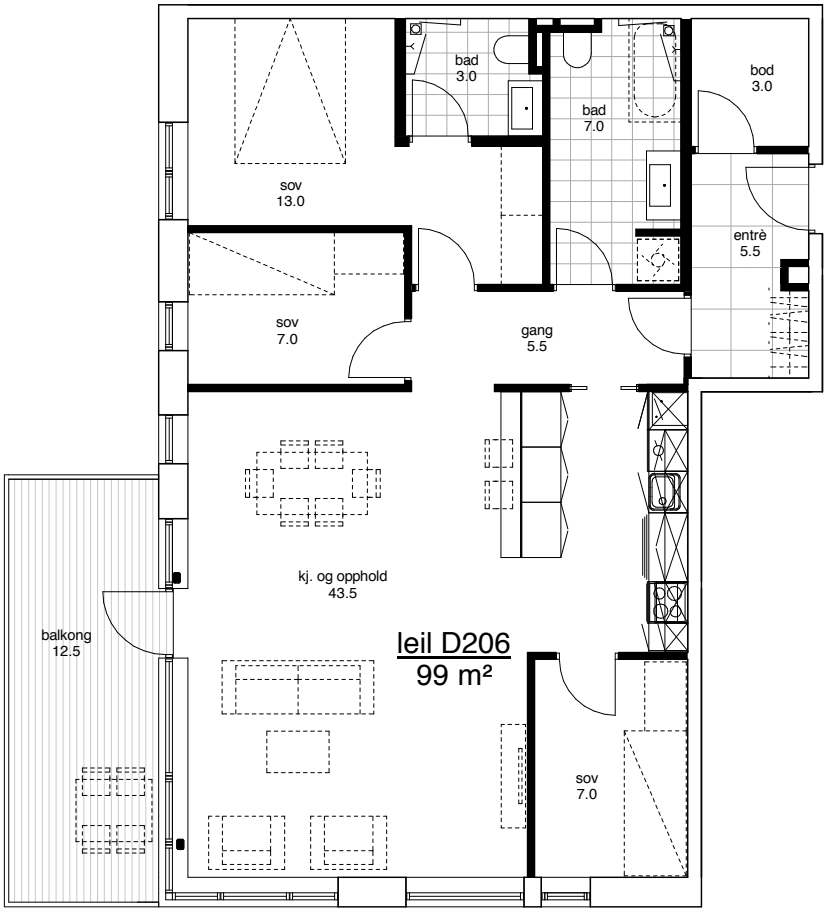
Bygg D — Fasade sørvest



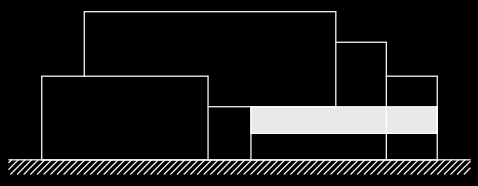
D206

0 5 10

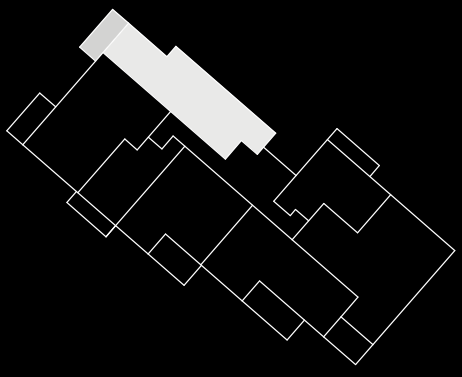
N


bad
3.0
bad
7.0
bod
3.0
sov
13.0
entrè
5.5
sov
7.0
gang
5.5
kj. og opphold
43.5
balkong
12.5
leil D206
99 m²
sov
7.0

2. etasje
80 m²
3-roms



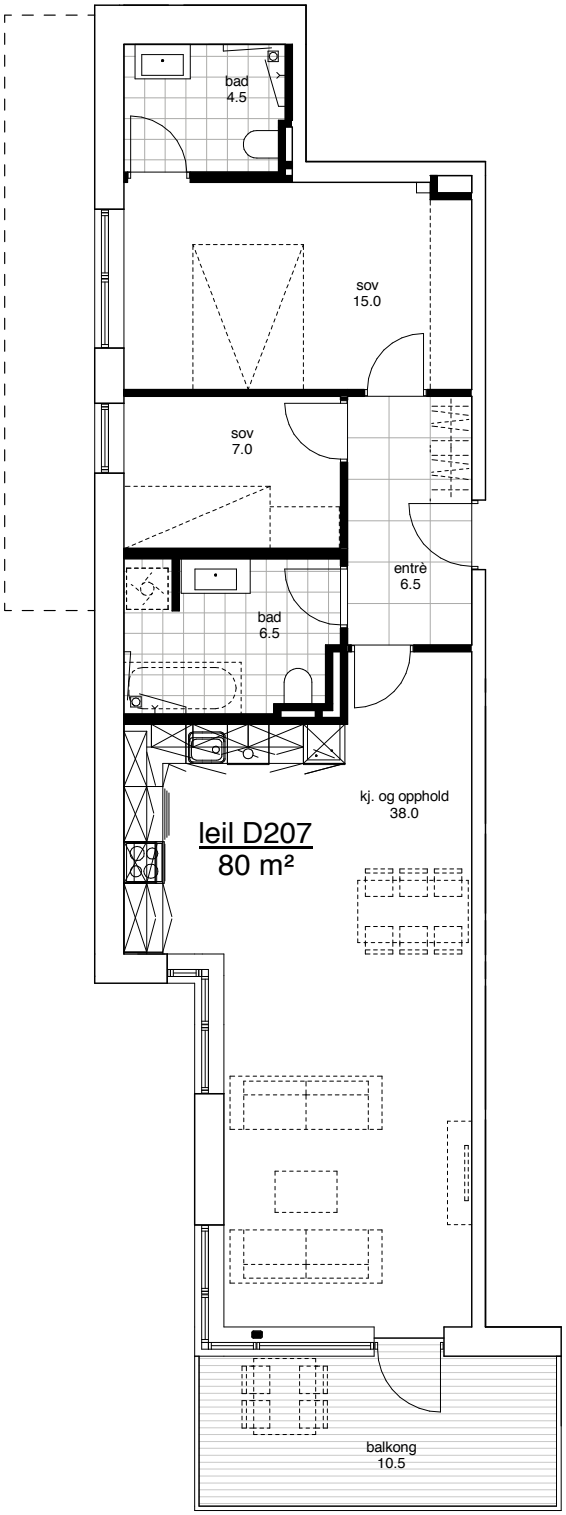
Bygg D — Fasade nordøst



D207

0 5 10

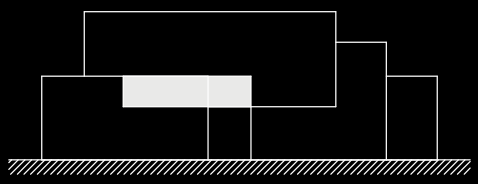
N


bad
4.5
sov
15.0
sov
7.0
entrè
6.5
bad
6.5
kj. og opphold
38.0
leil D207
80 m²
balkong
10.5

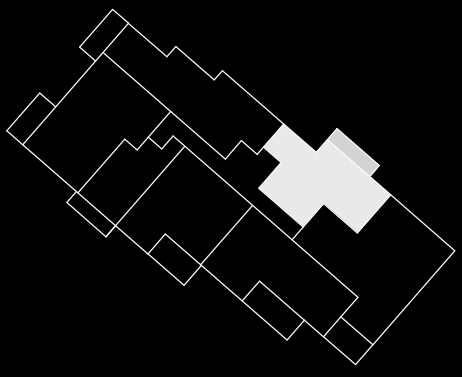


Kun ment som illustrasjon.

3. etasje
76 m²
3-roms



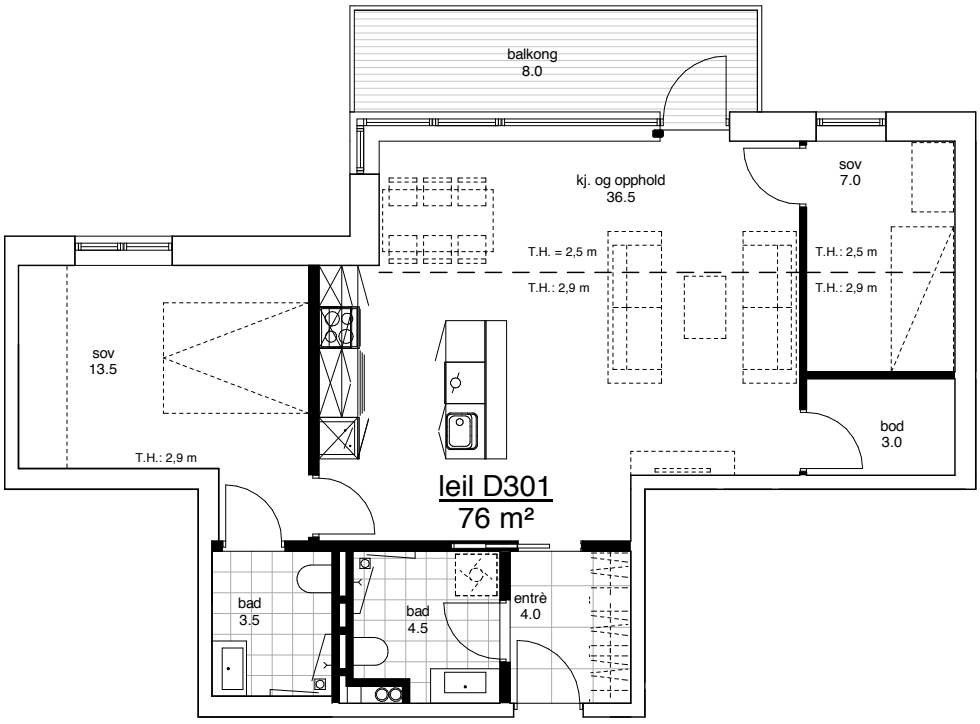
Bygg D — Fasade nordøst



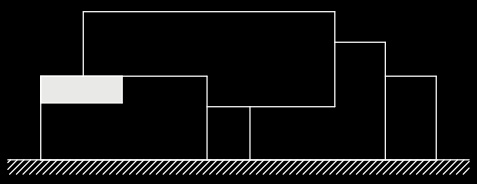
D301

0 5 10

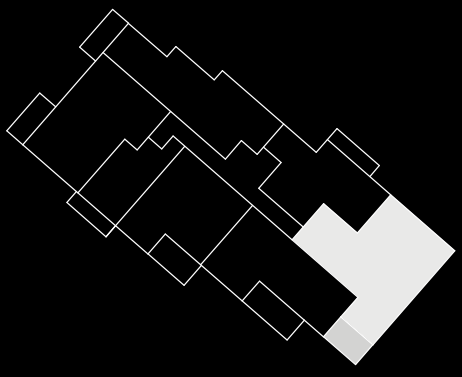
N


balkong
8.0
kj. og opphold
36.5
sov
7.0
T.H. = 2,5 m
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,5 m
T.H.: 2,9 m
sov
13.5
bod
3.0
T.H.: 2,9 m
leil D301
76 m²
bad
3.5
bad
4.5
entrè
4.0

3. etasje
118 m²
4-roms



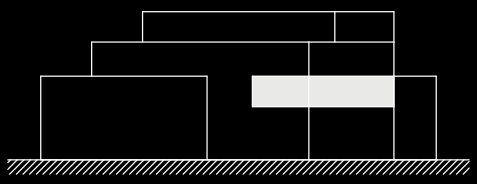
Bygg D — Fasade nordøst



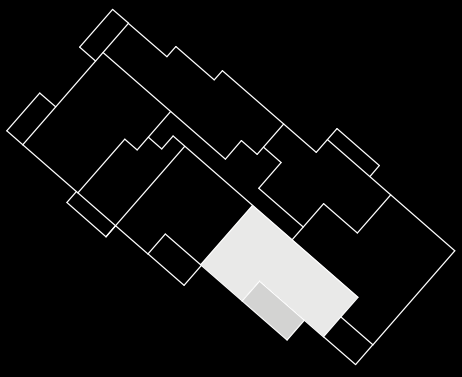
D302


0
5
10
N
sov
7.5
bad
4.0
T.H.: 2,5 m
sov
17.0
T.H.: 2,5 m
gang
5.0
T.H.: 2,5 m
sov
9.0
T.H.: 2,5 m
T.H.: 2,9 m
bod
3.0
bad
9.0
leil D302
118 m²
kj.og opphold
48.0
entrè
9.5
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,5 m
balkong
11.5

3. etasje
87 m²
3-roms



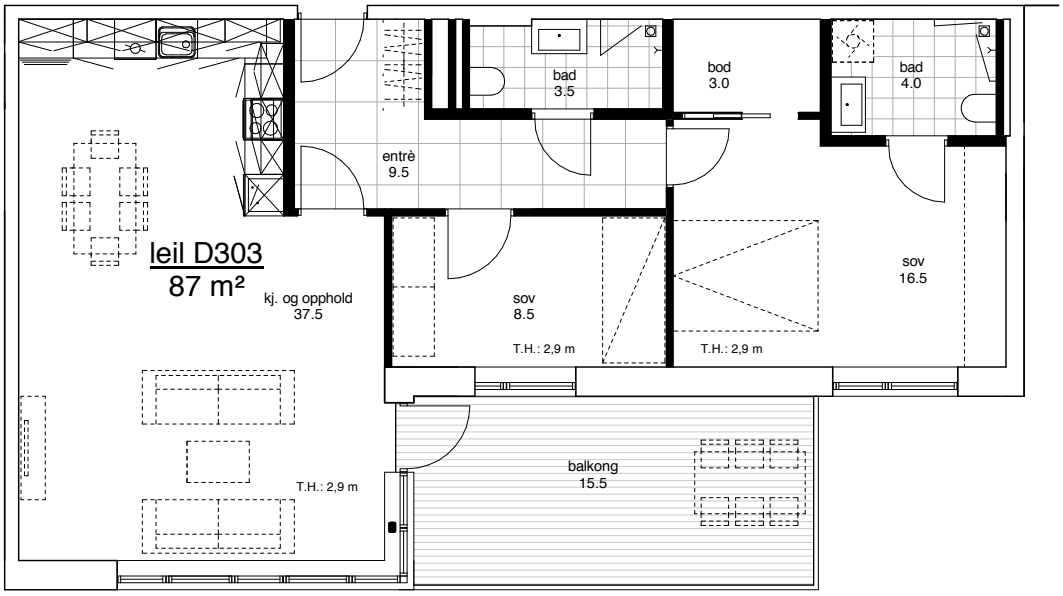
Bygg D — Fasade sørvest



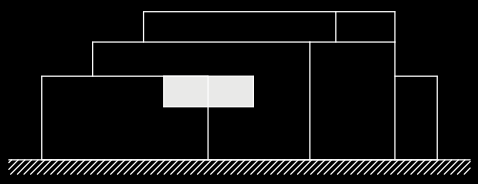
D303

0 5 10

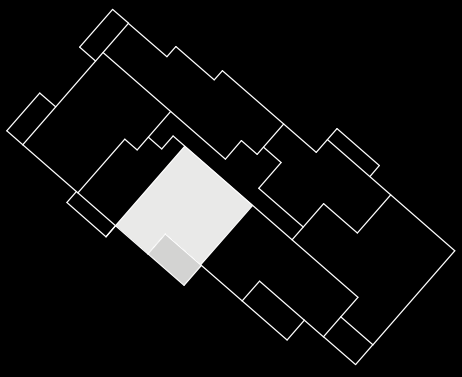
N


leil D303
87 m²
kj. og opphold
37.5
entrè
9.5
bad
3.5
bod
3.0
bad
4.0
sov
8.5
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,9 m
sov
16.5
T.H.: 2,9 m
balkong
15.5

3. etasje
84 m²
3-roms



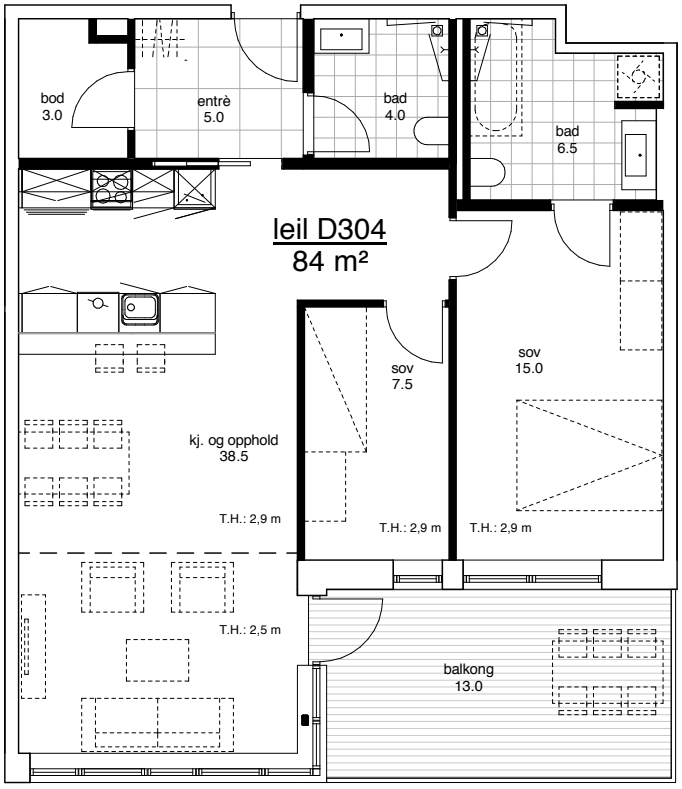
Bygg D — Fasade sørvest



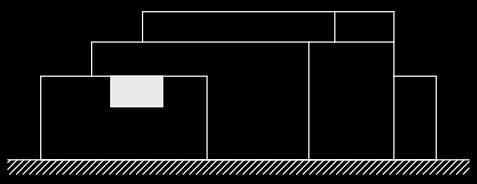
D304

0 5 10

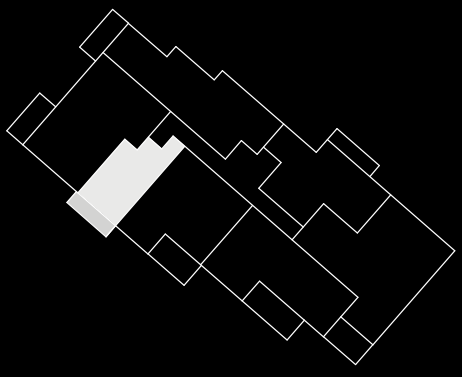
N


bod
3.0
entrè
5.0
bad
4.0
bad
6.5
leil D304
84 m²
sov
7.5
sov
15.0
kj. og opphold
38.5
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,5 m
balkong
13.0

3. etasje
44 m²
2-roms



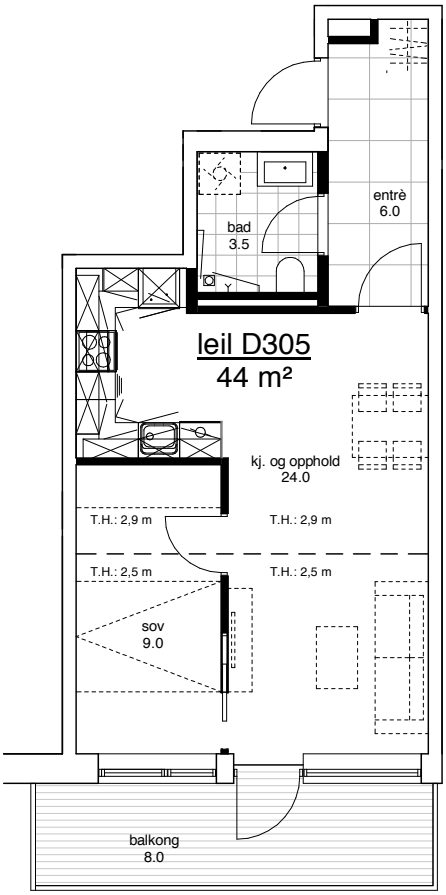
Bygg D — Fasade sørvest



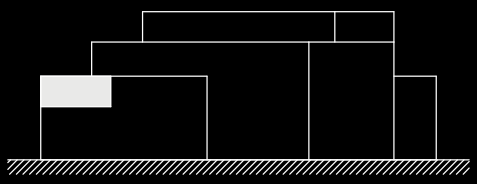
D305

0 5 10

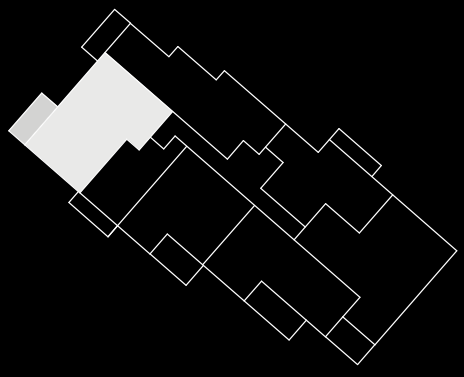
N


entrè
6.0
bad
3.5
leil D305
44 m²
kj. og opphold
24.0
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,5 m
T.H.: 2,5 m
sov
9.0
balkong
8.0

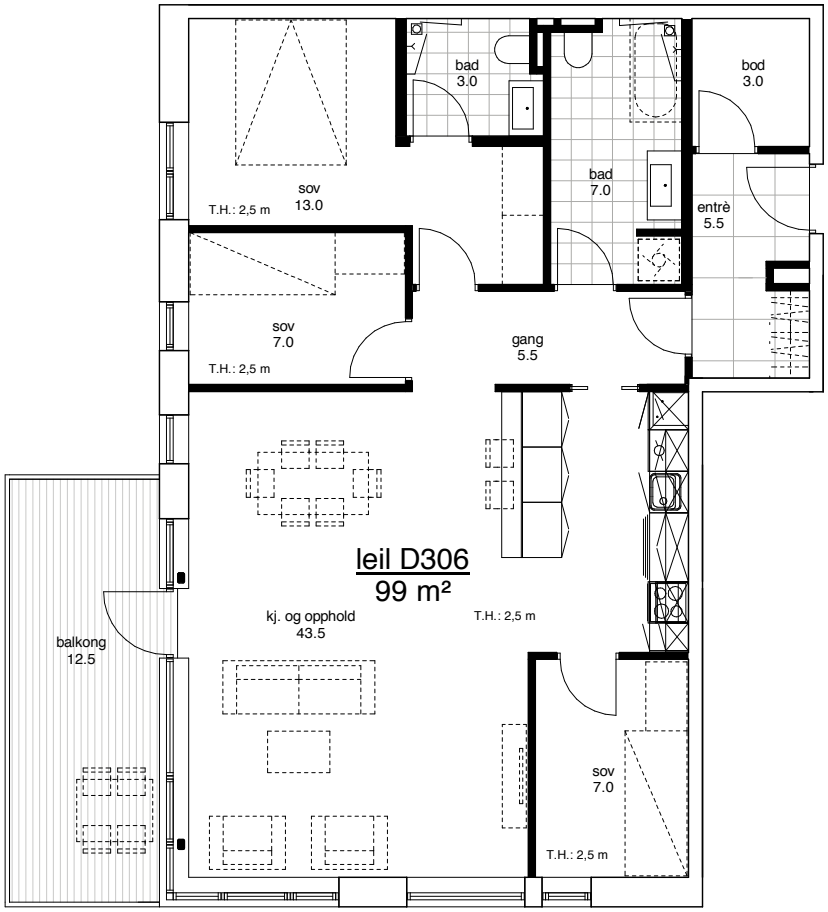
3. etasje
99 m²
4-roms



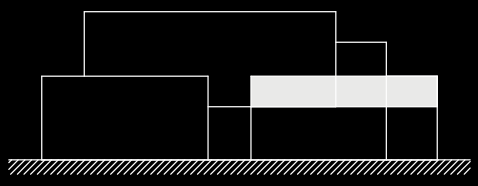
Bygg D — Fasade sørvest



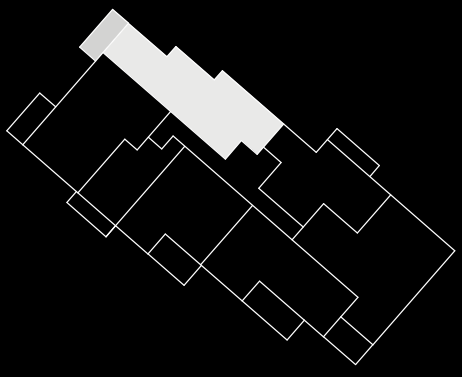
D306


bad
3.0
bod
3.0
bad
7.0
sov
13.0
T.H.: 2,5 m
entrè
5.5
sov
7.0
T.H.: 2,5 m
gang
5.5
leil D306
99 m²
kj. og opphold
43.5
T.H.: 2,5 m
balkong
12.5
sov
7.0
T.H.: 2,5 m

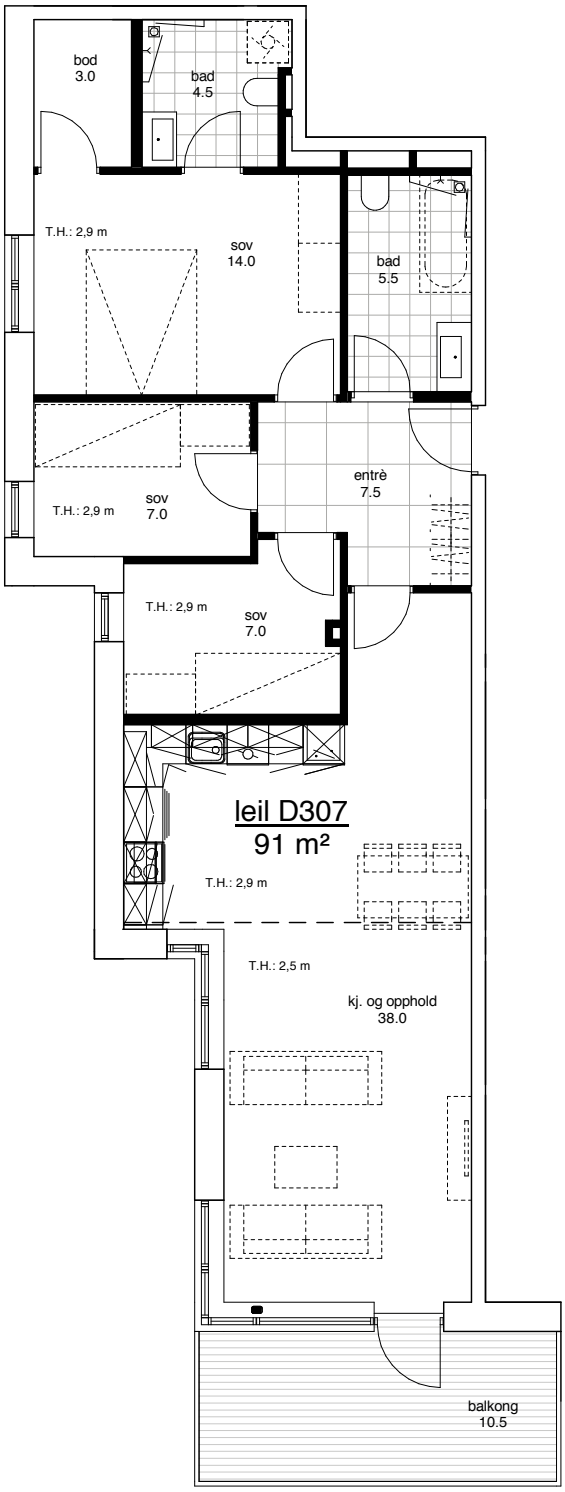
3. etasje
91 m²
4-roms



Bygg D — Fasade nordøst



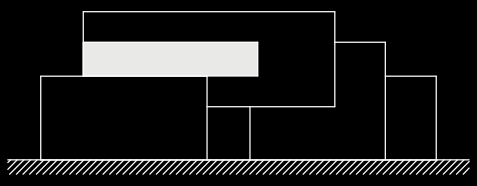
D307


bod
3.0
bad
4.5
T.H.: 2,9 m
sov
14.0
bad
5,5
entrè
7.5
T.H.: 2,9 m
sov
7.0
T.H.: 2,9 m
sov
7.0
leil D307
91 m²
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,5 m
kj. og opphold
38.0
balkong
10.5

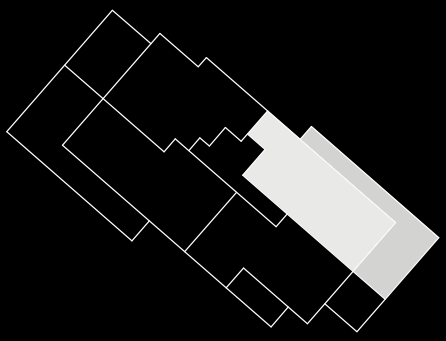


Kun ment som illustrasjon.

4. etasje
102 m²
4-roms



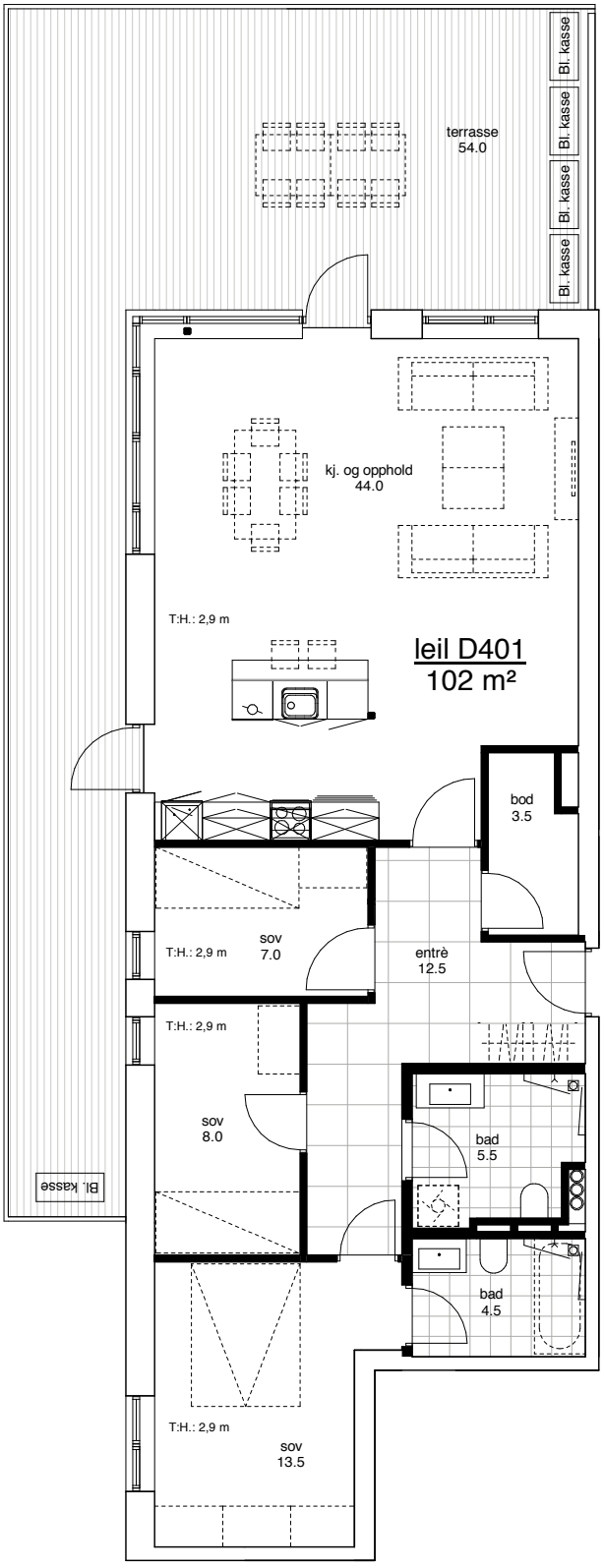
Bygg D — Fasade nordøst



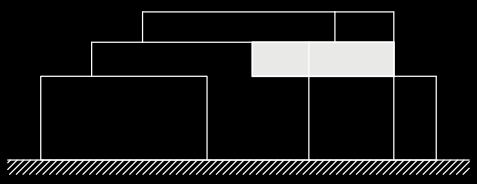
D401

0 5 10

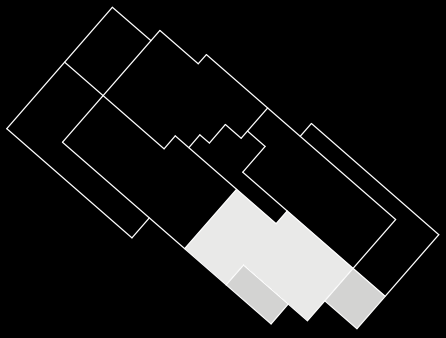
N


terrasse
54.0
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
kj. og opphold
44.0
T:H.: 2,9 m
leil D401
102 m²
bod
3.5
sov
7.0
T:H.: 2,9 m
entrè
12.5
T:H.: 2,9 m
sov
8.0
bad
5.5
Bl. kasse
bad
4.5
T:H.: 2,9 m
sov
13.5

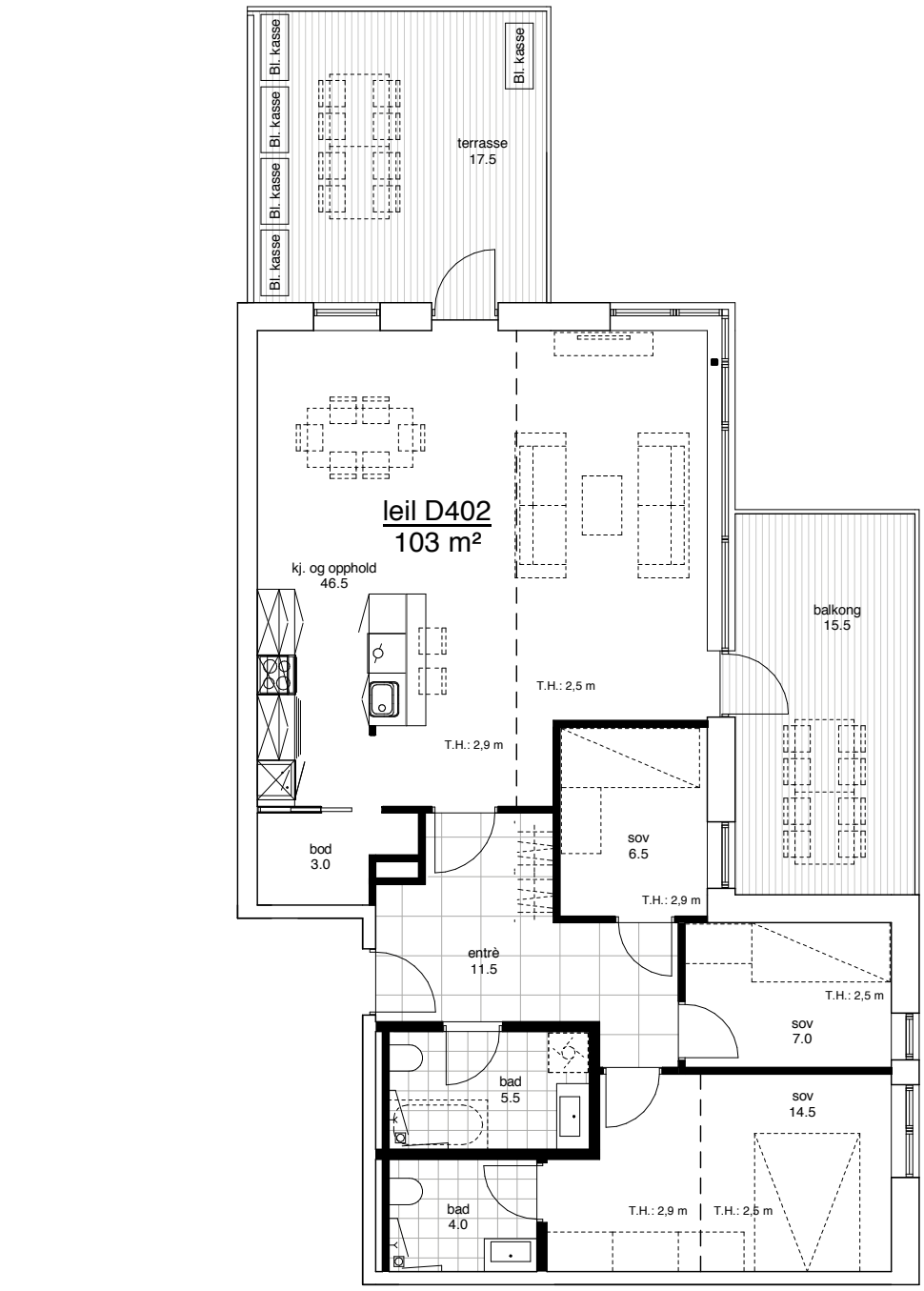
4. etasje
103 m²
4-roms



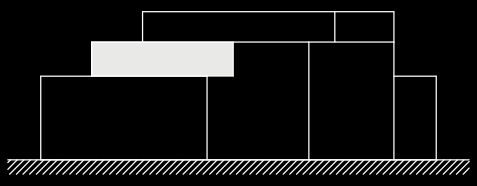
Bygg D — Fasade sørvest



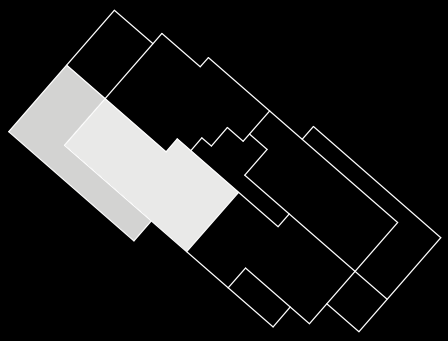
D402


0
5
10
N
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
terrasse
17.5
leil D402
103 m²
kj. og opphold
46.5
T.H.: 2,5 m
T.H.: 2,9 m
balkong
15.5
bod
3.0
sov
6.5
T.H.: 2,9 m
entrè
11.5
T.H.: 2,5 m
sov
7.0
bad
5.5
sov
14.5
bad
4.0
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,5 m

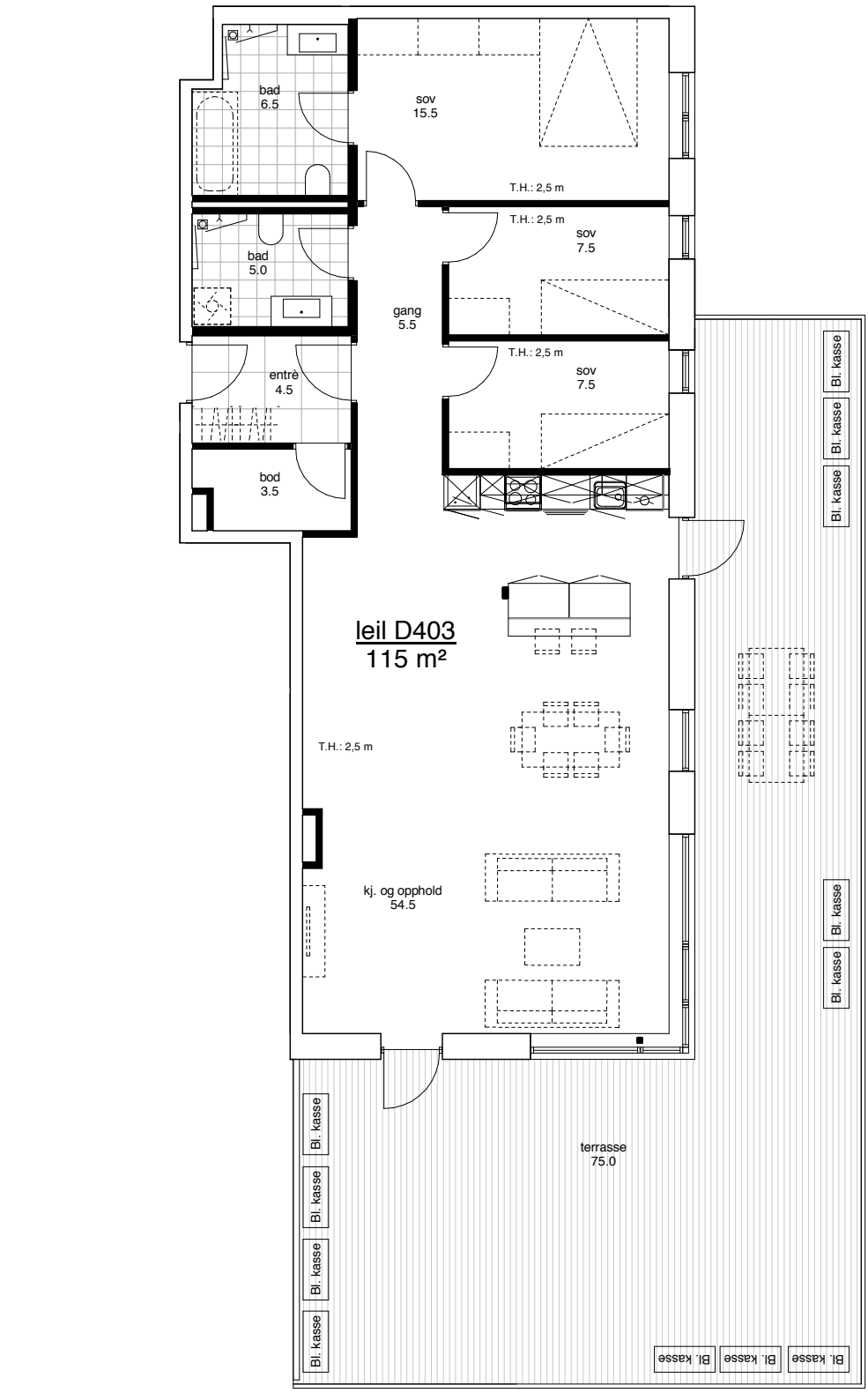
4. etasje
115 m²
4-roms



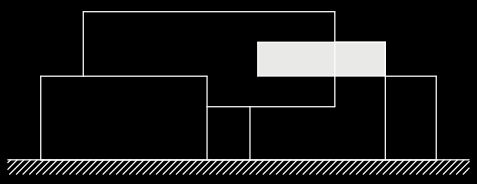
Bygg D — Fasade sørvest



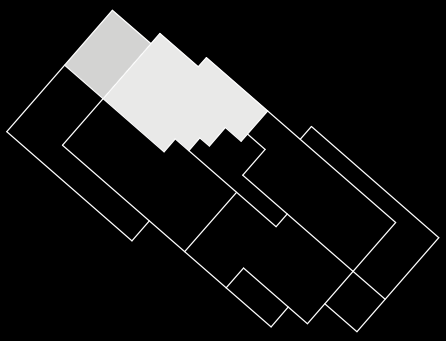
D403


0
5
10
N
bad
6.5
sov
15.5
T.H.: 2,5 m
T.H.: 2,5 m
sov
7.5
bad
5.0
gang
5.5
T.H.: 2,5 m
sov
7.5
entrè
4.5
bod
3.5
leil D403
115 m²
T.H.: 2,5 m
kj. og opphold
54.5
terrasse
75.0
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse

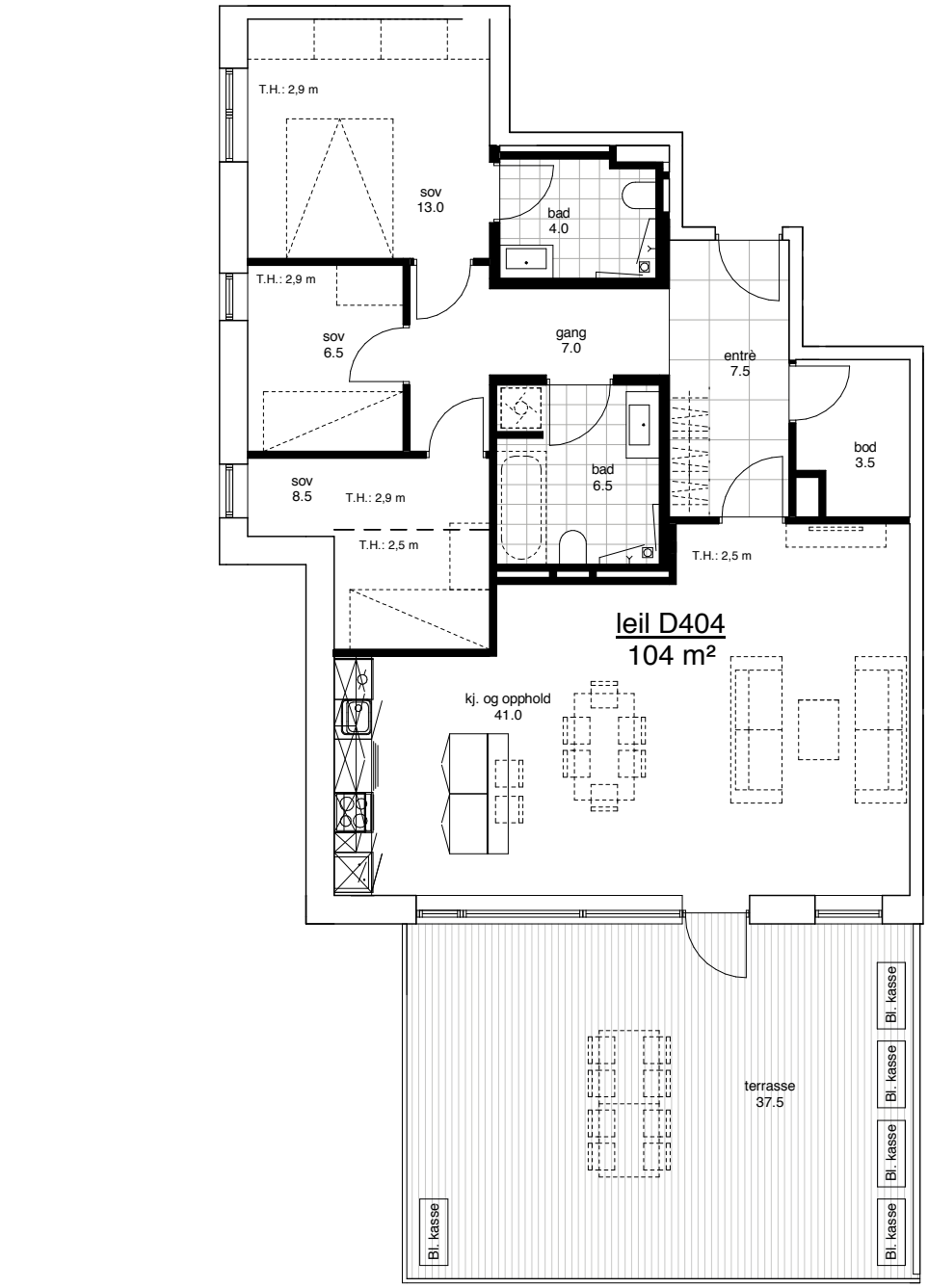
4. etasje
104 m²
4-roms



Bygg D — Fasade nordøst



D404

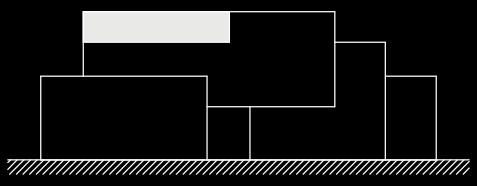

0
5
10
N
T.H.: 2,9 m
sov
13.0
bad
4.0
T.H.: 2,9 m
sov
6.5
gang
7.0
entrè
7.5
bod
3.5
bad
6.5
sov
8.5
T.H.: 2,9 m
T.H.: 2,5 m
T.H.: 2,5 m
leil D404
104 m²
kj. og opphold
41.0
terrasse
37.5
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse



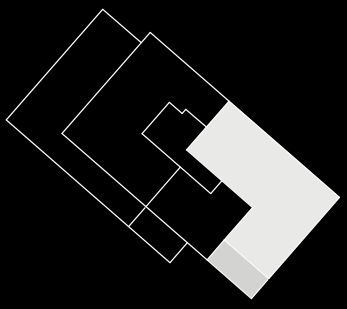
Kun ment som illustrasjon.



5. etasje
120 m²
4-roms



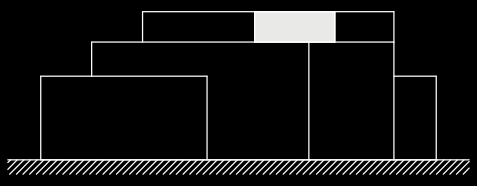
Bygg D — Fasade nordøst



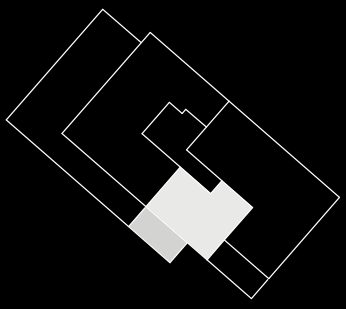
D501


0
5
10
N
sov
13.5
sov
7.0
sov
7.0
entrè
11.5
bad
6.0
bod
2.5
bad
4.5
kj. og opphold
63.0
leil D501
120 m²
terrasse
14.5
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse

5. etasje
47 m²
2-roms



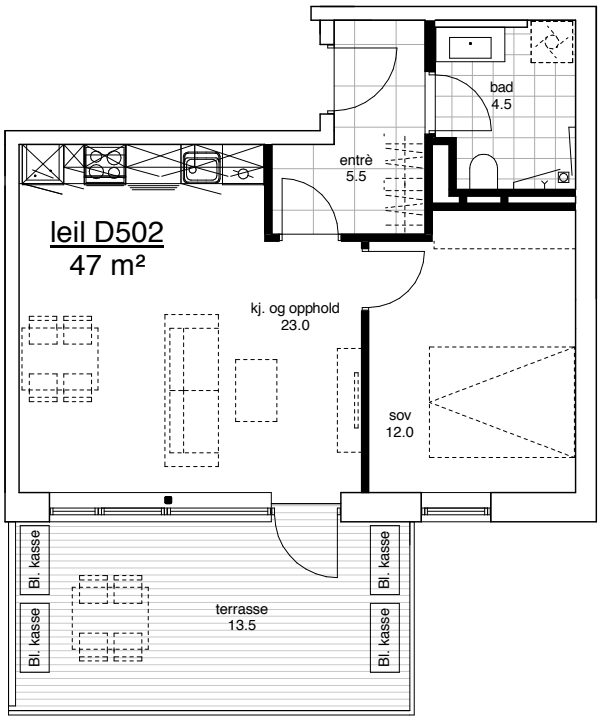
Bygg D — Fasade sørvest



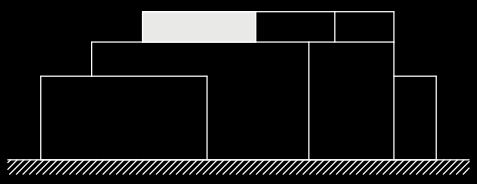
D502

0 5 10

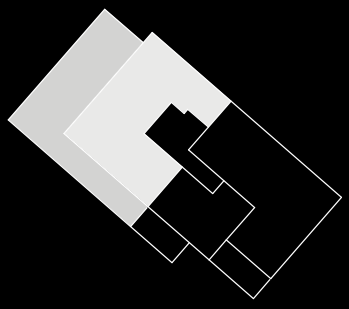
N


bad
4.5
entrè
5.5
leil D502
47 m²
kj. og opphold
23.0
sov
12.0
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
Bl. kasse
terrasse
13.5

5. etasje
120 m²
4-roms



Bygg D — Fasade sørvest



D503


0
5
10
N
sov
8.0
sov
8.0
sov
15.5
bad
3.5
gang
7.5
entrè
6.0
bod
3.5
bad
7.0
terrasse
106.0
leil D503
120 m²
kj. og opphold
55.5
Bl. kasse

Viktige opplys



Leveransebeskrivelse Hus D

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav. Bilder, illustrasjoner og tegningsmateriale i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, hvitevarer, kjøkken- og garderobeløsning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, benker, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om levering av annet produkt med tilsvarende kvalitet fra anerkjent leverandør.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger og vvs-føringer ikke komplett inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Boligprosjektet rammesøkes i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Vegger mot fellesarealer og naboleiligheter utføres i betong. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og kles utvendig med tegl. Innvendige vegger utføres i stenderverk, kledd med gipsplater.

Balkonger/terrasser
Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Utformingen av rekkverk vil være i tegl og stål. Balkonger og terrasser får tremmegulv.

Standard innvendig behandling
Gulv: Stue, kjøkken, soverom og bod leveres med 1-stavs parkett i hvitlasert eik som standard. Det vil bli anledning til å velge 1-stavs parkett i eik natur uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen nærmere fastsatte frister). I entré leveres fliser i format 60x60 cm av type Re-micron G, alternativt til G (grå) kan farge W (lys/hvit/beige) leveres kostnadsfritt.

På bad leveres porselensfliser type Re-micron GB 30*30 cm. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 3x3 cm. Der hvor det kun leveres rett dusjvegg med dusjnisje i hele bredden leveres mosaikk i hele gulvets bredde. Alternativt til farge GB (lys grå) kan farge B (mørk sandstein/beige) eller DG (mørk grå) velges kostnadsfritt. Flisprogrammene tilrettelagt av selger er utstilt i visningslokalet på tomten. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger: Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Vegger mot naboleiligheter og trapperom, som utføres i betong, vil ha sparklet og malt overflate. Det kan velges mellom åtte utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. På bad leveres porselensfliser på vegg, type Re-micron GB 30x60 cm, lagt liggende. Alternativt til farge GB (lys grå) kan farge B (mørk sandstein/beige) eller DG (mørk grå) velges kostnadsfritt.

Himlinger: I boligrom leveres sparklet og malt himling i betong. Der himling fôres ned i leiligheten, leveres malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedforing også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se også informasjon om takhøyde.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning type Sigdal Scala Hvit med 40 mm tykk laminatbenkeplate med rett forkant i fargen «Smoke Quartstone». Alternativt kan Sigdal Horisont Hvit og Sigdal Nordisk velges som kostnadsfrie alternativer på kjøkkenfront. Benkeplaten kan også velges i andre farger i 40mm tykk laminat, alternativt kan kompaktlaminat i fargen hvit med sort forkant velges.

Alternativene over tilbys under forutsetning om at kjøkkenløsningen ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøte med hver enkelt boligkjøper. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde. Takhøye skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen mot en tilleggskostnad, under forutsetning av at det er plass til dette. Det leveres underlimt stålvask, med Alterna Extend kjøkkenkran, samt avsatt plass og mulighet for tilkobling av oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn. Kjøkkenet leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp, stekeovnsskuff/skap for innbygging av stekeovn, samt skrog og fronter til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innvendige dører
Innvendige hvite kompaktdører med lav terskel, type Swedoor Unique 01L eller tilsvarende. Hvite karmer og dørvridere i børstet stål. Standard lav terskel i lakkert eik.

Bad/WC
På bad leveres innredning med underskap i bredde som vist på kontraktstegning. Baderomsinnredning fra Sigdal i modellen Nordisk som standard. Det vil bli anledning til å velge Sigdal Mørk Alm eller Sigdal Hvit, uten tillegg i pris. Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

På bad leveres heldekkende servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning i innredningens bredde, stikk på vegg ved innredning, LED downlights i himling over speil, LED downlights i himling som generell belysning på badet, samt vegghengt toalett i hvitt porselen og med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass i ulike formater som vist på kontraktstegning. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med

Leveransebeskrivelse Hus D

toppdusj og håndholdt løsning fra Alterna, type Ine dusjsett. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av badet utenfor våtsone bygges med tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Der hvor det er stiplet badekar på plantegningen kan badekar og øvrig opplegg for dette bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.
Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

Vinduer/vindusdører
Det leveres trevinduer (innvendig) med utvendig aluminiumskledning og energiglass iht. isolasjonskrav. Det leveres slagdør fra oppholdsrom til balkonger og terrasser. En del vinduer kan ikke nåes med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift), disse leveres med utvendig «selvrensende» overflate. Karmer leveres ferdig malt fra fabrikk med standard hvitfarge innvendig. Det leveres ikke utvendig solavskjerming.

Hovedinngangsdør leilighet
Hovedinngangsdør til hver leilighet leveres i eikelaminat som tilfredsstiller gjeldende brannkrav. Sammen med entre/entredør gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold. Dør leveres med FG-godkjent lås og 3 nøkler som også betjener felles inngangsdør til bygget. Inngangsdør utstyres med «dør-kikkert»

Listverk
I rom med hvitlasert eikeparkett leveres hvitlaserte eikelister. I rom med eik natur parkett leveres det eik natur gulvlister. Gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt hvite fra fabrikk, og vil få synlige stifter. Lister i betongvegg skrues. Listverk fuges ikke mot vegg, og her må det påregnes synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

Diverse utstyr
Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkling med synlige sprinklerhoder.

Det leveres felles el-skap i fellesområder i hver etasje i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Ventilasjon
Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet enten i bod, i tak i entré eller i kjøkkenventilator på enkelte 2-roms leiligheter. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom.

Elektrisk
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Nedforede himlinger leveres med lampepunkt i tak. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK2014:400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). Det leveres belysning i bod. På bad, evt. gjestebad og i entré leveres LED downlights i himling. Belysning også under overskap på kjøkken.

Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Sanitær
Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning. Utvendig vannkran ved felles inngangspartier og på private takterrasser.

Oppvarming
Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av borettslaget selv. Det blir avsatt plass for individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

TV/ internett
Selger vil besørge tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Installasjonen vil være klar til bruk ved innflytting.

Det leveres trekkerør for totalt 2 stk. signaluttak, ett i stue og ett på hovedsoverom. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting, tilkobling av evt. ekstra punkter bestilles som tilvalg hos signalleverandør. Som tilvalg kan det også bestilles ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av signalpunkt.

Alternativt kan selger velge å levere tomrørsanlegg uten avtale med signalleverandør. Borettslaget eller kjøper må da selv velge leverandør og besørge slik avtale med kabling med videre.

Takhøyde
Det leveres generelt innvendig takhøyde på 2,50 m. Enkelte boliger i 3. og 4. etasje får en etasjehøyde på 2,80 m med nedforing til 2,50 m ved overliggende terrasse – nedforingen er markert med stiplet linje på kontraktstegning. Ellers er det nedforet himling i entré, gang, bod og bad samt enkelte kjøkken for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,50 m.

Tegninger av tekniske anlegg
Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for tekniske føringer.

Inngangsparti
Det leveres flis på gulv i innvendige fellesarealer. Himling vil bli malt, alternativt leveres systemhimling. Ved eventuelt ønske om møblering i fellesarealer må dette tilfredsstille gjeldende brannkrav, og må uansett gjøres i regi av borettslaget etter overtagelse.

Heis
Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

Trapper/trapperom
Trapper bygges i betong. Vegger, samt undersiden av trappeløp og repos males. I inntrinn og opptrinn legges fliser.

Leveransebeskrivelse Hus D

Parkeringskjeller
Det bygges parkeringskjeller som vil betjene flere eiendommer/borettslag/sameier. Det medfølger rett til parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten. Mulighet for kjøp av rett til ekstra parkeringsplass, men det er et begrenset antall ekstra plasser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for nærmere informasjon. Selger står fritt til å fordele/omfordele plasser, og organisere eierskapet til parkeringskjelleren, og kjøper plikter å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for parkeringskjelleren. Frem til kjelleren er ferdig vil Selger kunne organisere midlertidige plasser utendørs.

Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. portåpner for åpning av garasjeport. I parkeringskjeller leveres asfalt eller betong, ingen sluk (krever oljeutskiller). Vannansamlinger som følge av snøsmelting fra biler må ivaretas ved daglig drift. Betongvegger og betonghimling sprøytemales/støvbindes.

Fri kjørehøyde vil være ca. 2,10 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil forekomme fortrinnsvis langs vegger.

P-kjeller med p-plasser utformes i utgangspunktet etter følgende hovedprinsipper; Som hovedaksemål vil det være en senteravstand på 7,5 meter mellom søylene i p-kjeller der det er 3 p-plasser mellom søylene. Dybde på p-plassene blir 5,0 meter. Manøvreringsareal mellom p-rekker blir som hovedregel ca. 6 meter.

Det vil bli forberedt for et begrenset antall ladestasjoner basert på kapasiteten i strømnettet. Mulighet for å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det leveres ikke lås på dører mellom garasjeanlegget og innvendige fellesarealer/trapperom.

Utomhusarbeider
Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress eller tilsådd. Adkomst til parkeringskjeller blir asfaltert. Varmekabler legges i sporbredden i rampe fra innkjøring til parkeringskjeller. Private hageparseller vil bli avgrenset med hekk eller busker som tilhører borettslaget og som skal vedlikeholdes av borettslaget.

Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig.

Endelig materialbruk og omfang er ikke detaljprosjektert. Det leveres utendørs belysning etter en nærmere detaljert belysningsplan. Det tas forbehold om å levere lyktestolper istedenfor pullerter, som fremkommer av illustrasjonene.

Sportsbod
I tillegg til bod eller avsatt skapplass i leiligheten, medfølger til hver leilighet 1 stk. sportsbod på ca. 5 kvm.

Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller eller i eget kjellerareal. Gulv leveres i støvbundet betong. Hver sportsbod leveres med vegger skjermet for innsyn mot fellesareal/korridor og har luftespalte mot tak og gulv, og dør som kan låses med hengelås. Det leveres nettingvegger som skillevegger mellom sportsbodene. Sportsboden er ventilert, men ikke oppvarmet.

Porttelefon
Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og callinganlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Svarapparat med åpningsknapp i hver leilighet. Skjermvisning i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Tilvalg
Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter denne tilvalgsbrosjyren avtales med og faktureres direkte fra entreprenør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. anser ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser i tilvalgsbrosjyre/avtale som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosess. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

Oslo, 15.02.2018
Ski Bolig & Næringsutvikling AS
v/ Solon Eiendom ASA



Kun ment som illustrasjon

Salgsoppgave Hus D

Selger/hjemmelshaver
Ski Bolig & Næringsutvikling AS
org.nr. 996 957 012
C/O Solon Eiendom ASA
Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo

Eierform/boligtype
Leilighetene vil bli organisert i et borettslag, Urban Villa hus D borettslag («Borettslaget»). Borettslaget vil bli stiftet av Selger, med like mange andeler som det er boenheter i bygget. Kjøper vil kjøpe andel i Borettslaget, som gir enerett til bruk av en leilighet i Borettslaget og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Se også punktet «Eierform og organisering» senere i salgsoppgaven.

Overtagelse og innflytting
Byggestart forventes 3. kvartal 2018. Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2021, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene som Selger har satt i kjøpekontrakten, skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Overleveringer vil foretas trinnvis. Det gjøres oppmerksom på at det i lang tid etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 30.06.2019.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en elektronisk håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger innen overtagelse, anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. At det ikke foreligger ferdigattest innen overtagelse, vil derfor ikke utgjøre grunn til å nekte overtagelse. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

Felleskostnader
Størrelsen på felleskostnader er foreløpig ikke endelig fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke Borettslagets ordinære driftsutgifter. Hvor store driftskostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser Borettslaget rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnader for drift beløpe seg til ca. kr 35,- per kvm BRA/mnd. Felleskostnadene har følgende fordeling; 30 % av de faste kostnadene fordeles likt mellom andelene og 70 % fordeles basert på leilighetsstørrelse

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming og varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer og adkomstvei mv. Kostnader for TV/Internett er ikke inkludert i estimatet ovenfor.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller stipulert til ca. kr 150,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget.

Endelig fastsettelse av første års drifts-budsjett og felleskostnader vedtas på Borettslagets generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Borettslagets felleskostnader i henhold til borettslagsloven og Borettslagets vedtekter.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann faktureres a-konto basert på leilighetsstørrelse, med avregning etter Borettslagets faktiske forbruk.

Etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt vil forretningsfører innkalle kjøperne/andelseierne til generalforsamling i Borettslaget for blant annet valg av nytt styre. Kostnader knyttet til generalforsamlingen belastes Borettslaget.

Den enkelte kjøper/andelseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter, men senere vil andelseiere i Borettslaget være ansvarlig for øvrige andelseieres eventuelle mislighold i betaling av felleskostnader til Borettslaget, dersom Borettslaget ikke følger opp med salgspålegg og tvangsinndriver kravet. Det er ingen fellesgjeld ved etablering av Borettslaget og det vises i denne sammenheng til borettslagslovens § 5-20 hvor Borettslaget har lovbestemt panterett i den enkelte andel fremfor alle andre heftelser. Vedvarende mislighold på betaling av felleskostnader til Borettslaget medfører salgspålegg fra Borettslaget, jf bestemmelsene i § 5-22, og ovennevnte panterett vil i slikt tilfelle fungere som Borettslagets sikkerhet til å få tilbakebetalt manglende felleskostnader.

Priser
Se den til enhver tid gjeldende prisliste som fås av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsling. Kjøpesummen består av innskudd på 100 %. Det vil ikke være fellesgjeld i Borettslaget per stiftelse, og det er således ingen andel fellesgjeld tilhørende de ulike leilighetene/andelene. Innskuddet pantesikres i Borettslagets eiendom til fordel for andelseierne.

Kjøpsomkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen og inkluderer:
Kjøpers andel av Borettslagets stiftelsesutgifter med andelskapital kr 5.000,-, tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr 430,-, tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 430,- og gebyr for pantattest kr 204,-. Ved tinglysing av borett før hjemmelsoverdragelse påløper tinglysingsgebyr med kr 430,-.

Salgsoppgave Hus D

Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig/ andel. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales à konto kr 75,- per kvm BRA til Borettslaget for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til Borettslaget. Beløpet vil kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Betalingsplan
Kr 200.000,- av kjøpesummen skal innbetales ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto. Samtidig med inngivelse av bud fremlegges skriftlig dokumentasjon på budgivers finansiering. Ved vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum til meglers klientkonto med fradrag for delinnbetalingen på kr 200.000,-. Ved kjøp etter vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet Selger under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og eventuelle bestilte kundetilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av boligen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har Selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Garantier
Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Dette følger av bustadoppføringslova §12, og slik garanti skal være stilt av Selger senest ti dager etter at Selger har løftet sine forbehold. Megler har rett til å overføre kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger når Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til kjøpers videresalg eller transport av kjøpekontrakt skal dekkes av kjøper.

Ligningsverdi og eiendomsskatt
Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Ski kommune har per tid ikke innført eiendomsskatt på bolig. Dersom kommunen gjør det, vil dette normalt innkreves gjennom felleskostnadene.

Forretningsførsel
Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av Borettslaget. Kjøper aksepterer at Selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Forsikring
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jf bustad-oppføringslova § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtagelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Matrikkel/adresse
Gnr. 136 Bnr. 1 i Ski kommune. Andelsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med etableringen av Borettslaget, nytt bnr vil bli etablert i forbindelse med fradeling av eiendommen fra hovedbølet. Adressen er i dag Artilleriveien 17, 1400 Ski. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

Tomt
Eiet tomt. Tomtestørrelsen vil etter fradeling bli ca. 1 126 kvm. Det vil bli foretatt grensejusteringer og fradeling av eiendommen i forbindelse med utbyggingen. Det tas forbehold om mindre justeringer i tomteareal.

Reguleringsforhold
Eiendommen (Felt BB1) er omfattet av detaljregulering «Del av Ski Vest Felt BB1 og B/T1 i Ski Vest», vedtatt 29.11.2017 i kommunestyret i Ski kommune. Detaljreguleringen omfatter felt BB1, med 7 boligbygg, en 8 avdelings barnehage fordelt på 2 bygninger, 3 nye grøntdrag, offentlig vei/fortau, privat vei og gang- og sykkelsti. De nye grøntdragene og den private veien (GTD1, GTD2 og GTD4, GT1) skal eies og vedlikeholdes av borettslagene i felleskap. Gjelder da borettslag i område BB1, BB2 og BB3. Grøntdragene og den private veien skal være offentlig tilgjengelig. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for detaljregulering følger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Eiendommen er også omfattet av Områdeplan for Ski Vest, vedtatt 03.02.2016. I de tilfeller hvor det er avvik mellom Områdeplan for Ski Vest og detaljregulering for del av ski vest, BB1 og B/T1 er det reguleringskart og reguleringsbestemmelser for detaljregulering som er gjeldende.

Områdeplan for Ski Vest omfatter hele eiendommen (Gnr 136 Bnr 1), samt Gnr 136 Bnr 213, Gnr 136 Bnr 192, Gnr 136 Bnr 235, Gnr 137 Bnr 446, Gnr 137 Bnr 591, Gnr 137 Bnr 1, Gnr 137 Bnr 600, Gnr 137 Bnr 593, Gnr 137 Bnr 656, Gnr 137 Bnr 592, Gnr 137 Bnr 1. Vi gjør oppmerksom på at arealer innenfor Områdeplan Ski Vest vil bli gjenstand for fradeling, sammenføyning og opprettelse av nye Gnr og Bnr.

Naboeiendom i sydøst, Gnr 136 Bnr 235, er avsatt til Tjenesteyting med helserelaterte formål. Det tillates bygget 49 000 m2 med en maksimal bygningshøyde på 33 meter over ferdig planert terreng. Det tillates også oppført boliger/omsorgsboliger på eiendommen.

Salgsoppgave Hus D

Naboeiendom i syd, Gnr 136 Bnr 213, er avsatt til Bolig, Tjenesteyting og Friområde. Det er planlagt boligblokker opp til 10 etasjer, samt en ny ungdomsskole i 4 etasjer og en park på eiendommen.

Områdene lenger syd er avsatt til boligformål/næring, friområde/grøntdrag, vei/fortau.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for områdeplanen for Ski Vest kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Andelene i Borettslaget overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken for andelene og borettslaget viser. Andelene vil ved overtagelse være fri for økonomiske heftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Det er per 15.02.18 tinglyst 32 erklæringer/skjønn/avtaler/heftelser på eiendommens grunnboksblad. Disse følger av grunnboksutskriften som utgjør en del av salgsoppgavens vedlegg.

Grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter/erklæringer/heftelser eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre hele prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til Borettslaget eller naboforhold.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Kjøpere har selv ansvar for at ervervet er i henhold til borettslagsloven. Merk at det følger av borettslagsloven at en fysisk person ikke kan eie mer enn én andel i Borettslaget, og videre at juridiske personer (selskaper mv.) som hovedregel ikke kan eie andeler i Borettslaget. Vedtekter for Borettslaget vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører ved stiftelsen av Borettslaget, og blir oversendt kjøperne ved overtagelse. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Etter overtagelse kan Borettslagets vedtekter endres i forbindelse med Borettslagets generalforsamling i samsvar med borettslagslovens regler.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra Selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner for godt å gjøre i utviklingsprosjektet Magasinparken. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkreves fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dersom Selger, eller Selgers underleverandører, aksepterer kjøpers forespørsel om å fremskaffe aktuell dokumentasjon, er dette kostnader som kjøper selv må dekke.

Lovgrunnlag
Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås.

Iht. borettslagsloven er det begrenset i hvilken utstrekning salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part kan gjennomføres. Ved eventuelle slike salg legges avhendingslovens bestemmelser til grunn.

For øvrig gjelder Lov om borettslag (borettslagsloven) for Borettslaget og driften av dette.

Avbestilling
Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Eierform og organisering
Leilighetene planlegges organisert i et borettslag; Urban Villa hus D Borettslag. Borettslaget planlegges å bestå av 28 andeler og vil bli et frittstående borettslag uten forkjøpsrett. Hver leilighet utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Selger tar forbehold om å etablere flere borettslag, og endre antall leiligheter/andeler og bygg som inngår i hvert borettslag, herunder også forbehold om å endre antall andeler i Borettslaget. Andelseiere er bundet av Borettslagets vedtekter, samt de vedtekter som blir fastsatt for fellesareal, felles utomhusarealer og eventuell tilknytning til garasje.

Selger eier i dag hele tomteområdet for Magasinparken. Tomteområdet skal deles og fordeles mellom flere eiendomsselskaper som på tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgaven ikke er stiftet. Selger, eller det selskap som utleder sin rett fra Selger, vil eie samtlige aksjer i eiendomsselskapene.

Borettslaget vil erverve eiendommen ved at Borettslaget først erverver alle aksjene i aksjeselskapet som vil eie tomten bygget oppføres på («Newco»), hvoretter Newco innfusjoneres i Borettslaget. Borettslaget vil ved fusjonen overta eiendomsrett til tomten og bygget fra Newco. Fusjonen gjennomføres til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet, som innebærer at Borettslaget overtar skattemessige inngangsverdier og regnskapsførte verdier

Salgsoppgave Hus D

på tomten og bygget slik det er i Newco på fusjonstidspunktet. Det nevnes for ordens skyld at skattemessig inngangsverdi på tomt og bygning er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Panteretten for innskutt egenkapital vil bli tinglyst på hjemmelen registrert på Borettslaget. Selger, eller det selskap som utleder sin rett fra Selger, innestår for at Borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser per overtagelse.

Borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.
I forbindelse med overtagelser beholder Selger fordelingsrett til parkeringsplasser inntil alle andeler på hele eiendommen er overlevert.

Vedtekter vil bli utarbeidet av Selger i samråd med forretningsfører før konstituerende møte. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende møte i forbindelse med stiftelse av Borettslaget, og kan senere endres i henhold til reglene i borettslagsloven dersom Borettslaget ønsker endringer.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for Selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Borettslagets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, eller som en særskilt næringsseksjon i en anleggseiendom. Avhengig av den valgte organisering av garasjeanlegget vil kjøpers eventuelle bruksrett til parkering bli sikret ved skjøte, tinglyst rettighet eller på annen hensiktsmessig måte.

Om prosjektet
Utbyggingen av Urban Villa hus D utgjør en del av andre byggetrinn i utbyggingsprosjektet Magasinparken. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 500 boliger. Selger står fritt til å gjennomføre hele eller deler av samtlige byggetrinn. Dersom flere byggetrinn gjennomføres, er planen at deler av utomhusarealene som inngår i prosjektet skal eies og/eller disponeres i fellesskap av alle boligselskapene som etter hvert etableres og inngår i prosjektet Magasinparken.

Da Urban Villa hus D er en del av hele prosjektet Magasinparken forbeholder Selger seg retten til å organisere byggene i flere borettslag og/eller eierseksjonssameier. For eksempel vil ett og ett bygg kunne organiseres som et eget borettslag eller eierseksjonssameie eller som en kombinasjon av dette, og flere bygg kan inngå i samme eller flere borettslag og eierseksjonssameier.

Borettslaget og kjøpere vil være forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Selger, eller den Selger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging av Magasinparken i samsvar med Selgers planer og de endringer som Selger finner å ville gjennomføre underveis.

Felles utomhuseiendom
Borettslaget vil få rettigheter og plikter i fellesarealer i prosjektet Magasinparken. Utomhusarealer vil kunne bli organisert i et tingsrettslig sameie mellom de ulike byggene som oppføres, alternativt som en velforening med pliktig medlemskap for Borettslaget. Selger fastsetter fritt vedtekter for felles utomhuseiendom. Borettslaget og kjøpere vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder til å betale an andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller midlertidig opparbeidet. Borettslagets andel av disse kostnadene vil inngå i Borettslagets felleskostnader, jf ovenfor.

Borettslagets rettigheter i felles utomhusarealer sikres ved at det tinglyses bruksrett. Selger har alternativt rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel av felles utomhuseiendom til Borettslaget. Dersom Selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Borettslaget, kan det bli gjennomført etter at hele utbyggingsprosjektet Magasinparken er ferdig utbygd og overlevert. Selger står også fritt til å organisere utomhusarealene i en velforening, der Borettslaget er medlem.

Garasjeanlegg
Det er planlagt bygd et større garasjeanlegg under bakkenivå for hele eller deler av prosjektet Magasinparken. Selger tar sikte på å fradele garasjeanlegget som en egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil kunne være borettslagene/sameiene 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 bli lagt i garasjeanlegget (f.eks. sykkelparkering, tekniske rom mm.), kan Selger overføre og evt. tinglyse bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget til Borettslaget.

Selger forbeholder seg full rett til disponering og organisering av kjellerarealene. 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. Selger står fritt til å fastsette vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Borettslaget får en bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget, vil Borettslaget være forpliktet av de vedtekter Selger fastsetter, og til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Slike kostnader vil i så fall inngå i Borettslagets felleskostnader.

I det tilfellet garasjeanlegget ikke er klart til bruk ved innflytting, må kjøper påregne midlertidig parkering etter anvisning fra Selger. Selger vil da ordne med midlertidige bruksretter til parkering utendørs eller annen plassering i kjeller, etter en nærmere angitt plan.

Adgang til utleie
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10 og Borettslagets vedtekter.

Borett
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen/andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

Arealangivelser
Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve

Salgsoppgave Hus D

kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering, og det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørføringer, stolper etc.

Det presiseres at verken sportsbodareal i kjeller eller privat balkong-/terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

Energimerking
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i elektronisk håndbok ved overtagelsen.

Tilvalg og endringer
Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9.

Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/Selger.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av Selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, anses interessent/kjøper å være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av Selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Eiendomsmegler
Nyeboliger AS
Org.nr.: 997 812 824
Telefaks: 23 26 44 51
Pb. 1488 Vika, 0116 Oslo

v/ ansvarlig megler
Vegar Skredlund
Eiendomsmegler/Prosjektleder
Telefon: 95 40 84 49
E-post: vs@sem-johnsen.no

Christoffer Askjer
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 92 04 05 87
E-post: ca@sem-johnsen.no

Hans Christian Freberg
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 99 43 29 22
E-post: hcf@sem-johnsen.no

Megler har et vederlag på 1,0 % av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av Selger.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Forbehold
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

• Byggestart er avhengig av at 16 av 28 leiligheter i Urban Villa hus D er solgt.

• Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Det tas forbehold om at det oppnås en for Selger tilfredsstillende entrepriseavtale. Nærmere tidsangivelser for Selgers forbehold fremgår av kjøpekontrakten som utgjør en del av denne salgsoppgavens vedlegg.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell leilighet. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpetilbud.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om Selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse

Salgsoppgave
Hus D

i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell justering av antall boliger.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller lignende mellom budaksept og overtagelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg før overtagelse krever derfor Selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved Selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 25.000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger samtykker ikke i forkant av et eventuelt videresalg.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave og forutsettes lagt til grunn for handelen:
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Garasjeavtale (kun ved kjøp av p-plass)
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Oslo,
15.2.2018

SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

Vegar Skredlund — Eiendomsmegler/Prosjektleder
T: 95 40 84 49 — E: vs@sem-johnsen.no

Christoffer Askjer — Partner/Eiendomsmegler MNEF
T: 92 04 05 87 — E: ca@sem-johnsen.no

Hans Christian Freberg — Eiendomsmegler MNEF
T: 99 43 29 22 — E: hcf@sem-johnsen.no

SOLON
EIENDOM

soloneiendom.no

Idé og grafisk design: Semway
3D-illustrasjoner: EVE Images
Papir: Munken Polar Rough 130 g
Satt med: Helvetica Neue
Trykk og innbinding: RK Grafisk

Urb
Vil

oan

as

magasinparken
Ski

magasinparken.no

SOLON
EIENDOM

BORETTSLAGET

Innkalling til ordinær generalforsamling i BB1 Magasinparken

Ordinær generalforsamling for
Urban Villa B-F Borettslag og Ski Tårn Borettslag avholdes
Tid: 25. april 2024 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 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Innkomne forslag
    a. Forslag om endring av navn og forretningsadresse
    b. Sak mot utbygger
    c. Kompensasjon for ekstraordinært arbeid som følge av konflikt med utbygger
    d. Forslag om kameraovervåkning
    e. Forslag fra styret om nytt punkt 4.5 i vedtektene vedrørende utvendige installasjoner og montasjer
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 15. april 2024
på vegne av styrene i BB1 Magasinparken

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport side 2-8
- Årsregnskap og revisjonsberetninger for 2023 side 9-58
- Saksvedlegg ad sak 3 a-e side 59-64
- Budsjett 2024 side 65-75
- Saksvedlegg ad sak 5 side 76-77

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023 FOR BB1 MAGASINPARKEN

1. SELSKAPENE

Selskapene i BB1 Magasinparken består av følgende:

- Urban Villa B Borettslag
- Urban Villa C Borettslag
- Urban Villa D Borettslag
- Urban Villa E Borettslag
- Urban Villa F Borettslag
- Ski Tårn 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.

Styrene har i perioden bestått av:

Styremedlemmer/ledere

- Thomas Drogseth
- Terje Storhaug
- Roy Magne S. Taranger
- Anders Johan Laugsand
- Arve Særvoll
- Nils Arild Hallanger
- Trond Skaarud

Varamedlemmer

- Liv Dreierstad
- Thomas Strøm
- Erik Lundby
- Geir Trøan
- Eirik Ek Hagen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Hultgren.

Revisor for samtlige av boligselskapene er BDO AS.

3. GENERELT OM BB1 MAGASINPARKEN

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 andelshaver bør tegne egen innboforsikring.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene 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
Totalt 18 andeler i de involverte boligselskapene har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

BB1 Magasinparken består av Ski Tårn Borettslag, Urban Villa F Borettslag, Urban Villa E Borettslag, Urban Villa D Borettslag, Urban Villa C Borettslag, Urban Villa B Borettslag, Urban Villa A borettslag, BB1 Garasjesameie og BB1 Uteareal sameie. Nedenstående gjelder for alle selskapene unntatt Urban Villa A Borettslag

De første to-tre årene i BB1 Magasinparken ble selskapene administrert av forskjellige styremedlemmer i hvert styre som samarbeidet med hverandre på forskjellige måter. Det ble etter hvert klart at en bedre og mer effektiv organisering måtte til. Våren 2023 ble det valgt styremedlemmer slik at alle hadde roller i alle selskapene. Styrets arbeid har da fungert slik at alt har blitt utført felles, inkludert styremøter.

Styret har gjennomført tolv formelle styremøter hvor en rekke saker er behandlet og vedtak fattet. I tillegg er det gjennomført mange arbeidsmøter og befaringer.

<u>Kommunikasjon</u>
Systemet «Heime» er vedtatt som kommunikasjonsverktøy i BB1 Magasinparken. Gjennom perioden har det vært arbeidet med å få alle leiligheter representert i systemet med godt resultat. Systemet er under utvikling og styret samarbeider med leverandøren for å få på plass gode funksjoner og forbedringer, det er gjennomført flere møter ifm. dette. Heime inneholder en funksjon for henvendelser til styret med et opplegg for delegering og oppfølging av dette. For perioden er det mottatt og behandlet over 250 henvendelser fra beboere. I tillegg er det publisert oppslag med informasjon om både større og mindre forhold gjennom hele perioden.

<u>Økonomi</u>
Styret har fortsatt arbeidet, som ble startet tidligere periode, med å effektivisere og samle driften av tjenester og andre innkjøp. Grunnet forhold som ikke er ferdigstilt og avklart med utbygger finnes det flere tjenester det ikke har vært behov for å kjøpe inn, dette med store besparelser som konsekvens.

Selskapene har tilfredsstillende økonomi og god likviditet. Det er opprettet rentebærende plasseringskontoer som det er overført penger til. Dette gir inntekt og bidrar til å ivareta verdien av midlene våre.

Avregning av fjernvarme
Løsningen for betaling for fjernvarme har vært mangelfull og styret har arbeidet mye med å forsøke å finne en løsning med, samt inngå avtale med, leverandøren av utstyret som er montert på eiendommen. Dette har vært krevende og ikke ført frem.

Det ble satt i gang et arbeid med å finne alternativer og det er inngått avtale med ny leverandør hvor fjernvarme betales etter faktisk forbruk etterskuddsvis pr. måned. Dette medfører at selskapene ikke vil ha regnskapsførsel, arbeid og kostander med forvaltning av dette.

Internett
Det er inngått ny avtale for ny periode med internett for leilighetene i en samlet avtale. Dette har resultert i en betydelig billigere avtale med låst pris de neste årene.

HMS
Arbeidet med HMS har gjennom perioden fått en mer helhetlig struktur for hele BB1 Magasinparken. Vi har i løpet av året anskaffet et system for HMS oppfølging som heter Norik. Systemet er til en viss grad tilpasset våre boligselskaper og ble tatt i bruk fra oktober måned. Norik strukturerer HMS arbeidet og sikrer at alle kontroller blir gjennomført og at avvik blir dokumentert og fulgt opp.

Det har i 2023 blitt gjennomført en stor brannøvelse i samarbeid med Nordre Follo Brannvesen. Det ble simulert bilbrann i garasjen med full evakuering og redning av bil. Erfaringene fra øvelse var gode, og flere forbedringsområder ble avdekket. Det ble også funnet flere feil ved det branntekniske anlegget som følges opp videre.

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. Tross gjentatte purringer har utbygger ikke utbedret manglene og som følge av utbyggers alvorlige og vedvarende mislighold av sine kontraktsforpliktelser ovenfor kjøperne, sendte Sameiere i BB1 Garasjesameie, Sameiere i BB1 Uteareal Sameie, Urban Villa A Borettslag, Urban Villa B Borettslag, Urban Villa C Borettslag, Urban Villa D Borettslag, Urban Villa E Borettslag, Urban Villa F Borettslag og Ski Tårn Borettslag i oktober 2023 forliksklage på utbygger til Forliksrådet i Nordre Follo med krav om prisavslag og erstatning for disse manglene.

Omfanget av tvisten er stort, og derfor ikke egnet for forliksrådsbehandling. Forliksklagen ble sendt for å avbryte eventuelle foreldelsesfrister overfor utbygger og dennes garantist. Utbygger avviser at det fremdeles er mangler ved leveransen som er reklamasjonsberettiget eller svart ut og utbedret. Nordre Follo Forliksråd informerte i desember 2023 at videre behandling innstilles fordi det er lite sannsynlig at saken egner seg for videre behandling i forliksrådet. Dette vil si at det er mulighet til å sende stevning innen ett år etter at saken er innstilt i forliksrådet.

Parallelt med de rettslige tiltakene har styret fulgt opp en rekke saker overfor utbygger og entreprenør. Det pågår fremdeles utbedringsarbeider ifm. dette.

Fuktighet i P-kjeller

Fuktighet og dårlig ventilasjon i P-kjeller har vært et stort tema i dialogen med entreprenør i perioden. I løpet av høsten fikk vi gjennomslag for at tiltak måtte gjennomføres. Noen av tiltakene er gjennomført og klimaet har blitt vesentlig bedre. Det pågår fortsatt diskusjoner om hva som må gjøres for å oppnå et klima som er tilfredsstillende i alle deler av P-kjelleren.

Problemer med ventilasjon i leiligheter

Mange har opplevd problemer med ventilasjon i leiligheter. Dette er forhold som hører til den enkelte andel og er andelseiers ansvar. Grunnet omfanget av problemet og at det påvirker bygningsfysikken, har styret arbeidet med saken for felles interesse. Det er utført befaring med tester i flere leiligheter av innleid konsulent og styret har fulgt opp entreprenøren ift. utbedringer. Det er laget en undersøkelse for å kartlegge forholdet, denne er lagt ut for besvarelse i Heime. Det er kommet inn mange svar som bekrefter at omfanget er stort. Arbeidet med å følge opp problemer med ventilasjon i leiligheter er ikke ferdig, og det vil følges opp videre.

Grøntarealet

I fjor var første sesongen hvor uteområdet ble driftet av utesameiet. Vi er heldige som har et stort uteområde med svært mange planter, lekeområder, dammer, bekk, gress og brostein blant annet. Det er mange beboere som har vært i sving for å ta vare på området. Det er gjennomført flere dugnader og vi har hatt en fast gjeng som har tatt seg av vanningsanlegget. Senere på sesongen fikk vi til en ordning hvor noen av beboerne tok ansvar for gressklippingen.

Det har vært krevende å luke et så stort anlegg som vi har. Luking har blitt gjort på dugnad, av noen ivrige beboere utenom fellesdugnader og ved innkjøp av tjenester fra flere ulike leverandører. Lukingen har vært ressursmessig krevende med store arealer å luke for en relativt liten dugnadsgruppe. Styret har arbeidet med en ny løsning for vedlikehold av grøntarealer. For sesongen 2024 er det inngått avtale med et nytt gartnerselskap.

Sommerfugllunden (plassen utenfor Magasinparken nr. 26) er fortsatt uferdig. Det har ikke vært mulig å gjøre noe med området så langt pga. konflikten med utbygger. Målet er at dette området skal bli et flott område. Styret har innhentet flere forslag til hvordan Sommerfugllunden kan opparbeides for vurdering og bruk når forholdene rundt plassen blir avklart.

Trafikk

Trafikkavvikling og parkering er et viktig område å ivareta i Magasinparken. Det er montert veibom inn til uteområdet til BB1 Magasinparken. Denne betjenes av beboere i gitte tidsrom med appnøkkel, samt av tjenesteleverandører ved behov. Styret anser dette tiltaket å være meget vellykket.

Innkjøringsveier samt gangveier i Magasinparken fungerer ikke tilfredsstillende med mye feil kjøring og parkering. Det er sendt flere anmodninger og utspill til Solon som eier området for å få svar på reguleringer og få innført tiltak. Dette har dessverre ikke medført noe som helst. Det er sagt at området skal eies og forvaltes av borettslagene selv i fremtiden og problemstillingene må håndteres når dette er på plass.

Det er tolv gjesteparkeringsplasser i kjelleren. Ofte så er denne dekningen god nok. Dessverre har det vært en del ureglementert parkering her, hovedsakelig av beboere. Håndheving er utført ved å gi tilbakemelding ved ureglementert bruk i form av lapper på bilrute, eposter og telefoner uten andre vanlige reaksjoner. Da dette ikke ser ut til å løse problemet har det vært gjort et arbeid for å finne andre måter å håndheve bruken. Dette arbeidet vil ferdigstilles i løpet av våren 2024 og nye løsninger vil innføres.

Låser og sikkerhet

I løpet av perioden har vi kommet i gang med Unloc nøkkelapp i BB1 Magasinparken. Dette benyttes hyppig av beboere samt ved deling til gjester. Styrets bruk av systemet mot tjenesteleverandører anses som en kjempesuksess da det letter arbeid med adkomst og logistikk, samt styrker sikkerheten. Personer hos leverandører har kun tilgang til nødvendige dører til nødvendige tider. Det arbeides med å få hjemmehjelptjenesten til å benytte systemet slik at det letter arbeidet deres og de kan benytte parkering i kjelleren i tillegg til å styrke sikkerheten for eiendommen.

Det har dessverre vært noen få innbrudd også i denne perioden i Magasinparken. Dette har skjedd i kjeller. For p-kjeller og bodområder sin del vil det alltid være fare for at dette kan skje. Styret har undersøkt muligheter for bedre sikring ift. kameraovervåking, alarm, låssystemer mv. Basert på dette, er det forespurt tilbud på flere løsninger som mottas i nærmeste fremtid. Det vil gjøres en kost/nyttevurdering av dette før tiltak avgjøres.

Omkringliggende områder og naboforhold

Styret har fulgt opp en rekke forhold vedr. nærliggende områder i og rett utenfor Magasinparken.

Det har vært mye kontakt med entreprenørene på de to nærliggende byggeplassene. Bygging av ny ungdomsskole ved Magasinparken har gått nokså smertefritt. Bygging av BB3 Magasinparken har medført mye frustrasjon og hyppig dialog vedrørende trafikksituasjonen, sikkerhet, brøyting, feiing og en rekke andre forhold.

Bekymring for fremtidig trafikkavvikling samt parkeringsforhold ifm. ny barnehage og ungdomsskole har vært på agendaen og i den forbindelse har det vært gjennomført befaring og møte med varaordfører og utvalgsleder for klima, teknikk og miljø i kommunestyret.

Styret for borettslagene i BB1, sammen med styrene i borettslagene og sameie i BB2, sendte brev til Nordre Follo kommune i mai 2023 og redegjorde for støyplager fra nærmiljøanlegg ved Finstad skole. Da vi mener at opprinnelige vurderinger ikke har vært utført i samsvar med gjeldende retningslinjer, veiledere og «beste praksis», ble det henstilt til kommunen om å iverksette korrigerende tiltak. Det ble også anmodet om at dette med støy fra nærmiljøanlegg blir håndtert på en bedre måte i forbindelse med kommende prosjekter i vårt nærområde (ungdomsskole, flerbrukshall og barnehage). Nordre Follo kommune v/virksomhet for samfunnsmedisin har behandlet saken etter folkehelseloven og fant ikke grunnlag for å pålegge kommunen å gjennomføre tiltak. Vedtaket ble kommunisert i desember 2023.

Dette resulterte i at vi innhentet vurderinger fra fagkyndige og utferdiget klage på vedtaket. Dette ble oversendt i februar 2024. Nordre Follo kommune avviste klagen og opprettholdt sitt vedtak. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken i februar 2024. Det er varslet gjennomsnittlig saksbehandlingstid på 12 uker.

Området Magasinparken er i stadig utvikling og i den forbindelse skal det utføres flere arbeider fra andre aktører. Styret har mottatt og behandlet flere nabovarsler samt deltatt i møter vedr. opparbeidelse av park, evt. fremtidig oppføring av bygninger, bruk av Vognhaller mv. Styret opplever at disse prosessene ikke er tilfredsstillende og gjør undersøkelser ift. å ivareta kjøpere og beboere i Magasinparken best mulig. Dette arbeidet er ikke ferdig og vil pågå fremover.

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 har nå en rekke produkter, herunder blant annet kapp og gjærsag, tralle, arbeidslamper, bord, stoler, vogn m.m. Vi jobber med å etablere flere produkter, blant annet bor/skrutrekker, verktøykoffert, digitalt lokaliseringsverktøy, avstandsmåler, krysslinjelaser m.m.

Lading av El-kjøretøy i p-kjeller
Styret har i løpet av året gjennomført en evaluering av leveranse fra Elaway som vi har benyttet for ladetjenester. Vi så at vi betalte relativt mye for en lite tilfredsstillende tjeneste hvor vi i praksis utførte mye av jobben selv. Det ble brukt mye tid på oppfølging av leverandøren. Denne avtalen ble derfor sagt opp.

Styret valgte en løsning hvor det endte opp med å utføre deler av tjenesten selv (enkel support, fakturering og overvåking av anlegget), mens det er inngått en avtale med Moss Elektro vedrørende kjøp/installasjon av nye ladere og gjennomføring av oppgaver som krever elektrokompetanse. Erfaringene med å utføre større deler av tjenesten selv er så langt gode.

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 litt større sosiale arrangement i perioden, sommerfest og julegrantenning. Erfaringene fra dette er kjempepositive og slike tiltak vil videreføres. I tillegg har det vært noen mindre arrangement ifm. Heimeappen. Det er gjort et arbeide med å få til mer av dette fremover og styrets kontakt har utarbeidet forslag som vil deles med beboere for videre fremdrift.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskap 2023

Årsregnskapene for 2023 for de involverte selskapene er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

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

Ski, den 8. april 2024
Styrene i BB1 Magasinparken

Urban Villa B Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		882 732	882 732	767 472
Andre inntekter	2	835 607	366 640	2 247 772
Sum driftsinntekter		**1 718 339**	**1 249 372**	**3 015 244**
Styrehonorar		25 000	25 000	25 000
Andre personalkostnader	3	3 525	3 525	3 525
Kommunale avgifter		330 604	330 609	269 892
Vedlikehold	4	0	20 000	27 949
Kollektiv avtale TV/bredbånd		68 669	68 640	68 669
Driftskostnader	5	362 509	364 288	212 197
Honorarer	6	34 863	37 000	63 813
Forsikring		44 033	44 033	41 202
Andre kostnader	7	3 210	24 000	5 265
Sum driftskostnader		**872 413**	**917 095**	**717 513**
Driftsresultat		**845 926**	**332 277**	**2 297 731**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	7 336	0	4 277
Finanskostnader	9	362 647	298 000	237 085
Netto finansresultat		**-355 311**	**-298 000**	**-232 808**
Årets resultat		**490 615**	**34 277**	**2 064 923**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		490 615	0	2 064 923
Sum overføringer		**490 615**	**0**	**2 064 923**

Balanse

Urban Villa B Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		70 584 298	70 584 298
Sum anleggsmidler	**10**	**70 584 298**	**70 584 298**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	11	151 699	149 859
Andre fordringer		43 549	28 055
Bankinnskudd mv.		442 339	349 964
Sum omløpsmidler		**637 587**	**527 878**
Sum eiendeler		**71 221 885**	**71 112 176**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		110 000	110 000
Annen egenkapital		64 036 581	63 545 966
Sum egenkapital	**12**	**64 146 581**	**63 655 966**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		7 018 000	7 423 000
Sum langsiktig gjeld	**13**	**7 018 000**	**7 423 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		54 349	21 338
Fyringsoppgjør		744	0
Leverandørgjeld		0	11 500
Påløpte kostnader		2 211	0
Annen kortsiktig gjeld		0	372
Sum kortsiktig gjeld		**57 304**	**33 210**
Sum gjeld		**7 075 304**	**7 456 210**
Sum egenkapital og gjeld		**71 221 885**	**71 112 176**
Pantstillelser	**14**	**9 364 000**	**9 364 000**

Urban Villa B Borettslag

	Note	2023	2022

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa B Borettslag

Nils Arild Hallanger Styrets leder	Arve Særvoll Styremedlem	Anders Johan Laugsand Styremedlem
Roy Magne Solberg Taranger Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Akonto renter IN lån	361 967	298 000	238 132
Bredbånd	68 640	68 640	68 640
Ekstraordinær innfrielse IN-lån	0	0	1 941 000
Innfrielser IN-lån	405 000	0	0
Sum	**835 607**	**366 640**	**2 247 772**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	3 525
Sum	**3 525**	**3 525**	**3 525**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og drift heis	0	0	27 949
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	**0**	**20 000**	**27 949**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	33 000
Renhold	0	0	37 869
Matter	0	0	7 394
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	278 108	279 948	85 731
Andel FK BB1 - Garasjesameie	84 240	84 240	48 203
Porto	161	100	0
Sum	**362 509**	**364 288**	**212 197**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	12 863	15 000	13 813
Forretningsførsel	22 000	22 000	50 000
Sum	**34 863**	**37 000**	**63 813**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	0	5 000	1 926
Bankomkostninger	3 212	5 000	2 665
Diverse kostnader	0	14 000	677
Øreavrunding	-2	0	-3
Sum	**3 210**	**24 000**	**5 265**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	2 946	0	0
Gjensidige kundeutbytte	4 390	0	4 277
Sum	**7 336**	**0**	**4 277**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjeldsrenter	362 647	298 000	237 085
Sum	**362 647**	**298 000**	**237 085**

Note 10 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 11 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 22/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01	110 000	63 545 966	63 655 966
Årets resultat/underskudd		490 615	490 615
Egenkapital 31.12	**110 000**	**64 036 581**	**64 146 581**

Annen egenkapital

Opptjent egenkapital	64 036 581
Egenkapital fra IN tidligere år	-
Egenkapital IN inneværende år	405 000
Reduksjon EK fra IN	-405 000
Sum annen egenkapital 31.12	**64 036 581**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen «Reduksjon EK fra IN» er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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 31.12.22	5,75 %
Beregnet innfridd	30.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	9 364 000
Lånesaldo 01.01.:	7 423 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-
Nedbetalt i år, IN	-405 000
Lånesaldo 31.12.	**7 018 000**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	7 018 000

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. De andelseiere som velger å nedbetale ekstraordinært får en sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Andelseierne har mulighet å innfri hele eller deler av sin andel på gitte tidspunkt, ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon.

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 2023
A. Disponible midler 01.01		494 667
B. Endring disponible midler		
Årets resultat		490 615
Opptak langsiktig gjeld		
Avdrag langsiktig gjeld	-	405 000
C. Disponible midler 31.12		**580 282**
Årets endringer disponible midler		85 615
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler		637 587
- Kortsiktig gjeld		57 304
Disponible midler 31.12.		**580 282**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa B Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa B Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: PKEIW-D2S1D-0TMZ7-4UVMJ-VNANE-ZJVSV

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 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: PKEIW-D2S1D-0TMZ7-4UVMJ-VNANE-ZJVSV

Urban Villa C Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		770 712	773 020	720 036
Andre inntekter	2	53 040	53 040	53 040
Sum driftsinntekter		**823 752**	**826 060**	**773 076**
Styrehonorar		40 000	40 000	50 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	7 050
Kommunale avgifter		279 404	277 987	227 636
Vedlikehold	4	0	20 000	27 949
Kollektiv avtale TV/bredbånd		53 069	53 040	53 069
Driftskostnader	5	280 175	278 878	193 708
Honorarer	6	26 975	55 000	63 813
Forsikring		38 033	38 000	33 280
Andre kostnader	7	4 469	35 000	11 439
Sum driftskostnader		**727 765**	**803 545**	**667 943**
Driftsresultat		**95 987**	**22 515**	**105 133**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	7 343	0	4 767
Netto finansresultat		**7 343**	**0**	**4 767**
Årets resultat		**103 330**	**22 515**	**109 900**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		103 330	0	109 900
Sum overføringer		**103 330**	**0**	**109 900**

Balanse

Urban Villa C Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		67 894 896	67 894 896
Sum anleggsmidler	**9**	**67 894 896**	**67 894 896**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	117 222	115 800
Bankinnskudd mv.	11	466 882	356 812
Sum omløpsmidler		**584 104**	**472 612**
Sum eiendeler		**68 479 000**	**68 367 508**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		85 000	85 000
Annen egenkapital		68 365 579	68 262 249
Sum egenkapital	**12**	**68 450 579**	**68 347 249**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		27 884	15 043
Fyringsoppgjør		432	0
Leverandørgjeld		105	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 216
Sum kortsiktig gjeld		**28 421**	**20 259**
Sum gjeld		**28 421**	**20 259**
Sum egenkapital og gjeld		**68 479 000**	**68 367 508**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa C Borettslag

Arve Særvoll Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Anders Johan Laugsand Styremedlem
Roy Magne Solberg Taranger Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	53 040	53 040	53 040
Sum	**53 040**	**53 040**	**53 040**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	7 050
Sum	**5 640**	**5 640**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og drift heis	0	0	27 949
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	**0**	**20 000**	**27 949**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	25 500
Renhold	0	0	41 969
Matter	0	0	19 574
Utgiftsført utstyr	0	0	419
Andel FK BB1 – Utearealsameie	214 890	216 310	66 241
Andel FK BB1 - Garasjesameie	65 160	62 568	37 270
Dugnad	0	0	2 734
Porto	125	0	0
Sum	**280 175**	**278 878**	**193 708**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	9 975	15 000	13 813
Forretningsførsel	17 000	40 000	50 000
Sum	**26 975**	**55 000**	**63 813**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	0	0	1 890
Styre- og årsmøter	0	5 000	0
Bankomkostninger	1 945	5 000	1 623
Diverse kostnader	2 524	25 000	7 926
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**4 469**	**35 000**	**11 439**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	3 788	0	0
Gjensidige kundeutbytte	3 555	0	4 767
Sum	**7 343**	**0**	**4 767**

Note 9 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 10 Andel av EK i BB1 Uteareal
Borettslaget eier 17/184 av BB1 Uteareal
sameie.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44029	238 094	356 812
9666.01.59832	228 788	0
Sum	**466 882**	**356 812**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	85 000	68 262 249	68 347 249
Årets resultat/underskudd		103 330	103 330
Egenkapital 31.12	**85 000**	**68 365 579**	**68 450 579**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	452 353
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	103 330
C. Disponible midler 31.12	**555 683**
Årets endringer disponible midler	103 330
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	584 104
- Kortsiktig gjeld	28 421
Disponible midler 31.12.	**555 683**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa C Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa C Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: EIECL-T258F-LZEVZ-8DNXA-PB68E-BG7L8

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 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: EIECL-T258F-LZEVZ-8DNXA-PB68E-BG7L8

Urban Villa D Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 144 512	1 144 512	1 040 328
Andre inntekter	2	87 360	87 360	87 360
Sum driftsinntekter		**1 231 872**	**1 231 872**	**1 127 688**
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		482 710	482 717	392 879
Vedlikehold	4	41 125	20 000	28 913
Kollektiv avtale TV/bredbånd		87 418	87 360	87 418
Driftskostnader	5	462 808	464 060	278 843
Honorarer	6	40 863	38 000	68 188
Forsikring		63 955	63 955	58 386
Andre kostnader	7	3 386	20 500	3 412
Sum driftskostnader		**1 239 315**	**1 233 642**	**975 090**
Driftsresultat		**-7 443**	**-1 770**	**152 598**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	10 888	0	5 876
Netto finansresultat		**10 888**	**0**	**5 876**
Årets resultat		**3 446**	**-1 770**	**158 474**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		3 446	0	158 474
Sum overføringer		**3 446**	**0**	**158 474**

Balanse

Urban Villa D Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	124 647 053	124 647 053
Sum anleggsmidler		**124 647 053**	**124 647 053**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	193 072	190 730
Kundefordringer		4 793	0
Bankinnskudd mv.	11	638 582	601 548
Sum omløpsmidler		**836 447**	**792 278**
Sum eiendeler		**125 483 500**	**125 439 331**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Annen egenkapital		125 284 623	125 281 178
Sum egenkapital	**12**	**125 424 623**	**125 421 178**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		16 672	12 998
Fyringsoppgjør		1 080	0
Leverandørgjeld		0	4 615
Påløpte kostnader		41 125	0
Annen kortsiktig gjeld		0	540
Sum kortsiktig gjeld		**58 877**	**18 153**
Sum gjeld		**58 877**	**18 153**
Sum egenkapital og gjeld		**125 483 500**	**125 439 331**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa D Borettslag

Anders Johan Laugsand Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Roy Magne Solberg Taranger Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	87 360	87 360	87 360
Sum	**87 360**	**87 360**	**87 360**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning innv.	41 125	0	698
Vedlikehold og drift heis	0	0	28 215
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	**41 125**	**20 000**	**28 913**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	42 000
Renhold	0	0	47 136
Matter	0	0	19 229
Utgiftsført utstyr	1 352	0	0
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	353 926	356 268	109 100
Andel FK BB1 - Garasjesameie	107 292	107 292	61 378
Porto	238	500	0
Sum	**462 808**	**464 060**	**278 843**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	12 863	10 000	18 188
Forretningsførsel	28 000	28 000	50 000
Sum	**40 863**	**38 000**	**68 188**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	120	500	300
Bankomkostninger	3 264	5 000	2 956
EHF-fakturagebyr	0	0	4
Diverse kostnader	0	15 000	152
Øreavrunding	2	0	0
Sum	**3 386**	**20 500**	**3 412**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	4 629	0	0
Gjensidige kundeutbytte	6 259	0	5 876
Sum	**10 888**	**0**	**5 876**

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 mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44037	358 953	601 548
9666.01.59840	279 629	0
Sum	**638 582**	**601 548**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	140 000	125 281 178	125 421 178
Årets resultat/underskudd		3 446	3 446
Egenkapital 31.12	**140 000**	**125 284 623**	**125 424 623**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	774 125
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	3 446
C. Disponible midler 31.12	**777 571**
Årets endringer disponible midler	3 446
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	836 447
- Kortsiktig gjeld	58 877
Disponible midler 31.12.	**777 571**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa D Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa D Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: NI5HQ-CC4Q3-BABZT-KAEAD-D5G5G-G8GV1

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 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: NI5HQ-CC4Q3-BABZT-KAEAD-D5G5G-G8GV1

Resultatregnskap

Urban Villa E Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 235 076	1 235 076	1 073 796
Andre inntekter	2	96 720	96 720	96 720
Sum driftsinntekter		**1 331 796**	**1 331 796**	**1 170 516**
Styrehonorar		50 000	50 000	60 000
Andre personalkostnader	3	7 050	8 460	8 460
Kommunale avgifter		504 344	504 351	410 989
Vedlikehold	4	0	30 000	30 015
Kollektiv avtale TV/bredbånd		96 810	96 720	96 758
Driftskostnader	5	510 851	513 216	304 160
Honorarer	6	41 894	41 000	68 188
Forsikring		62 338	62 338	57 372
Andre kostnader	7	5 394	26 000	5 545
Sum driftskostnader		**1 278 680**	**1 332 085**	**1 041 486**
Driftsresultat		**53 116**	**-289**	**129 030**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	6 613	0	4 870
Netto finansresultat		**6 613**	**0**	**4 870**
Årets resultat		**59 729**	**-289**	**133 900**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		59 729	0	133 900
Sum overføringer		**59 729**	**0**	**133 900**

Balanse

Urban Villa E Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		111 614 378	111 614 378
Sum anleggsmidler	**9**	**111 614 378**	**111 614 378**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	213 757	211 164
Kundefordringer		0	4 941
Forskuddsbet. kostnader		8 068	8 068
Bankinnskudd mv.	11	402 515	340 630
Sum omløpsmidler		**624 339**	**564 803**
Sum eiendeler		**112 238 717**	**112 179 181**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Annen egenkapital		112 046 883	111 987 154
Sum egenkapital	**12**	**112 201 883**	**112 142 154**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		35 634	31 812
Fyringsoppgjør		1 200	0
Leverandørgjeld		0	4 615
Påløpte kostnader		0	600
Sum kortsiktig gjeld		**36 834**	**37 027**
Sum gjeld		**36 834**	**37 027**
Sum egenkapital og gjeld		**112 238 717**	**112 179 181**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa E Borettslag

Roy Magne Solberg Taranger Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Anders Johan Laugsand Styremedlem	Terje Stjernen Storhaug Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	96 720	96 720	96 720
Sum	**96 720**	**96 720**	**96 720**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	8 460	8 460
Sum	**7 050**	**8 460**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og drift heis	0	0	28 215
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	0	1 800
Diverse vedlikehold	0	30 000	0
Sum	**0**	**30 000**	**30 015**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	46 500
Renhold	0	0	47 136
Matter	0	0	19 377
Utgiftsført Inventar	0	0	2 403
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	391 859	394 452	120 797
Andel FK BB1 - Garasjesameie	118 764	118 764	67 947
Porto	228	0	0
Sum	**510 851**	**513 216**	**304 160**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 894	10 000	18 188
Forretningsførsel	31 000	31 000	50 000
Sum	**41 894**	**41 000**	**68 188**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	2 100	2 000	1 900
Styreutgifter	0	2 000	0
Bankomkostninger	3 294	2 000	3 101
EHF-fakturagebyr	0	0	26
Diverse kostnader	0	20 000	518
Sum	**5 394**	**26 000**	**5 545**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	505	0	0
Gjensidige kundeutbytte	6 108	0	4 870
Sum	**6 613**	**0**	**4 870**

Note 9 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 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 31/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44045	372 010	340 630
9666.01.59859	30 505	0
Sum	**402 515**	**340 630**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	155 000	111 987 154	112 142 154
Årets resultat/underskudd		59 729	59 729
Egenkapital 31.12	**155 000**	**112 046 883**	**112 201 883**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	527 776
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	59 729
C. Disponible midler 31.12	**587 505**
Årets endringer disponible midler	59 729
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	624 339
- Kortsiktig gjeld	36 834
Disponible midler 31.12.	**587 505**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa E Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa E Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 7DZAV-81V3X-FEWH1-4O17C-W3N8K-H8EPJ

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 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: 7DZAV-81V3X-FEWH1-4O17C-W3N8K-H8EPJ

Resultatregnskap

Urban Villa F Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 150 224	1 150 000	1 150 224
Andre inntekter	2	87 360	87 360	87 360
Sum driftsinntekter		**1 237 584**	**1 237 360**	**1 237 584**
Styrehonorar		40 000	40 000	60 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	8 460
Kommunale avgifter		475 879	475 885	387 433
Vedlikehold	4	0	25 000	35 502
Kollektiv avtale TV/bredbånd		87 389	87 360	87 389
Driftskostnader	5	461 423	463 560	277 020
Honorarer	6	40 863	38 000	62 876
Forsikring		61 203	61 203	52 003
Andre kostnader	7	6 028	14 000	10 777
Sum driftskostnader		**1 178 424**	**1 210 648**	**981 459**
Driftsresultat		**59 160**	**26 712**	**256 125**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	12 224	0	6 770
Netto finansresultat		**12 224**	**0**	**6 770**
Årets resultat		**71 383**	**26 712**	**262 895**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		71 383	0	262 895
Sum overføringer		**71 383**	**0**	**262 895**

Balanse

Urban Villa F Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		117 648 449	117 648 449
Sum anleggsmidler	**9**	**117 648 449**	**117 648 449**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	193 072	190 730
Kundefordringer		61 293	56 730
Bankinnskudd mv.	11	728 669	664 333
Sum omløpsmidler		**983 034**	**911 793**
Sum eiendeler		**118 631 483**	**118 560 242**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Annen egenkapital		118 452 290	118 380 906
Sum egenkapital	**12**	**118 592 290**	**118 520 906**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		38 905	34 752
Fyringsoppgjør		288	0
Leverandørgjeld		0	4 440
Annen kortsiktig gjeld		0	144
Sum kortsiktig gjeld		**39 193**	**39 336**
Sum gjeld		**39 193**	**39 336**
Sum egenkapital og gjeld		**118 631 483**	**118 560 242**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Urban Villa F Borettslag

Terje Stjernen Storhaug Styrets leder	Nils Arild Hallanger Styremedlem	Arve Særvoll Styremedlem
Anders Johan Laugsand Styremedlem	Roy Magne Solberg Taranger Styremedlem	Trond Skaarud Styremedlem
	Thomas Drogseth Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	87 360	87 360	87 360
Sum	**87 360**	**87 360**	**87 360**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	8 460
Sum	**5 640**	**5 640**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og drift heis	0	0	35 163
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	0	340
Diverse vedlikehold	0	25 000	0
Sum	**0**	**25 000**	**35 502**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	42 000
Renhold	0	0	47 295
Matter	0	0	17 247
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	353 926	356 268	109 100
Andel FK BB1 - Garasjesameie	107 292	107 292	61 378
Porto	205	0	0
Sum	**461 423**	**463 560**	**277 020**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	12 863	10 000	11 313
Forretningsførsel	28 000	28 000	50 000
Konsulenttjenester	0	0	1 563
Sum	**40 863**	**38 000**	**62 876**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	2 000	1 890
Styre- og årsmøter	240	5 000	4 720
Bankomkostninger	3 258	2 000	2 956
EHF-fakturagebyr	0	0	34
Diverse kostnader	540	5 000	1 177
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**6 028**	**14 000**	**10 777**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	6 313	0	0
Gjensidige kundeutbytte	5 911	0	6 770
Sum	**12 224**	**0**	**6 770**

Note 9 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 10 Andel av EK i BB1 Uteareal
Borettslaget eier 28/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44053	347 356	664 333
9666.01.59867	381 313	0
Sum	**728 669**	**664 333**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	140 000	118 380 907	118 520 907
Årets resultat/underskudd		71 383	71 383
Egenkapital 31.12	**140 000**	**118 452 290**	**118 592 290**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	872 457
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	71 383
C. Disponible midler 31.12	**943 840**
Årets endringer disponible midler	71 383
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	983 034
- Kortsiktig gjeld	39 193
Disponible midler 31.12.	**943 840**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urban Villa F Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa F Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: IVMB0-ONQK0-5CF0N-LA88P-EHD0U-QCP8W

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 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: IVMB0-ONQK0-5CF0N-LA88P-EHD0U-QCP8W

Resultatregnskap

Ski Tårn Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 504 896	1 504 896	1 380 252
Andre inntekter	2	116 532	116 532	116 532
Sum driftsinntekter		**1 621 428**	**1 621 428**	**1 496 784**
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		680 843	680 852	553 998
Vedlikehold	4	180 749	40 000	73 309
Kollektiv avtale TV/bredbånd		121 222	116 532	116 561
Driftskostnader	5	642 659	639 779	368 787
Honorarer	6	50 550	51 486	62 403
Forsikring		89 540	89 540	80 370
Andre kostnader	7	3 400	27 000	4 681
Sum driftskostnader		**1 826 013**	**1 702 239**	**1 317 159**
Driftsresultat		**-204 585**	**-80 811**	**179 625**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	9 710	0	10 088
Netto finansresultat		**9 710**	**0**	**10 088**
Årets resultat		**-194 875**	**-80 811**	**189 713**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-194 875	0	189 713
Sum overføringer		**-194 875**	**0**	**189 713**

Balanse

Ski Tårn Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		181 727 197	181 727 197
Sum anleggsmidler	**9**	**181 727 197**	**181 727 197**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	268 921	265 659
Bankinnskudd mv.	11	511 576	723 589
Sum omløpsmidler		**780 497**	**989 248**
Sum eiendeler		**182 507 694**	**182 716 445**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		195 000	195 000
Annen egenkapital		182 286 903	182 481 778
Sum egenkapital	**12**	**182 481 903**	**182 676 778**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		14 322	19 832
Fyringsoppgjør		840	0
Leverandørgjeld		105	19 415
Påløpte kostnader		10 524	420
Sum kortsiktig gjeld		**25 791**	**39 667**
Sum gjeld		**25 791**	**39 667**
Sum egenkapital og gjeld		**182 507 694**	**182 716 445**

OSLO, 31.12.2023 / 16.03.2024
Styret for Ski Tårn Borettslag

Trond Skaarud
Styrets leder

Nils Arild Hallanger
Styremedlem

Arve Særvoll
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Roy Magne Solberg Taranger
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bredbånd	116 532	116 532	116 532
Sum	**116 532**	**116 532**	**116 532**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	30 000	0	45 625
Vedlikehold og drift heis	0	0	27 684
Vedl. nøkler, låser, skilt	150 749	0	0
Diverse vedlikehold	0	40 000	0
Sum	**180 749**	**40 000**	**73 309**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	0	0	58 500
Renhold	0	0	52 980
Matter	0	0	19 863
Andel FK BB1 – Uteareal Sameie	492 986	496 241	151 971
Andel FK BB1 - Garasjesameie	149 388	143 538	85 473
Porto	285	0	0
Sum	**642 659**	**639 779**	**368 787**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 550	10 000	10 063
Forretningsførsel	39 000	39 000	50 000
Beboerportal	0	2 486	2 340
Sum	**50 550**	**51 486**	**62 403**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	0	2 000	995
Bankomkostninger	3 400	5 000	3 489
Diverse kostnader	0	20 000	197
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**3 400**	**27 000**	**4 681**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	0	0	116
Bankrenter	1 010	0	0
Gjensidige kundeutbytte	8 700	0	9 972
Sum	**9 710**	**0**	**10 088**

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 mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44061	450 566	723 589
9666.01.59875	61 010	0
Sum	**511 576**	**723 589**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	195 000	182 481 778	182 676 778
Årets resultat/underskudd	-	194 875	- 194 875
Egenkapital 31.12	**195 000**	**182 286 903**	**182 481 903**

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

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	949 581
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 194 875
C. Disponible midler 31.12	**754 706**
Årets endringer disponible midler	- 194 875
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	780 497
- Kortsiktig gjeld	25 791
Disponible midler 31.12.	**754 706**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ski Tårn Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ski Tårn Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 2023, 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 årsrapport for 2023. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: TWHSV-3UEPM-AUA61-J0NS3-VFE2I-XJ3PY

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 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: TWHSV-3UEPM-AUA61-J0NS3-VFE2I-XJ3PY

SAK 3.a Navneendring og endring av forretningsadresse

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

Bakgrunn for navneendring:
Det er ønskelig å benytte navn på borettslagene som kan relateres til adressen. Det foreslås derfor å bytte ut betegnelsene fra byggetiden med betegnelser som kan relateres til det enkelte byggs adresse. Det foreslås derfor bytte av navn på samtlige borettslag. I tillegg foreslås det å benytte fellesbetegnelsen for byggetrinn 1 (BB1 Magasinparken) som navn på BB1 Uteareal Sameie. BB1 Garasjesameie har et betegnende navn, og det foreslås ikke endret.

Bakgrunn for endring av forretningsadresse:
Selskapene er registrert med forretningsadresse hos vår forvalter. De har kontor i Oslo kommune. Det skaper mange utfordringer at vi har adresse i Oslo mens vår faktiske lokasjon er i Nordre Follo. Vi ønsker å flytte forretningsadressen til der virksomheten foregår.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar følgende navneendringer:
Urban Villa B Borettslag bytter navn til Urban Villa M32 Borettslag
Urban Villa C Borettslag bytter navn til Urban Villa M30 Borettslag
Urban Villa D Borettslag bytter navn til Urban Villa M28 Borettslag
Urban Villa E Borettslag bytter navn til Urban Villa M26 Borettslag
Urban Villa F Borettslag bytter navn til Urban Villa M24 Borettslag
Ski Tårn Borettslag bytter navn til Ski Tårn M22 Borettslag
BB1 Uteareal Sameie bytter navn til BB1 Magasinparken

Dette medfører at navnene på samtlige involverte selskap vil bli endret samtlige steder dette fremkommer i respektive selskaps vedtekter.

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

SAK 3.b Sak mot utbygger

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

Bakgrunn for sak:
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.

Tross gjentatte purringer har utbygger ikke utbedret manglene og som følge av utbyggers alvorlige og vedvarende mislighold av sine kontraktsforpliktelser ovenfor kjøperne, sendte Sameiere i BB1 Garasjesameie, Sameiere i BB1 Uteareal, Urban Villa A Borettslag, Urban Villa B Borettslag, Urban Villa C Borettslag, Urban Villa D Borettslag, Urban Villa E Borettslag, Urban Villa F Borettslag og Ski Tårn Borettslag i oktober 2023 forliksklage på utbygger til Forliksrådet i Nordre Follo med krav om prisavslag og erstatning for disse manglene.

Omfanget av tvisten er stort, og derfor ikke egnet for forliksrådsbehandling. Forliksklagen ble sendt for å avbryte eventuelle foreldelsesfrister overfor utbygger og dennes garantist.

Utbygger avviser at det fremdeles er mangler ved leveransen som er reklamasjonsberettiget eller svart ut og utbedret.

Nordre Follo Forliksråd informerte i desember 2023 at videre behandling innstilles fordi det er lite sannsynlig at saken egner seg for videre behandling i forliksrådet. Dette vil si at det er mulighet til å sende stevning innen ett år etter at saken er innstilt i forliksrådet. Saken vil bli forfulgt videre i det ordinære rettssystemet.

Forslag til vedtak:
Det vedtas at det skal sendes stevning av utbygger av Magasinparken BB1 - Ski Bolig og Næringsutvikling AS, og dennes garantist.

Dersom dette resulterer i erstatningsutbetalinger, skal midlene benyttes til utbedringer av mangler. Eventuelt overskytende beløp skal benyttes til eiendomsforvaltning og oppgraderinger.

SAK 3.c Kompensasjon for ekstraordinært arbeid som følge av konflikt med utbygger

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Som kjent har det vært nødvendig, for å sikre andelseiernes interesser, å ta ut forliksklage mot utbygger. Forliksklagen ble tatt ut på vegne av alle borettslagene i BB1 og de to sameiene BB1 Garasjesameie og BB1 Magasinparken (tidligere BB1 Uteareal). Styret får styrehonorar for sitt virke som styremedlemmer. Styremedlemmenes arbeid med forberedelse av sak mot utbygger vil være en ekstraordinær innsats som styrehonoraret ikke tar høyde for. Det ekstraordinære arbeidet kan bli svært viktig for å få frem historikk, underlag og dokumentasjon i saken. Bidraget fra styremedlemmer og andre andelseiere med spesifikk innsikt kan i noen grad erstatte arbeid for konsulentene som er langt dyrere. Det er derfor naturlig at dette arbeidet honoreres separat avhengig av arbeidsmengden.

Forslag til vedtak:
De av styrets medlemmer og andre med spesifikk innsikt, som på forespørsel bidrar i tvistesaken mot utbygger, kompenseres med et timehonorar for dette arbeidet. Det skal føres timelister over forbrukte timer. Timelistene skal signeres av den utførende og godkjennes av et styremedlem. Timesatsen settes til kr. 800,- per arbeidet time. Satsen gjelder for arbeid fremover i tid, ikke for arbeid som allerede er utført. Satsen inflasjonsjusteres hvert år 1. mai med økningen i konsumprisindeksen i de siste 12 måneder. Første justering skjer i mai 2025.

SAK 3.d Forslag om kameraovervåking

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

Bakgrunn for sak:
For å fremtidig ha muligheten til å installere og foreta kameraovervåking av selskapets fellesarealer foreslås det å gi styret fullmakt til dette. Hvis behovet skulle oppstå vil styret da ha mulighet til å gjennomføre dette innen rimelig tid.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av selskapets fellesarealer. Vedtaket forutsetter at installasjonen gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

SAK 3.e Forslag fra styret om nytt punkt 4.5 i vedtektene vedrørende utvendige installasjoner og montasjer

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

Bakgrunn for sak:
Det er aktuelt med forespørsler fra andelseiere vedr. montasjer og installasjoner utvendig. For å ivareta borettslagets, naboer og den gjeldende andelens interesser, foreslås det å regulere dette i vedtektene.

Det er ønskelig å tydeliggjøre hvilke krav som stilles for å kunne godkjenne tiltak av denne type innretninger. Videre ønsker styret å plassere ansvaret for eventuelle problemstillinger som måtte dukke opp som følge av installasjonen hos nåværende og fremtidig andelseier. Også ansvaret for demontering og tilbakestilling plasseres i dette punktet.

Forslag til vedtak:
Følgende legges til som nytt punkt 4.5 i vedtektene:

«4.5 Utvendige installasjoner og montasjer etter andelseiers tiltak

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

- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med anskaffelse, montering, vedlikehold og eventuell senere demontering.
- Installasjonen skal være godkjent for det norske markedet og egnet for norsk klima.
- Utvendige deler skal plasseres så lite synlig som mulig og ikke være sjenerende for omgivelsene.
- Montering skal utføres av fagpersoner, samt når det kreves, godkjent installatør med nødvendige sertifikater.
- Montering skal utføres iht. gjeldende regelverk og produsentens anbefalinger.
- Dersom installasjonen krever strøm, skal den kobles fast til det elektriske anlegget tilhørende den enkelte andel. Samsvarserklæring skal sendes styret. Bruk av støpsel er ikke tillatt.
- Gjennomføringer for kabler og rør skal utføres slik at det ikke oppstår problemer med vanninntrenging, kondensering, isolering, kuldebroer, bæring samt estetikk.

- Utvendige deler skal ikke ha høyere støynivå enn 50 desibel målt i umiddelbar nærhet til installasjonen, samt ikke ha et støynivå som overstiger 32 desibel målt i rom med åpen(t) dør eller vindu.
- Installasjoner skal monteres slik at det ikke overføres vibrasjoner til bygningskroppen.
- Eventuelt kondensvann skal føres frostfritt helt ut fra bygning og ned til bakkeplan.
- Dersom bygningen påføres skade eller slitasje som følge av installasjonen påhviler ansvaret andelseier for den andelen hvor installasjonen er plassert
- Ved eventuell demontering av installasjonen plikter andelseier å tilbakeføre de berørte bygningsdelene i opprinnelig stand.
- Ved avvik ift. forutsetninger plikter ansvarlig andelseier å utbedre forholdene uten ugrunnet opphold, alternativt demontere installasjon
- Dokumentasjon på installasjon med bilder før og etter installasjon skal sendes styret samt tas vare på for ettertiden for den gjeldende andelen samt dennes evt. fremtidige eiere.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av installasjonen, samt forhold ved bygningen som har direkte konsekvens av installasjonen. Produsentens vedlikeholdsanvisninger skal følges.»

Budsjett Urban Villa B Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	642 383	617 676
3602	Felleskostnader lik fordeling	275 658	265 056
Felleskostnader		**918 041**	**882 732**
3694	Akonto renter IN lån	298 000	361 967
3764	Bredbånd	55 176	68 640
3910	Innfrielser IN-lån	0	405 000
Andre inntekter		**353 176**	**835 607**
Sum driftsinntekter		**1 271 217**	**1 718 339**
5330	Styrehonorar	0	25 000
Styrehonorar		**0**	**25 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	3 525
Andre personalkostnader		**0**	**3 525**
6320	Kommunale avgifter	397 000	330 604
Kommunale avgifter		**397 000**	**330 604**
7691	Internet/ Bredbånd	55 176	68 669
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**55 176**	**68 669**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	369 546	278 108
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	47 538	84 240
6940	Porto	0	161
Driftskostnader		**417 084**	**362 509**
6700	Revisjon	15 000	12 863
6710	Forretningsførsel	22 000	22 000
Honorarer		**37 000**	**34 863**
7500	Forsikringspremie	47 000	44 033
Forsikring		**47 000**	**44 033**
7770	Bankomkostninger	3 000	3 212
7790	Diverse kostnader	13 200	0
7797	Øreavrunding	0	-2
Andre kostnader		**16 200**	**3 210**
Sum driftskostnader		**969 460**	**872 413**
Driftsresultat		**301 757**	**845 926**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	2 946
8070	Andre finansinntekter	0	4 390
Finansinntekter		**0**	**7 336**
8151	Gjeldsrenter	298 000	362 647
Finanskostnader		**298 000**	**362 647**

Budsjett Urban Villa B Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Netto finansresultat	**-298 000**	**-355 311**
Årets resultat	**3 757**	**490 615**

Budsjett Urban Villa C Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	520 498	539 376
3602	Felleskostnader lik fordeling	223 239	231 336
Felleskostnader		**743 737**	**770 712**
3764	Bredbånd	42 636	53 040
Andre inntekter		**42 636**	**53 040**
Sum driftsinntekter		**786 373**	**823 752**
5330	Styrehonorar	0	40 000
Styrehonorar		**0**	**40 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	5 640
Andre personalkostnader		**0**	**5 640**
6320	Kommunale avgifter	333 000	279 404
Kommunale avgifter		**333 000**	**279 404**
7691	Internet/ Bredbånd	42 636	53 069
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**42 636**	**53 069**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	285 558	214 890
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	36 734	65 160
6940	Porto	0	125
Driftskostnader		**322 293**	**280 175**
6700	Revisjon	15 000	9 975
6710	Forretningsførsel	17 000	17 000
Honorarer		**32 000**	**26 975**
7500	Forsikringspremie	41 000	38 033
Forsikring		**41 000**	**38 033**
7770	Bankomkostninger	3 000	1 945
7790	Diverse kostnader	10 200	2 524
Andre kostnader		**13 200**	**4 469**
Sum driftskostnader		**784 129**	**727 765**
Driftsresultat		**2 244**	**95 987**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	3 788
8070	Andre finansinntekter	0	3 555
Finansinntekter		**0**	**7 343**
Netto finansresultat		**0**	**7 343**
Årets resultat		**2 244**	**103 330**

Budsjett Urban Villa D Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	869 215	801 120
3602	Felleskostnader lik fordeling	372 580	343 392
Felleskostnader		**1 241 796**	**1 144 512**
3764	Bredbånd	70 224	87 360
Andre inntekter		**70 224**	**87 360**
Sum driftsinntekter		**1 312 020**	**1 231 872**
5330	Styrehonorar	0	50 000
Styrehonorar		**0**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	7 050
Andre personalkostnader		**0**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	579 000	482 710
Kommunale avgifter		**579 000**	**482 710**
6610	Vedlikehold bygning innv.	0	41 125
Vedlikehold		**0**	**41 125**
7691	Internet/ Bredbånd	70 224	87 418
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**70 224**	**87 418**
6540	Utgiftsført utstyr	0	1 352
6606	Andel FK BB1 - Sameie	470 332	353 926
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	60 503	107 292
6940	Porto	0	238
Driftskostnader		**530 835**	**462 808**
6700	Revisjon	15 000	12 863
6710	Forretningsførsel	28 000	28 000
Honorarer		**43 000**	**40 863**
7500	Forsikringspremie	68 000	63 955
Forsikring		**68 000**	**63 955**
7700	Styre- og årsmøter	0	120
7770	Bankomkostninger	3 000	3 264
7790	Diverse kostnader	16 800	0
7797	Øreavrunding	0	2
Andre kostnader		**19 800**	**3 386**
Sum driftskostnader		**1 310 859**	**1 239 315**
Driftsresultat		**1 161**	**-7 443**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	4 629
8070	Andre finansinntekter	0	6 259
Finansinntekter		**0**	**10 888**

Budsjett Urban Villa D Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Netto finansresultat	**0**	**10 888**
Årets resultat	**1 161**	**3 446**

Budsjett Urban Villa E Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	933 729	864 564
3602	Felleskostnader lik fordeling	400 153	370 512
Felleskostnader		**1 333 882**	**1 235 076**
3764	Bredbånd	77 748	96 720
Andre inntekter		**77 748**	**96 720**
Sum driftsinntekter		**1 411 630**	**1 331 796**
5330	Styrehonorar	0	50 000
Styrehonorar		**0**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	7 050
Andre personalkostnader		**0**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	605 000	504 344
Kommunale avgifter		**605 000**	**504 344**
7691	Internet/ Bredbånd	77 748	96 810
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**77 748**	**96 810**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	520 724	391 859
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	66 986	118 764
6940	Porto	0	228
Driftskostnader		**587 710**	**510 851**
6700	Revisjon	15 000	10 894
6710	Forretningsførsel	31 000	31 000
Honorarer		**46 000**	**41 894**
7500	Forsikringspremie	67 000	62 338
Forsikring		**67 000**	**62 338**
7700	Styre- og årsmøter	0	2 100
7770	Bankomkostninger	3 000	3 294
7790	Diverse kostnader	18 600	0
Andre kostnader		**21 600**	**5 394**
Sum driftskostnader		**1 405 058**	**1 278 680**
Driftsresultat		**6 572**	**53 116**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	505
8070	Andre finansinntekter	0	6 108
Finansinntekter		**0**	**6 613**
Netto finansresultat		**0**	**6 613**
Årets resultat		**6 572**	**59 729**

Budsjett Urban Villa E Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023

Budsjett Urban Villa F Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	861 513	805 152
3602	Felleskostnader lik fordeling	369 227	345 072
Felleskostnader		**1 230 740**	**1 150 224**
3764	Bredbånd	70 224	87 360
Andre inntekter		**70 224**	**87 360**
Sum driftsinntekter		**1 300 964**	**1 237 584**
5330	Styrehonorar	0	40 000
Styrehonorar		**0**	**40 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	5 640
Andre personalkostnader		**0**	**5 640**
6320	Kommunale avgifter	571 000	475 879
Kommunale avgifter		**571 000**	**475 879**
7691	Internet/ Bredbånd	70 224	87 389
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**70 224**	**87 389**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	470 332	353 926
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	60 503	107 292
6940	Porto	0	205
Driftskostnader		**530 835**	**461 423**
6700	Revisjon	15 000	12 863
6710	Forretningsførsel	28 000	28 000
Honorarer		**43 000**	**40 863**
7500	Forsikringspremie	65 000	61 203
Forsikring		**65 000**	**61 203**
7400	Kontingenter	0	1 990
7700	Styre- og årsmøter	0	240
7770	Bankomkostninger	3 000	3 258
7790	Diverse kostnader	16 800	540
Andre kostnader		**19 800**	**6 028**
Sum driftskostnader		**1 299 859**	**1 178 424**
Driftsresultat		**1 105**	**59 160**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	6 313
8070	Andre finansinntekter	0	5 911
Finansinntekter		**0**	**12 224**
Netto finansresultat		**0**	**12 224**

Budsjett Urban Villa F Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Årets resultat	**1 105**	**71 383**

Budsjett Ski Tårn Borettslag for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader etter brøk	1 216 534	1 053 276
3602	Felleskostnader lik fordeling	521 621	451 620
Felleskostnader		**1 738 155**	**1 504 896**
3764	Bredbånd	97 812	116 532
Andre inntekter		**97 812**	**116 532**
Sum driftsinntekter		**1 835 967**	**1 621 428**
5330	Styrehonorar	0	50 000
Styrehonorar		**0**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	0	7 050
Andre personalkostnader		**0**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	817 000	680 843
Kommunale avgifter		**817 000**	**680 843**
6600	Vedlikehold bygning utv.	0	30 000
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	150 749
Vedlikehold		**0**	**180 749**
7691	Internet/ Bredbånd	97 812	121 222
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**97 812**	**121 222**
6606	Andel FK BB1 - Sameie	655 105	492 986
6631	Andel FK BB1 - Garasjesameie	84 273	149 388
6940	Porto	0	285
Driftskostnader		**739 377**	**642 659**
6700	Revisjon	15 000	11 550
6710	Forretningsførsel	39 000	39 000
Honorarer		**54 000**	**50 550**
7500	Forsikringspremie	96 000	89 540
Forsikring		**96 000**	**89 540**
7770	Bankomkostninger	3 000	3 400
7790	Diverse kostnader	23 400	0
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**26 400**	**3 400**
Sum driftskostnader		**1 830 589**	**1 826 013**
Driftsresultat		**5 378**	**-204 585**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	1 010
8070	Andre finansinntekter	0	8 700
Finansinntekter		**0**	**9 710**

Budsjett Ski Tårn Borettslag for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Netto finansresultat	**0**	**9 710**
Årets resultat	**5 378**	**-194 875**

SAK 5 Valg av styre

Følgende foreslås til nye styrer:

Urban Villa B Borettslag:

Styreleder	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Urban Villa C Borettslag:

Styreleder	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Urban Villa D Borettslag:

Styreleder	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Urban Villa E Borettslag:

Styreleder	Thomas Drogseth	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Urban Villa F Borettslag:

Styreleder	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Ski Tårn Borettslag:

Styreleder	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

Bb1 Garasjesameie:

Styreleder	Thomas Drogseth	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Terje Storhaug	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Laugsand	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Arve Særvoll	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Nils Arild Hallanger	velges i 2024 for 2 år
Styremedlem	Monika Djurovic	velges i 2024 for 1 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	velges i 2024 for 1 år

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Urban Villa D Borettslag
Tid: 25. april 2024 kl. 18.00
Sted: Folkets hus Ski, Gamlevegen 37, Ski

Konstituering

- 17 andeler var representert, hvorav ingen andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Trond Skaarud ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Nils Arild Hallanger, Trond Skaarud og Anders Laugsand ble valgt som tellekorps.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 3 446,- og en egenkapital på kr 125 424 623,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Innkomne forslag**
   a. **Forslag om endring av navn og forretningsadresse**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig følgende navneendringer:
   Urban Villa B Borettslag bytter navn til Urban Villa M32 Borettslag
   Urban Villa C Borettslag bytter navn til Urban Villa M30 Borettslag
   Urban Villa D Borettslag bytter navn til Urban Villa M28 Borettslag
   Urban Villa E Borettslag bytter navn til Urban Villa M26 Borettslag
   Urban Villa F Borettslag bytter navn til Urban Villa M24 Borettslag
   Ski Tårn Borettslag bytter navn til Ski Tårn M22 Borettslag
   BB1 Uteareal Sameie bytter navn til BB1 Magasinparken Sameie

   Dette medfører at navnene på samtlige involverte selskap vil bli endret samtlige steder dette fremkommer i respektive selskaps vedtekter.

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

b. **Sak mot utbygger**
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at det skal sendes stevning av utbygger av Magasinparken BB1 – Ski Bolig & Næringsutvikling AS, og denne garantist.

Dersom dette resulterer i erstatningsutbetalinger, skal midlene benyttes til utbedringer av mangler. Eventuelt overskytende beløp skal benyttes til eiendomsforvaltning og oppgraderinger.

c. **Kompensasjon for ekstraordinært arbeid som følge av konflikt mot utbygger**
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at de av styrets medlemmer og andre med spesifikk innsikt, som på forespørsel bidrar i tvistesaken mot utbygger, kompenseres med et timehonorar for dette arbeidet. Det skal føres timelister over forbrukte timer. Timelistene skal signeres av den utførende og godkjennes av et styremedlem. Timesatsen settes til kr. 800,- per arbeidet time. Satsen gjelder for arbeid fremover i tid, ikke for arbeid som allerede er utført. Satsen inflasjonsjusteres hvert år 1. mai med økningen i konsumprisindeksen i de siste 12 måneder. Første justering skjer i mai 2025

d. **Forslag om kameraovervåking**
Det ble fremmet et alternativt forslag til vedtak: «Generalforsamlingen oppfordrer styret til å utrede og legge frem et forslag om kameraovervåking på førstkommende generalforsamling.»
Forslaget ble avvist av generalforsamlingen.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok med overveldende flertall å gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av selskapets fellesarealer. Vedtaket forutsetter at installasjonen gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

e. **Forslag fra styret om nytt punkt 4.5 i vedtektene vedrørende utvendige installasjoner og montasjer**
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at følgende legges til som nytt punkt 4.5 i selskapets vedtekter: «4.5 Utvendige installasjoner og montasjer etter andelseiers tiltak

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

- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med anskaffelse, montering, vedlikehold og eventuell senere demontering
- Installasjonen skal være godkjent for det norske markedet og egnet for norsk klima
- Utvendige deler skal plasseres så lite synlig som mulig og ikke være sjenerende for omgivelsene

- Montering skal utføres av fagpersoner, samt når det kreves, godkjent installatør med nødvendige sertifikater
- Montering skal utføres iht. gjeldende regelverk og produsentens anbefalinger
- Dersom installasjonen krever strøm, skal den kobles fast til det elektriske anlegget tilhørende den enkelte andel. Samsvarserklæring skal sendes styret. Bruk av støpsel er ikke tillatt.
- Gjennomføringer for kabler og rør skal utføres slik at det ikke oppstår problemer med vanninntrenging, kondensering, isolering, kuldebroer, bæring samt estetikk.
- Utvendige deler skal ikke ha høyere støynivå enn 50 desibel målt i umiddelbar nærhet til installasjonen, samt ikke ha et støynivå som overstiger 32 desibel målt i rom med åpen(t) dør eller vindu
- Installasjoner skal monteres slik at det ikke overføres vibrasjoner til bygningskroppen
- Eventuelt kondensvann skal føres frostfritt helt ut fra bygning og ned til bakkeplan.
- Dersom bygningen påføres skade eller slitasje som følge av installasjonen påhviler ansvaret andelseier for den andelen hvor installasjonen er plassert
- Ved eventuell demontering av installasjonen plikter andelseier å tilbakeføre de berørte bygningsdelene i opprinnelig stand.
- Ved avvik ift. forutsetninger plikter ansvarlig andelseier å utbedre forholdene uten ugrunnet opphold, alternativt demontere installasjon
- Dokumentasjon på installasjon med bilder før og etter installasjon skal sendes styret samt tas vare på for ettertiden for den gjeldende andelen samt dennes evt. fremtidige eiere.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av installasjonen, samt forhold ved bygningen som har direkte konsekvens av installasjonen. Produsentens vedlikeholdsanvisninger skal følges.»

4. Budsjett 2024 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 1 161,- og forutsetter en økning av felleskostnadene på 8,5% fra 1. januar 2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Anders Laugsand	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Arve Særvoll	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Nils Arild Hallanger	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Monika Djurovic	Valgt i 2024 for 1 år
Styremedlem:	Terje Storhaug	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Trond Skaarud	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Thomas Drogseth	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Liv Dreierstad	Valgt i 2024 for 1 år

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 20.45.

Ski, 25. april 2024

Marcus Hultgren
møteleder

Trond Skaarud
protokollvitne

VEDTEKTER FOR
BB1 MAGASINPARKEN SAMEIE

Gnr. 136 bnr. 261 i Nordre Follo kommune
(Fellesarealer ute)
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11.09.2020
Sist revidert ordinært sameiermøte 29.04.2024

1. SAMEIET

Sameiets navn er **BB1 MAGASINPARKEN 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 M32 Borettslag	136	254
Urban Villa M30 Borettslag	136	255
Urban Villa M28 Borettslag	136	256
Urban Villa M26 Borettslag	136	257
Urban Villa M24 Borettslag	136	258
Ski Tårn M22 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 M32 Borettslag **(«B»)**	1	22/184
Urban Villa M30 Borettslag **(«C»)**	1	17/184
Urban Villa M28 Borettslag **(«D»)**	1	28/184
Urban Villa M26 Borettslag **(«E»)**	1	31/184
Urban Villa M24 Borettslag **(«F»)**	1	28/184
Ski Tårn M22 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 M32 Borettslag **(«B»)**	22
Urban Villa M30 Borettslag **(«C»)**	17
Urban Villa M28 Borettslag **(«D»)**	28
Urban Villa M26 Borettslag **(«E»)**	31
Urban Villa M24 Borettslag **(«F»)**	28
Ski Tårn M22 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 MAGASINPARKEN 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. For øvrig 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
URBAN VILLA M28 BORETTSLAG

Fastsatt i ekstraordinær generalforsamling 30.09.2020, etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist revidert ordinær generalforsamling 25.04.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Urban Villa M28. Borettslagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

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

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

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

1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3. Diskriminering

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

2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1. Andeler

Borettslaget består av 28 andeler, hver pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2. Eierskifte

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

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

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

2.3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. BRUK AV ANDELEN

3.1. Andelseiers rett til bruk

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

3.2. Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1. Andelseiers bruk

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

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

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

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

4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

4.5. Utvendige installasjoner og montasjer etter andelseiers tiltak

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

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

5. FELLESKOSTNADER

5.1. Fordeling og inndriving

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

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

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

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

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

5.2. Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av andelens forpliktelser etter Lov om borettslag og disse vedtektene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. MISLIGHOLD

6.1. Salgspålegg

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

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

6.2. Fravikelse

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

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

7. GENERALFORSAMLING

7.1. Generalforsamlingen

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

7.2. Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

7.3. Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4. Habilitet

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

7.5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8. Styremedlemmer

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

7.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

7.10. Forretningsfører

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

7.11. Misbruk av posisjon i borettslaget

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

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

8. DIVERSE

8.1. Revisjon

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

8.2. Endring av vedtekter

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

8.3. Elektronisk kommunikasjon

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

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

8.4. BB1 Magasinparken Sameie (Felles utomhusarealer)

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

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

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

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

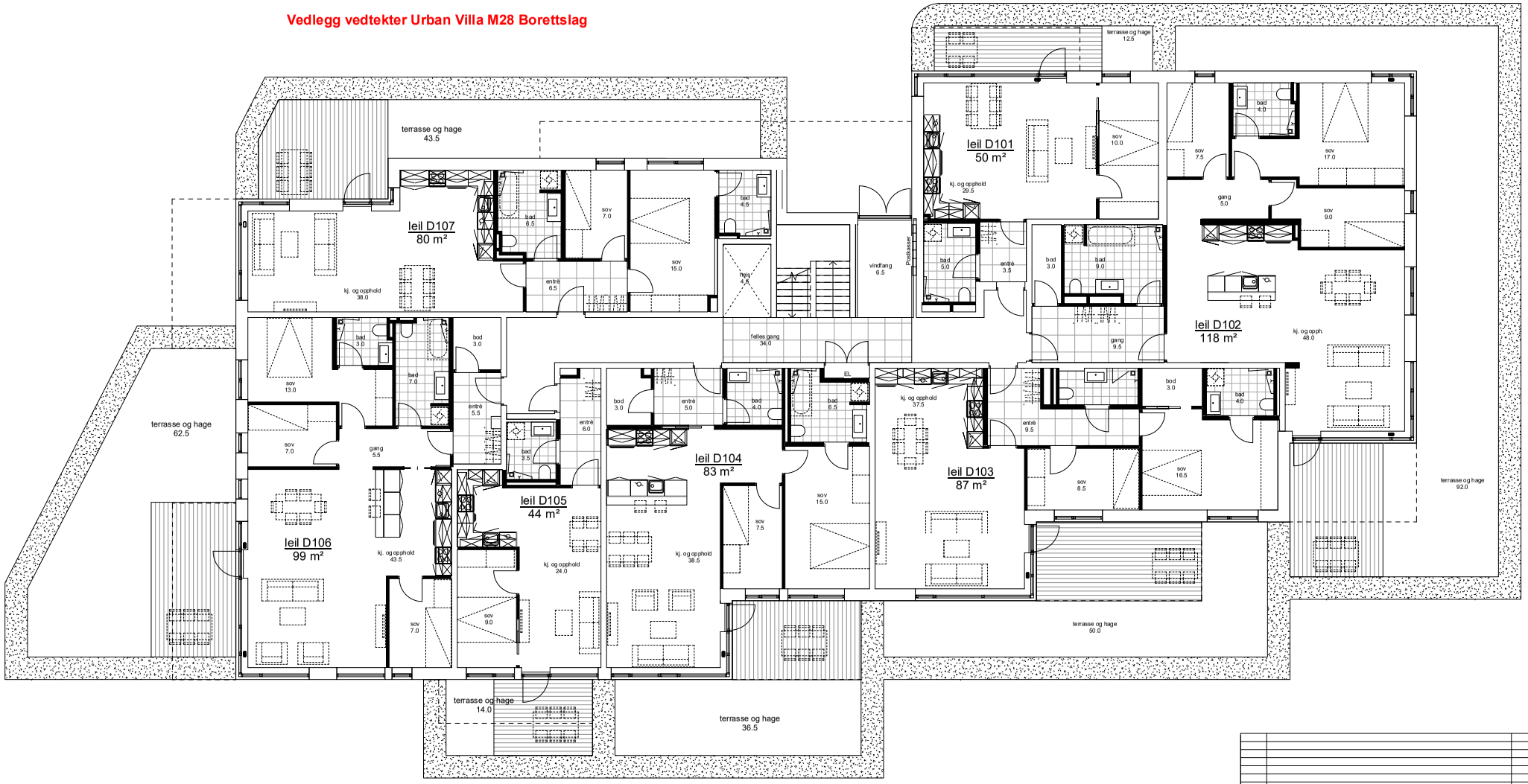
8.5. Garasjekjeller – BB1 Garasjesameie

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

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

***

Vedlegg vedtekter Urban Villa M28 Borettslag



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

Prosjektnavn:
Magasinparken BB1
Bygg D

Type prosjekt:

Prosjektnr:
544MAG

Gnr./Bnr.:

Tiltakshaver:
Solon Eiendom

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
1		Forprosjekt

Tegningsnavn:
etg

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
02/14/18	1 : 100	A2	Author	Checke	Approver	

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

VEDTEKTER FOR
BB1 GARASJESAMEIE

Gnr. 136 bnr. 260 i Nordre Follo kommune
Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 11.09.20.
Sist revidert i ordinært sameiermøte den 25.04.2024

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 M34 Borettslag
136	254	Urban Villa M32 Borettslag
136	255	Urban Villa M30 Borettslag
136	256	Urban Villa M28 Borettslag
136	257	Urban Villa M26 Borettslag
136	258	Urban Villa M24 Borettslag
136	259	Ski Tårn M22 Borettslag
136	261	BB1 Magasinparken Sameie

Sameiet er et ideelt sameie (tingsrettslig sameie) hvor ingen av Sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor Sameierne 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 M22-M34 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	12/706
Urban Villa M34 Borettslag **(«M34»)**	1	19/706	19/706
Urban Villa M32 Borettslag **(«M32»)**	1	22/706	22/706
Urban Villa M30 Borettslag **(«M30»)**	1	17/706	17/706
Urban Villa M28 Borettslag **(«M28»)**	1	28/706	28/706
Urban Villa M26 Borettslag **(«M26»)**	1	31/706	31/706
Urban Villa M24 Borettslag **(«M24»)**	1	28/706	28/706
Ski Tårn M22 Borettslag **(«M22»)**	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 M22-M34) 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.

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: M22-M34

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.

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

Sameiere (borettslagene og andelseierne i borettslagene) har iht. sin type andel M22-M34 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 M22-M34 eksklusiv bruksrett til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendom alene, samt eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser.

Andel type M22-M34 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 håndtert av Styret og/eller forretningsfører.

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 M22-M34, 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 håndteres av Styret og/eller forretningsfører.

En andelseier kan maksimalt eie tre parkeringsplasser.

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.

Valg av HC-plass det midlertidig byttes til avgjøres av Styret etter en vurdering av hva som best egnet for Sameier som bytter til seg plass.

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 borettslagene) 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

Boder opprinnelig Type andel M22-M34 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 M22-M34 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. Kun andelseier Type andel M22-M34 eller leietaker av andel Type andel M22-M34 kan leie
p-plass. Leietaker kan ikke fremleie plassen videre.

4.3 Forpliktelser ved overdragelse av andel

Ved overdragelse av P-plass følger alle forpliktelser og pålegg denne andelen til ny eier. En eventuell overføring av dette ansvaret fra ny til gammel eier skal skje gjennom en avregning mellom disse partene.

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 M22-M34 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) Budsjett

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 M22-M34 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 M34 Borettslag («M34»)	1	19	19
Urban Villa M32 Borettslag («M32»)	1	22	22
Urban Villa M30 Borettslag («M30»)	1	17	17
Urban Villa M28 Borettslag («M28»)	1	28	28
Urban Villa M26 Borettslag («M26»)	1	31	31
Urban Villa M24 Borettslag («M24»)	1	28	28
Ski Tårn M22 Borettslag («M22»)	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 bestående av minimum tre medlemmer, samt minimum ett varamedlem. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøte Styrets leder velges særskilt.

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. 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. 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. 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 M22-M34 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.

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 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 dekkes av den enkelte Sameier med andel type M22-M34 (borettslagene) samt Sameier med andel type Ekstrabod.

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).

Styret fastsetter fordeling etter beste skjønn ved utarbeidelse av budsjett.
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. 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 Styret 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

Sameiet har system og infrastruktur for lading elektriske kjøretøy for samtlige p-plasser.

For nymontasjer av ladepunkter skal den til enhver tid gjeldene instruks bestemt av Styret benyttes samt det skal innbetales for dekning av infrastruktur til Sameiet.

Ladeanlegget driftes og benyttes etter modell valgt av Styret.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alt strømforbruk betales av den enkelte sameier etter gjeldende modell. 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 M22-M34 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.

Sameiet har ikke ansvar for gjenstander som er oppbevart i garasjen. Andelseier med bruksrett til en p-plass plikter å forsikre gjenstander som oppbevares på P-plassen. Det gjelder registrerte og uregistrerte biler og enhver annen gjenstand av en viss verdi, f.eks. mindre campingvogner.

16. SAMEIELOVEN

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Magasinparken 28
Andelsnr. 1 Orgnr. 923703519 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0076

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Daniel Tran
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 47 62 87 87
E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater