



PRIVATMEGLEREN
SKI - ÅS

MAGASINPARKEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **MAGASINPARKEN 22**



Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.09.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Magasinparken 22, 1423 SKI

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 136 BNR 259 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Monsrud

Verdivurdert til

5 500 000

0

Fellesgjeld

5 500 000

Totalt

80 882

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	68 m ²	6 m ²	- m ²	12 m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	3 350
Byggeår						2020	Formue	17 813
							Soverom	2
							Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Magasinparken 22 69 m ² 2020 4. etg 2 sov	18.08.2025	5 750 000	5 775 000	0	5 775 000	83 696
2 Magasinparken 22 69 m ² 2020 3. etg 2 sov	16.08.2024	5 490 000	5 520 000	0	5 520 000	80 000
3 Magasinparken 22 69 m ² 2020 6. etg 2 sov	29.08.2024	5 550 000	5 480 000	0	5 480 000	79 420

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

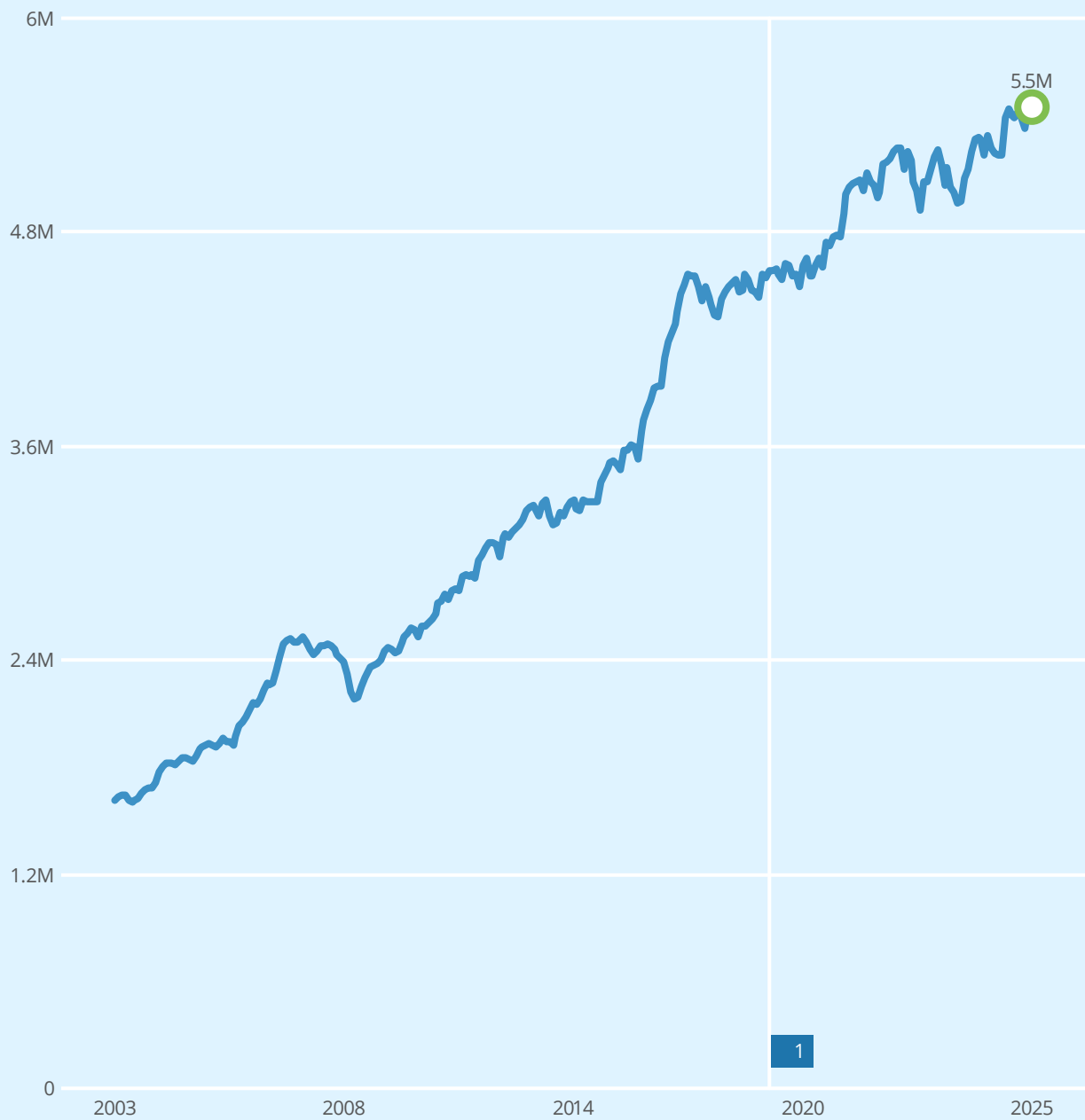
Kj re kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
03.02.2021	03.02.2021	03.02.2021	-	4 700 000	-	4 700 000	2

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



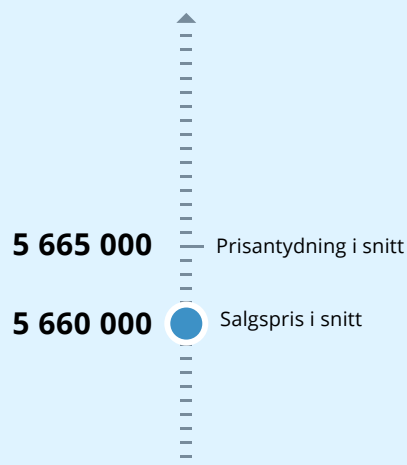
Leiligheter til salgs i Monsrud grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

112
dager

Leiligheter solgt i Monsrud grunnkrets siste 3 mnd

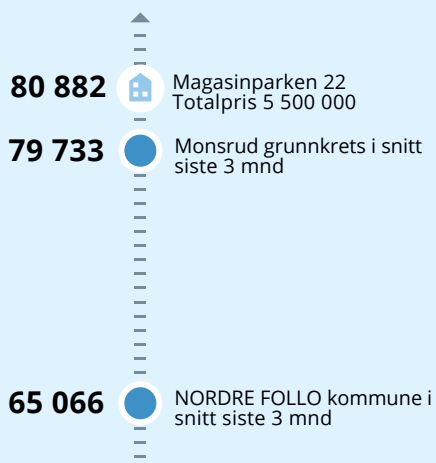


Solgt i snitt i løpet av

72
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

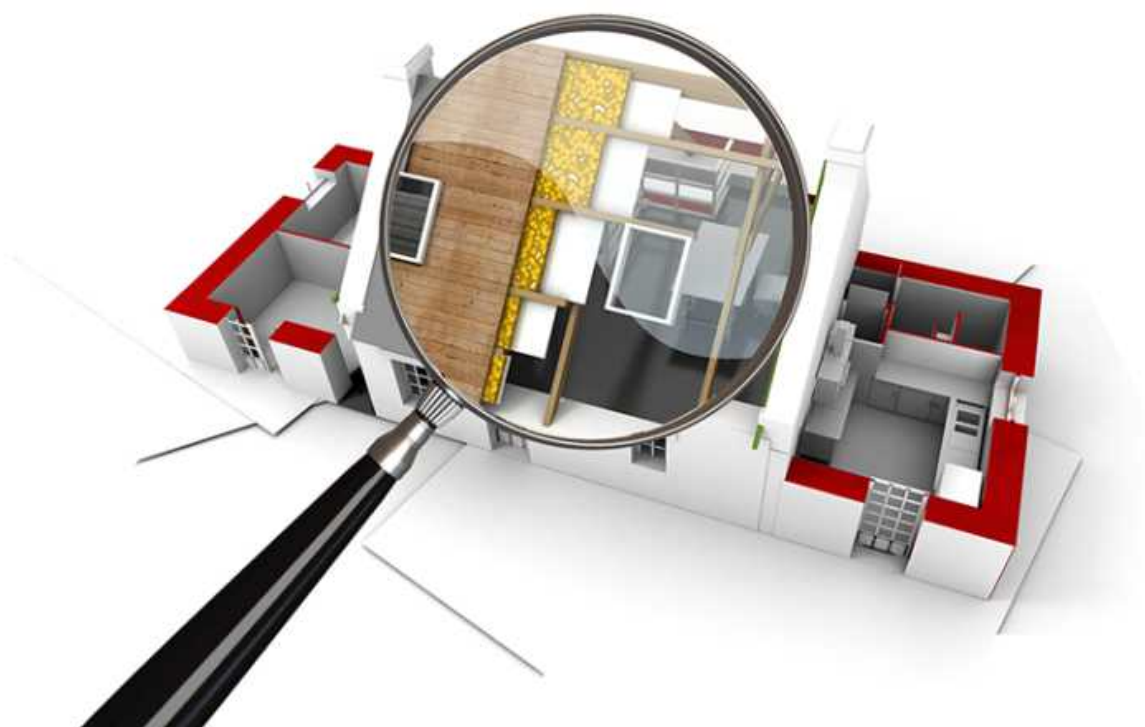
 Magasinparken 22 , 1423 SKI

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 136, bnr. 259

 Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 20310-1736

Referansenummer: NI5586

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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/fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie eller tilsvarende. Leilighetsskillende vegger i mur/betong. Vinduer med isolerglass. Bod i felles kjeller på 5,9 kvm. Parkering i felles parkeringskjeller med El-bil lader.

OPPVARMING

Oppvarming av leiligheten er levert som vannbåren gulvvarme (fjernvarme).

OPPSUMMERING TILASTAND

Boligen holder en normal god standard på overflater, innredninger og utstyr fra byggeår. 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

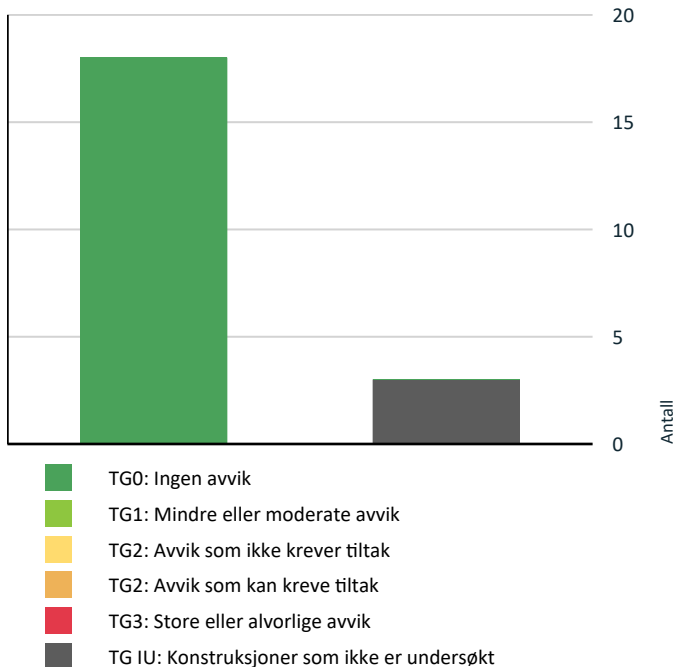
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegning av 04.02.2019.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 > 2 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 el-anlegg 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/revirent.

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

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 0 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong på ca 11,7 kvm.

Balkongen er bygget av støpt balkongdekke med rekkverk i tre og glass. Balkongdekke er belagt med terrassebord.

INNENDIG

TG 0 Overflater

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

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligen har garderobeskap på det ene soverommet.

VÅTROM

2 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.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 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

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro,

Tilstandsrapport

vannstoppssystem og komfyrvakt.

2 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.

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

Eier har opplyst om følgende varmekilder:

Oppvarming av leiligheten er levert som vannbåren gulvvarme (fjernvarme).

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

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 bygnings sakkyndig 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

Tilstandsrapport

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 Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

Generell kommentar

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.

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 forenklete 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 brannslukkingsutstyr 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

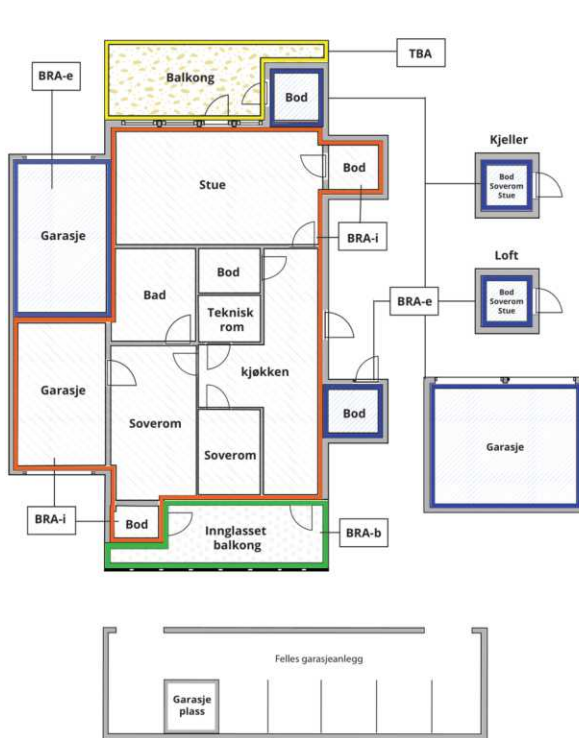
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	68			68	12
Kjeller		6		6	
SUM	68	6			12
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning av 04.02.2019.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	259		0	836.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Magasinparken 22

Hjemmelshaver

Ski Tårn M22 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/SKI TÅRN M22 BORETTSLAG	923705570			Moen Thor Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

39

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/NI5586>

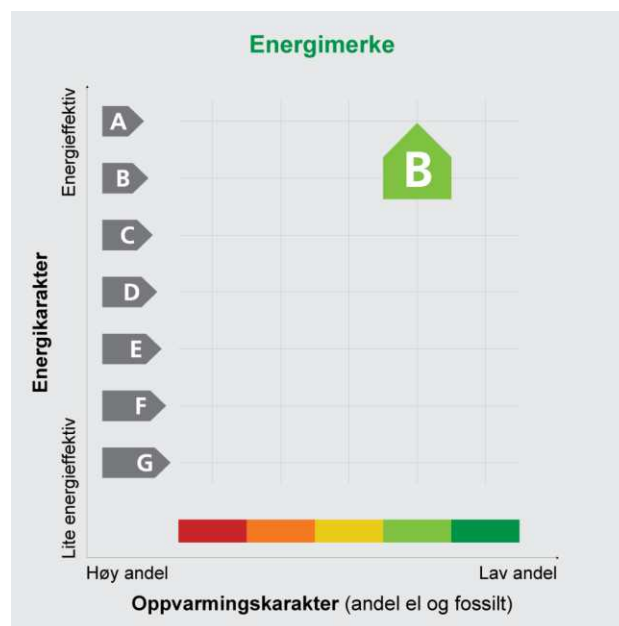
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Magasinparken 22
Postnr	1423
Sted	Ski
Leilighetsnr.	
Gnr.	136
Bnr.	259
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2023-1476888
Dato	09.02.2023

Innmeldt av WSP Norge v/



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: 2023

BRA: 108,0

Dato for lekkasjetallmåling: 29.09.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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 energimerkeordningen. 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 22
Postnr/Sted: 1423 Ski
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 09.02.2023 16:01:22
Energimerkenummer: A2023-1476888
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: WSP Norge v/

Gnr: 136
Bnr: 259
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	136
Bnr.	259
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Magasinparken 22
Postnummer	1423
Poststed	Ski
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.02.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	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	40 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m ²
Oppvarmet BRA	108 m ²
Totalt BRA	108 m ²
Oppvarmet luftvolum	271 m ³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,16 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	188,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.09.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,19 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,34
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,660
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	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	WSP Norge
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	22,9

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,1
Varmtvann	29,8
Vifter	4,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10255 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,95 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6662 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,95 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10255 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4737 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5518 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10255 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,7 %
--------------------------------------	--------

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.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 17 813,00

Andel gjeld: kr 0,00

Andelsbrev nr.: 39 pålydende kr 5 000,00

Leilighet nr. 39

Bolignr.: H0204

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---borettslag-og-bustadaksjeselskap/>

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.

Kopi sendes forretningsfører på post@engvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Borettslaglova) § 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:

Thomas Drogseth

Mobil: 92690053

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 samt Urban Villa M32, Urban Villa M30, Urban Villa M28, Urban Villa M26, Urban Villa M24 og Ski Tårn Borettslag er sameiere i de tingsrettslige sameiene BB1 Garasjesameie og BB1 Magasinparken Sameie (uteareal).

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

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

Felleskostnadene økte med 2,5% fra 1.1.25 Felleskostnader for garasje plass/er faktureres fra Garasjesameiet. Det kreves egen tinglysning av garasje plassen. Garasje plassen/e følger som hovedregel borettslagsandelen ved salg, men kan selges separat til annen eier av borettslagsandel, jf. punkt 4.2 i garasjesameiets vedtekter. Vi må få eierskiftemelding også for garasje plassen og det vil påløpe et halvt eierskiftegebyr for garasje plassen og et halvt eierskiftegebyr for en evt. ekstra bod. Garasjesameiet har en ordning hvor det er mulig å installere ladestasjon for ladbart kjøretøy på egen parkeringsplass. For å installere lader og koble seg til ladeordningen bes eier ta kontakt med styret på forhånd. I de tilfeller hvor det blir kjøpt en parkeringsplass med en eksisterende lader må det bestilles driftstjeneste fra garasjesameiets leverandør. For mer informasjon vedrørende dette kan det tas kontakt med styret.

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 Britt Stensgård

Anne-Britt Stensgård

Vedlegg
Kopi styret

VEDTEKTER
FOR
SKI TÅRN M22 BORETTSLAG

Fastsatt i ekstraordinær generalforsamling 30.09.2020, etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist revidert ordinær generalforsamling 08.05.2025.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Ski Tårn M22 Borettslag. 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 39 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, utdanning, 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 godkjenning 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 utearealer) 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, leegger 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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen 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 inndrivning

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 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 førstkommande 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 avstemning 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 og maksimum syv medlemmer, samt minimum ett og maksimum to varamedlem(mer). 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.

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 08.05.2025

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 A-F og Tårn omfatter begrepet Sameier eierne av andeler i borettslagene personlig så langt det passer når det gjelder rettigheter og plikter vedrørende fysisk bruk av Eiendommen, herunder erstatningsansvar ved skade.

Sameiet består av 189 andeler med en ideell sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Type andel	Antall	Størrelse hver andel	Til sammen
Parkeringsplass til bil (« P-plass »)	170	3/706	510/706
Ekstrabod	12	1/706	12/706
Urban Villa M34 Borettslag (« A »)	1	19/706	19/706
Urban Villa M32 Borettslag (« B »)	1	22/706	22/706
Urban Villa M30 Borettslag (« C »)	1	17/706	17/706
Urban Villa M28 Borettslag (« D »)	1	28/706	28/706
Urban Villa M26 Borettslag (« E »)	1	31/706	31/706
Urban Villa M24 Borettslag (« F »)	1	28/706	28/706
Ski Tårn M22 Borettslag (« Tårn »)	1	39/706	39/706
Totalt	189		706/706

2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen gnr/bnr 136/260 i Nordre Follo kommune med garasjeanlegg samt diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (boder, tekniske installasjoner, sykkelparkering, mv. for bebyggelsen over) til beste for eierne av Sameiet.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

Den enkelte Sameier (herunder andelseiere i borettslagene for andeler type A-F og Tårn) har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer.

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

Inngrep i konstruksjonen, herunder for innfesting av oppheng for dekk, er ikke tillatt 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: A-F og Tårn

Andelseierne i borettslagene listet i pkt. 1 har for hver leilighet eksklusiv enerett til bruk av en bod hver i Eiendommen etter liste (andelsnummer/leilighetsnummer) og tegninger som er **bilag 3** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

Sameiere (borettslagene og andelseierne i borettslagene) har iht. sin type andel A-F og Tårn sammen med Sameiere med type andel Ekstrabod eksklusiv bruksrett til bodarealene som er plassert under sin eiendom, samt tilkomstareal for disse.

Likeledes gir type andel A-F og Tårn eksklusiv bruksrett til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendom alene, samt eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser.

Andel type A-F og Tårn har i fellesskap eksklusiv bruksrett til 12 gjesteparkeringsplasser, samt til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendommer i fellesskap (dvs. tekniske installasjoner som ikke betjener P-plasser). Disse Sameierne fastsetter i fellesskap retningslinjer for bruk av gjesteparkeringsplassene.

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

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod

Denne typen andel gjelder 12 Ekstraboder i Eiendommen (hver med størrelse 1/706).

Eier av type andel Ekstrabod har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert bod pr. eiet andel type Ekstrabod (med størrelse 1/706). Bodene listes med eier og merkes særskilt som Ekstrabod i bilag 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 A-F og Tårn, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-plass har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass (med størrelse 3/706) etter liste og tegninger som 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 A-F og Tårn kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommen til eier av Sameieandelen (borettslagets eiendom), jf. andeler og gnr/bnr listet i pkt. 1.

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

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

Ved omsetning av P-plasser og Ekstraboder etter bestemmelsene her, plikter Sameier å påse at grunnbokshjemmel (jf. pkt. 4.1) overføres ved skjøte. For P-plass føres ideell andel 3/706 pr. P-plass i skjøtet. For Ekstrabod føres ideell andel 1/706 pr. Ekstrabod i skjøtet.

Bestemmelsene i dette pkt. 4.2 er ikke til hinder for at P-plass kan leies ut separat. Kun andelseier Type andel A-F og Tårn eller leietaker av andel Type andel A-F og Tårn 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-F og Tårn representeres i Sameiermøtet ved styret i det enkelte borettslag, jf. pkt. 1. En Sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

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

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

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

- (i) Styrets årsrapport
- (ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår, herunder fastsettelse av godtgjørelse for Styrets medlemmer
- (iii) Valg av styre
- (iv) Valg av revisor når aktuelt
- (v) 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 A-F og Tårn har eksklusiv rett til å bruke, avgjøres av den respektive Sameier alene (Ved tilfeller som involverer Ekstraboder har Sameier av Ekstrabod rett til å stemme for sin andel på møtet)
- (ii) Saker som ikke angår Sameiere med type andel P-plass, avgjøres av de øvrige Sameierne alene
- (iii) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet (herunder vedlikehold og felleskostnader som samtlige Sameiere er ansvarlig for i fellesskap, inkludert vedlikehold av konstruksjonen), avgjøres av alle Sameierne i fellesskap.

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

Type andel	Antall	Stemme pr. andel	Totalt
Parkeringsplass til bil («P-plass»)	170	3	510
Ekstrabod	12	1	12
Urban Villa M34 Borettslag («A»)	1	19	19
Urban Villa M32 Borettslag («B»)	1	22	22
Urban Villa M30 Borettslag («C»)	1	17	17
Urban Villa M28 Borettslag («D»)	1	28	28
Urban Villa M26 Borettslag («E»)	1	31	31
Urban Villa M24 Borettslag («F»)	1	28	28
Ski Tårn M22 Borettslag («Tårn»)	1	39	39
Totalt	189		706

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

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

- (i) Endring av vedtektene
- (ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- (iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- (iv) Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
- (v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder (vi) Kameraovervåking 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 forvaltningen 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 A-F og Tårn har eksklusiv rett til å bruke kan egne trivselsregler for disse rommene fastsettes av den respektive Sameier alene, så lenge ordensreglene hensyntar øvrige Sameieres rettigheter og interesser etter disse vedtektene.

8. VEDLIKEHOLD

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

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 A-F og Tårn (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 A-F og Tårn plikter på egnet måte å viderefremde 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 tvangsfullbyrdsloven.

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 garasjelegget kommer bort har Sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning 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, utlansforhold 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 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 08.05.2025

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 M34 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. Knyttet 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 M34 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, bremsvæske, 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 M34 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) Kameraovervåking 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 forvaltningen 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 godkjenning.

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 ferdigstilling 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 «partyfelt», 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).



Ordinær generalforsamling i BB1 Magasinparken **2025**

Innkalling til ordinær generalforsamling i BB1 Magasinparken

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024 FOR BB1 MAGASINPARKEN

1. SELSKAPENE

Selskapene i BB1 Magasinparken består av følgende:

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styremedlemmer/ledere

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

Varamedlemmer

- Liv Dreierstad

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Den enkelte andelseier bør tegne egen innboforsikring.

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

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

5. Styrets arbeid 2024/2025

Kommunikasjon og informasjon

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

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

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

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

Økonomi

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

Fjernvarme

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

HMS

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

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

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

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

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

Sak mot utbygger

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

Fuktighet i p-kjeller

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

Grøntarealet

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

Trafikk

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

Omkringliggende områder

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

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

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

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

Delerom

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

Lading

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

Frivillig innsats

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

Sosialt og arrangement

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

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

Budsjett 2025

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

Ski, den 30.april 2024

Styrene i Bb1 Magasinparken

Resultatregnskap

Urban Villa A Borettslag

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

Balanse

Urban Villa A Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024
Styret for Urban Villa A Borettslag

Jens Borge-Andersen
Styrets leder

Marius Solstad Flood
Styremedlem

Erlend Vatne
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Driftskostnader

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

Note 4 Honorarer

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

Note 5 Andre kostnader

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

Note 6 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 7 Skatt

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

Note 8 Anleggsmidler

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

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

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 19/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

Til generalforsamlingen i Urban Villa A Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa A Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap for 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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)

Resultatregnskap

Urban Villa M32 Borettslag

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

Balanse

Urban Villa M32 Borettslag

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

Urban Villa M32 Borettslag

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M32 Borettslag

Nils Arild Hallanger
Styrets leder

Arve Særvoll
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Trond Skaarud
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Driftskostnader

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

Note 5 Honorarer

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Finanskostnader

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

Note 9 Anleggsmidler

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

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

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 22/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

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

Avdragsfrihet frem til 30.01.2032

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

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

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

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

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.

Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 14 pantstillelser

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

Note disponible midler

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

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

Til generalforsamlingen i Urban Villa M32 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M32 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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)

Resultatregnskap

Urban Villa M30 Borettslag

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

Balanse

Urban Villa M30 Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M30 Borettslag

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

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Driftskostnader

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

Note 5 Honorarer

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Anleggsmidler

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

Bygninger og tomter avskrives ikke

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.

Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 17/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

Til generalforsamlingen i Urban Villa M30 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M30 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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)

Resultatregnskap

Urban Villa M28 Borettslag

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

Balanse

Urban Villa M28 Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M28 Borettslag

Anders Johan Laugsand
Styrets leder

Nils Arild Hallanger
Styremedlem

Arve Sænvoll
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Trond Skaarud
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Anleggsmidler

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

Bygninger og tomter avskrives ikke

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.

Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 28/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

Til generalforsamlingen i Urban Villa M28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M28 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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)

Resultatregnskap

Urban Villa E Borettslag

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

Balanse

Urban Villa E Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa E Borettslag

Thomas Drogseth
Styrets leder

Nils Arild Hallanger Styremedlem

Arve Særvoll
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Trond Skaarud
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Driftskostnader

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

Note 5 Honorarer

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Anleggsmidler

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

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

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 31/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

Til generalforsamlingen i Urban Villa M26 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M26 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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)

Resultatregnskap

Urban Villa M24 Borettslag

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

Balanse

Urban Villa M24 Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M24 Borettslag

Terje Stjernen Storhaug
Styrets leder

Nils Arild Hallanger
Styremedlem

Arve Særvoll
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Trond Skaarud
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Driftskostnader

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

Note 5 Honorarer

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 anleggsmidler

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

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

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 28/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

Til generalforsamlingen i Urban Villa M24 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M24 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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)

Resultatregnskap

Ski Tårn Borettslag

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

Balanse

Ski Tårn Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Ski Tårn Borettslag

Trond Skaarud
Styrets leder

Nils Arild Hallanger
Styremedlem

Arve Særvoll
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 anleggsmidler

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

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

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 39/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

Til generalforsamlingen i Ski Tårn M22 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ski Tårn M22 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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)

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

Forslagsstiller: Styret

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

Bakgrunn for sak:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Forslagsstiller: Styret

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

Bakgrunn for sak:

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

I første setning punkt 7.8 står det nå:

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

Forslag til vedtak:

Første setning punkt 7.8 i vedtektene endres til:

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

Budsjett Urban Villa A Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa M32 Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa M30 Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa M28 Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa E Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa M24 Borettslag for 2025

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

Budsjett Ski Tårn Borettslag for 2025

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

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

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

Nye styresammensetninger vil erstatte tidligere styresammensetninger.

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

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

Protokoll

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Ski Tårn M22 Borettslag
Tid: 8.mai 2025 kl. 18.00
Sted: Folkets hus Ski, Gamlevegen 37, Ski

Konstituering

- 15 andeler var representert, hvorav 1 andel med fullmakt. I tillegg møtte Marcus Hultgren og Tobias Berg fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakt ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og Tobias Berg ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Sveinung Nag ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Anders Laugsand og Liv Dreierstad ble valgt som tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 168 767,- og en egenkapital på kr 182 650 669,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Sak fra styret: Navneendring av Urban Villa A Borettslag, samt tilhørende endring av vedtektene for navn og forretningsadresse

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

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

Vedtaket: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at første setning i punkt 7.8 i vedtektene endres til: «Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum tre og maksimum syv medlemmer, samt minimum ett og maksimum to varamedlem(mer).»

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 50 363,- og forutsetter 2,5% økning av felleskostnadene fra 1.januar 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Etter valget består styret av:

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

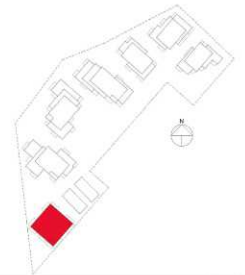
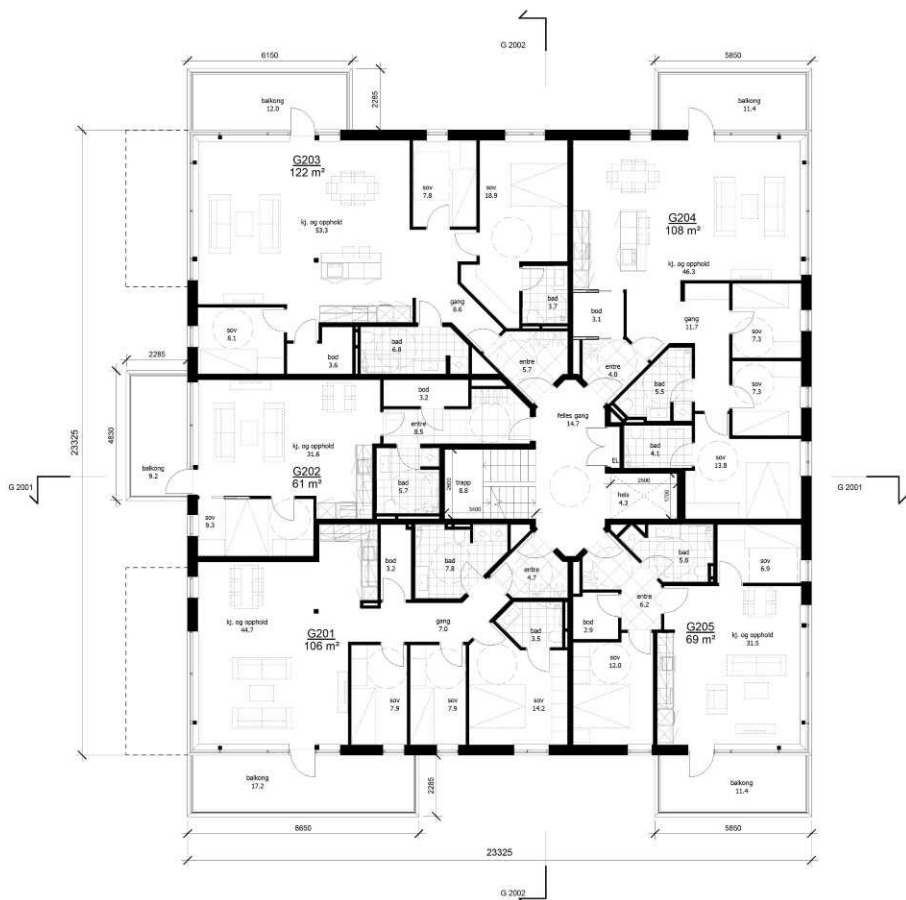
Det forelå ikke andre kandidater. Samtlige ble valgt ved akklamasjon. Styrets leder ble valgt særskilt.

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

8. mai 2025

Marcus Hultgren
møteleder

Sveinung Nag
protokollvitne



REVISJON	REV. BESKRIVELSE	DATO	SKA/IKAT
Prosjektnavn Magasinparken BB1. Bygg G		Prosjekt nr. 544MAG	
Adresse Artilleriveien 17, 1400, Ski		Skr. nr. 136/ 1	
Typeområde: Boligbygg			
Ski Bolig & Næringsutvikling AS			
Tegn nr. G 1012	Risikop. / Prosjektfase Rammesøknad		
Tegningstittel Plan 2 etg			
Dato: 18.04.2018	Måst. 1 : 100	Arb. / A2	Tegnet av: egs / en
Kontrollert av: en		Anv. / en	
code: arkitektur			
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no			



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-20/01942-9

Deres referanse:

Saksbehandler:
Frøydis Boge Tvette

Dato:
20.09.2023

Ferdigattest Magasinparken 22 - hus G felt BB1 Magasinparkem

Saksopplysninger

Byggested:	Magasinparken 22 – gnr. 136, bnr. 259
Tillatelse til tiltak:	Oppføring av boligblokk G på felt BB1 i Magasinparken
Rammetillatelse gitt:	26.10.2018
Igangsettingstillatelse gitt:	15.03.2019
Midlertidig brukstillatelse gitt:	28.10.2020
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 G på felt BB1 i 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 ferdigattest. Tidligere innsendte tegninger ligger i ESA Ski sak 18/723.

Nær og nyskapende

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument -7. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 5, datert 24.09.2021, 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 Tvette
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 - Vei og Park

Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

Reguleringsbestemmelser for FELT BB1 OG B/T1 I SKI VEST

(del av eiendommene gnr. 136, bnr. 1, 213, 235, 250)

Plan-ID: 201508
Plantype: Områderegulering/ detaljregulering
Datert: 29.11.2017
Arkivsak: Ark. L12/201508
Lovverk: Pbl 2008

Mindre endring: nr. 1
Datert: 30.08.2023
Arkivsak: PLAN-23/00894

Vedtatt av utvalg for Areal, Klima og Byggesak (etter delegert myndighet): 26.09.2023
Sak: 78/23

§1 Plankart og planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart.

§2. Reguleringsformål (Pbl §12-5)

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, felt BB1

Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, felt BBH

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, felt o_V2

Gatetun, felt f_GT1

Gang-/sykkelveg o_GS1 – o_GS3

Fortau, felt o_F1- F4

Annen veggrunn, grøntareal o_AG1 – o_AG8

Annenveggrunn, tekniske anlegg o_AT1

Grønnstruktur

Turdrag, felt o_GTD1 – o_GTD2 og o_GTD4

§2. Hensynsoner (Pbl §12-6)

Faresoner

Høyspenningsanlegg, felt H370_1 – H370_3

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring av kulturmiljø, felt H570_1 - H570_3

§3. Dokumentasjonskrav

Rammesøknad

Ved rammesøknad skal det redegjøres for følgende:

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

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

4.1 Rekkefølgekrav

Barnehagen (felt BBH)

- Barnehagen kan ikke tas i bruk før Oppsynsmannsboligen er gjenoppbygget, uthuset flyttet og det foreligger brukstillatelse/ferdigattest for disse.
- Eiendomsdannelse i henhold til plankartet skal være gjennomført før igangsettingstillatelse.
- Uthuset og brannstasjonen skal være ferdig istandsatt før barnehagen tas i bruk.

Generelle rekkefølgekrav

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

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp) og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

Opparbeidelse av felles teknisk og grønn infrastruktur i planområdet

Områder avsatt til boligbebyggelse (BB1) og barnehage (BHH) kan ikke tas i bruk før følgende felles infrastrukturtiltak i planområdet er opparbeidet:

- Kjørevei (V2), fortau (F1-F4), annen veigrunn (AG1-AG8, AT1)
- Gatetun (GT1), gjelder kun for felt BB1
- Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)
- Turdrag (GTD1, GTD2 og GTD4)

Opparbeidelse av felles teknisk og grønn infrastruktur i Ski Vest

Områder avsatt til boligbebyggelse (BB1) og barnehage (BHH) kan ikke tas i bruk før opparbeidelse / gjennomføring av følgende infrastrukturiltak i planområdet for hele Ski Vest er sikret:

- Turdrag GT3
- Nedgraving og / eller omlegging av høyspentledningen mellom trafostasjonene på Finstad og Kjepestad.
- Strøkslekeplass i område T/G1
- Friområde GF1
- Ombygging av fremtidig kryss mellom vei V2 og Vestveien
- Gang- og sykkelforbindelse inn til sentrum som tilpasses den løsningen som velges i funksjons- og designplan for Ski sentrum

4.2 Utbyggingsavtale

- For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 08.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 22.11.2011.
- Kostnader til felles infrastrukturiltak jfr. 4.1 skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder tilknyttet tiltaket.
- Opparbeidning av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene som parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser, parker og friområder skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.

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

Gjelder ikke for barnehagen, felt BBH

5.1 Grad av utnytting

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

5.2 Bebyggelsens plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser og med maks. kotehøyde som angitt på plankart.
- På bygningsdeler som trappes ned fra den høyest angitte kotehøyden på hvert bygg, tillates tett parapet som terrasserekker med opp til 1,1 m over angitt kotehøyde.
- Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng.
- Byggegrenser i felt BB1 som er merket B gjelder kun for utkragede balkonger. Det tillates ikke understøtting på terreng/garasjedekke av balkonger, eller utkragede bygningsdeler med klimatisert fasade innenfor disse områdene.
- Minste avstand mellom motstående bygningsdeler skal være 7,0 m.
- Det tillates at byggegrenser i felt BB1, som utgjør høydebegrensninger innenfor bygningsvolumene justeres med inntil 1,5 m innenfor byggegrensenes ytre begrensninger. Intensjonen om avtrapping av bebyggelsen mot nabobebyggelse og hensynsoner for bevaring skal opprettholdes.
- Det tillates at byggegrenser i felt BB1, som viser fremskutte/tilbaketrunkne bygningsdeler kan forskyves inntil 1,5 m langs bygningskroppens hovedvolum. Det tillates ikke justering som medfører at bygningenes totale lengde- eller breddemål økes, og heller ikke at bygningsdeler legges nærmere nabobebyggelse/hensynssoner enn det viste byggegrenser sikrer. Intensjonen om at bebyggelsen skal ha fremskutte og tilbaketrunkne bygningsdeler ut fra et hovedvolum, skal opprettholdes.

- Der det ikke er vist byggegrenser sammenfaller disse med formålsgrense.
- Det tillates nødvendige takoppbygg på maks. 15 % av bygningenes takareal. For tekniske rom er tillatt høyde 2,0 m over angitt høyde og for trapp-/heisrom er tillatt høyde 4,0 m over angitt høyde på plankart. Takoppbygg skal trekkes min. 2,0 m inn fra gesims.

5.3 Estetikk og utforming

- Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.
- Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade.
- Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging.
- Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et urbant uttrykk.
- Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak. Det tillates etablert takhager og takterrasser.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området.

5.4 Universell utforming

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

5.5 Parkering

Boliger:

Følgende norm angir maksimumstall:

- 1-roms - 0,4 plasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering
 - 2-roms - 0,8 plasser
 - 3-roms – 1,1 plasser
 - 4-roms – 1,2 plasser
- Det skal etableres 2,5 sykkelplasser/100 m² bolig. Sykkelplassene skal hovedsakelig ordnes i underjordisk eller lukket anlegg. Det skal etableres plasser på terreng for besøkende i nærheten av inngangspartiet. Sykkelplasser på terreng tillates med maks. 10 stk / bygning.
 - Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og plasseres i nærheten av inngangspartiet / trappe-/heis fra garasjeanlegg.
 - Minst 20% av plassene i felles garasjeanlegg skal ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge de for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
 - Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Plassering og utforming av parkeringsplasser:

Biloppstillingsplasser

- Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5 m x 5,0 m.
- Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2.4 m. Kommunen kan ved

byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.

- Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
- Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

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

5.6 Renovasjon

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

§6. Miljøkrav

Barnehagen har egne miljøkrav for blågrønn faktor og bevaring av trær. Disse er spesifisert under *miljøkrav* i §8. Ellers gjelder §6 også for barnehagen.

6.1 Overvann

- Lokal overvannshåndtering legges til grunn for samtlige tiltak innenfor planområdet. Åpne løsninger skal så vidt mulig benyttes.
- Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urensset overvann til kommunalt nett eller til Finstadbekken.

6.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- Utbygginger/ prosjekter: 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

6.3 Svartelistearter

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

6.4 Biologisk mangfold

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

6.5 Fjernvarme

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

6.6 Støy

- Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for gjennomføring av planen, med følgende presiseringer:
 - Det tillates oppføring av barnehagebygg i gul sone forutsatt at alle støyfølsomme rom får tilgang til stille side ($L_d \leq 55$ dB)
 - Utendørs lekeareal skal ha tilfredsstillende støyforhold ($L_d \leq 55$ dB)
- Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstillt.
- Nødvendige tiltak mot støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak.
- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2016.

6.7 Adkomst i anleggsperiode

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

6.8 Automatisk fredede kulturminner

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

§7. Bygeområde for boligbebyggelse, felt BB1 (Pbl §12-5 nr. 1)

Deler av feltet er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 og H570_3, jfr. § 11.

7.1 Utnyttelse

- Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA = 17.000 m². Eksisterende bebyggelse skal bevares, jfr. § 11.4.

7.2 Høyder

- Der maks. byggehøyde er satt til kote +172, 0 gjelder denne for 80% av arealet innenfor byggegrensen. For øvrig del av bygningsvolum gjelder kote +169,0.

7.2 Leilighetssammensetning

- Det skal være en variert leilighetssammensetning i området. Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke.
- Maksimalt 35 % av boenhetene kan være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA.

7.3 Utforming av boliger

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

7.4 Uteoppholdsarealer

- Felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være 25 % av boenhetenes innvendige bruksareal (BRA). Minimum 75 % av felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Øvrig del av felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser, felles for beboerne. Felles uteoppholdsarealer skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnyttning – beregnings- og måleregler, H2300-B.
- Utearealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning.
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 50 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.
- Det skal opparbeides lekeplasser med 15 m² / boenhet, hvorav 5 m²/ boenhet avsettes til lekeplasser maks. 50 m fra inngangen og resterende til nærlekeplasser maks. 150 m fra inngangen.
- Felles uteoppholdsareal, MUA, som opparbeides som nærlekeplass skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, lengde/bredde som ikke overstiger 2:1 og minste bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.
- Minst en nærlekeplass skal ha en størrelse på minst 600 m².
- Felles uteoppholdsareal mellom bygninger skal ha bredde som tilsvarer minimum høyden av avgrensede bebyggelse.
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.
- Private utearealer skal skjermes fra felles utearealer med hekk eller gjerde.
- Det skal innpasses offentlig tilgjengelig fotgjengerforbindelse gjennom feltet fra Lavettveien til Magasinleiren.
- Felles uteoppholdsareal skal skjermes mot naboeiendommer med vegetasjon eller skjermende gjerde. Lekeplasselementer skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 5,0 m.

§8. Byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage, felt BBH (Pbl §12-5 nr. 1)

8.1 Utnyttelse

- Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA = 2.000 m². Det regnes ikke BRA for parkering eller sykkelparkering.
- Det tillates maks 8 avdelinger.
- Eksisterende opprinnelig og gjenoppbygget bebyggelse skal bevares, jfr. § 11.3.
- Mindre terrengtilpasninger, og støttemurer på inntil 0,5 m tillates utenfor byggegrensen.
- Trapper på inntil 1,2 m over terreng (pluss rekkverk) tillates inntil 1,6 m utenfor byggegrense.
- Vognskjul, sykkelkur og annen relevant overbygd sykkelinfrastruktur på til sammen under 60 m² kan tillates oppført utenfor byggegrensen, men likevel ikke innenfor hensynssonene H570_1 og H570_2.

8.2 Utearealer

- Utearealer, MUA, skal være minimum 3.250 m².
- Minst 50 % av MUA skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn i barnehagens åpningstid.
- Arealene skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek
- Uteoppholdsareal skal være universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset barnehagens aldersgrupper.
- Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.
- Eksisterende trerekke langs gang- og sykkelveien tillates hugget.

- Eksisterende trær merket med figur i plankartet skal bevares. Trærne skal forvaltes slik at de ikke er til fare for barnehagen eller kulturmiljøet. Trærne tillates ikke hugget med mindre dette er nødvendig for å forebygge slik skade og etter uttalelse fra arborist.

8.3 #1 Bestemmelsesområde

- Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres ny trerekke bestående av minimum 10 stk. søyletrær. Trærne skal være av en slik størrelse når de plantes ut at de raskt etablerer seg. Det skal benyttes stedegne arter.

8.4 Høyder

- Maks gesims/mønehøyde skal ikke overstige kote +151,5 moh.
- Vernet bebyggelse som skal flyttes/gjenoppbygges tillates oppført med opprinnelig dokumentert høyde.
- Takoppbygg med rom for ulike tekniske installasjoner, trapp og heisrom tillates etablert inntil 2 m over regulert gesims/mønehøyde\ på inntil 20 % av bygningens takareal. Mindre tekniske installasjoner kan overstige regulert gesims/mønehøyde med 3 m.
- Takoppbygg skal trekkes minimum 2 m inn fra bygningens ytre gesims, med ytre gesims menes hovedformens avgrensning uten inntrukkede partier. Takoppbygg for trapp tillates likevel ut til ytre gesims dersom taket skråner ned til gesims.

8.5 Estetikk og utforming

- Barnehagen skal ha flate tak.
- Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal være tilpasset bygningens arkitektur, materialbruk og utforming.
- Vognskur, sykkelskur og annen overbygd sykkelinfrastruktur skal være i harmoni med og estetisk tilpasset barnehagebygget.

8.6 Adkomst for myke trafikanter

Det skal opparbeides minimum to adkomster for myke trafikanter til BBH fra o_GS1

8.7 Parkering

Biloppstilling:

- Barnehagen skal ha maksimum 0,4 bilplasser per årsverk.
- Minst 10 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse skal plasseres i nærheten av inngangspartiet.
- Parkeringsplasser skal dimensjoneres etter statens vegvesens veinormal N100 31.10.2022.

Sykkel:

- Det skal tilrettelegges for minimum 5 sykkelparkeringsplasser per avdeling.
- I tillegg skal det tilrettelegges for minimum 1 sykkelplass / årsverk, som er låsbar og under tak.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Minimum 20 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Dører der du skal ta ut sykkelen skal ha automatiske døråpnere.
- Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler/elektrisk rullestol med egne ladepunkter ved sykkelparkering under tak eller i barnehagebygningen.

8.8

Renovasjon

- Avfallsanlegg skal plasseres under bakken, eller med annen løsning der beholdere er bygget inn eller visuelt skjermet mot offentlig gate og byrom.

8.9

Miljøkrav

Kravene i §6 gjelder, med følgende unntak og presiseringer:

Blågrønn faktor:

- Felt BBH skal oppfylle minimum blågrønn faktor 0,7.

§9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

9.1 Veg V2

- Veg V2 skal være offentlig.
- Det kan etableres atkomstgater fra vei V2, samt direkte avkjørsel til parkeringsgarasje.
- Det skal være vegbelysning.
- Det tillates kantsteinsparkering med maksimalt 20 plasser. Kantsteinparkering skal deles inn i kortere strekninger. Lengden på den enkelte parkeringslommen skal være maks 10,5 m. Mellom parkeringslommene skal det plantes trær. Endelig utforming av vei inkludert kantsteinparkering vurderes i byggesaken.

9.2 Gatetun GT1

- GT1 skal være felles for felt BB1 og tilliggende felt i fastsatt områderegulering for Ski vest; BB2, F/K/T1 og F/K/T2.
- Gatetunet skal opparbeides med kjøresone med fast dekke, bredde 4,25 m. Kjøresonen kan sideforskyves for å oppnå redusert kjørehastighet.
- Sidearealer skal opparbeides for myke trafikanter med permeable flater og beplantning .
- Det skal plantes trær langs gatetunet.

9.3 Gang-/sykkelveg GS1

- Gang-/sykkelveger skal være offentlige.

9.4 Fortau F1 – F4

- Fortau skal være offentlige.

9.5 Annen veggrunn

- Annen veggrunn- grøntarealer, AG1 – AG8 skal være offentlig og opparbeides med permeable flater og beplantning.
- AG6 skal utformes som planteringssone langs vei V2. Det skal plantes trær.
- Annen veggrunn- tekniske anlegg, AT1 skal være offentlig.

§10. Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

10.1 Turdrag GTD1, GTD2 og GTD4

- Turdrag skal være offentlige.
- Turdragene skal opparbeides med tursti med minimum 3,0 m bredde og være kjørbare for utrykningskjøretøyer samt for drift og vedlikehold.
- Turdragene skal utformes og beplantes i samsvar med krav om lokal overvannshåndtering. Det skal plantes trær.
- Tursti i turdrag skal tilstribes utformet etter prinsipper om universell tilgjengelighet. Maks. stigningsforhold skal være 1:12. Turstiene skal belyses.
- Plan for utforming av turdrag med tursti skal godkjennes av Ski kommune.

§11. Hensynsoner (Pbl §12-6)

11.1 Sikringssone – høyspenttrasé, H370 1 - H370 3

- Det tillates ikke etablert tiltak i hensynsonen som hindrer netteiers tilgang til anlegget.

11.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 1

- Hensynssonen skal sikre opplevelse av og avstand til vernet bebyggelse i Magasinleiren. Landsverneplan for Forsvaret og Riksantikvarens fredningsvedtak av 6. mai 2004 legges til grunn.
- Ny bebyggelse på felt BB1 og BBH skal ikke ligge innenfor hensynssonen.
- Arealet kan brukes som adkomstsone og uteoppholdsareal for ny bebyggelse og skal opparbeides med høy kvalitet og med utforming som tar hensyn til fredet bebyggelse.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon samt nedkjøring til garasjeanlegg innenfor hensynssonen forutsatt at fredet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.
- Eventuell nedgravd løsning for renovasjon skal ikke utgjøre risiko for fredet eller bevaringsverdig bebyggelse og ikke forringe opplevelsen av kulturmiljøet. Nedgravde avfalls løsninger skal være helt nedgravd. Innkastsøylene på avfalls løsningen må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

11.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 2

- Oppsynsmannsboligen skal i det ytre gjenoppbygges på ny plassering vist på plankartet. Ved gjenoppbyggingen skal det legges stor vekt på autentisk ytre detaljering av fasade med vinduer, dører, takstein, grunnmur osv.
- Uthus tilhørende oppsynsmannsboligen skal flyttes til ny plassering vist på plankartet.
- Gjenoppbygget og flyttet bebyggelse kan avvike i plassering fra regulert byggelinje med inntil 1 m.
- Kulturmiljøet i hensynssonen skal bevares som et samlet kulturmiljø, bygningene tillates ikke revet eller flyttet videre. Fasadeendringer, tilbygg eller påbygg tillates ikke.
- Tiltak for universell utforming kan tillates etter nærmere kulturfaglig vurdering. Dette gjelder også utenfor byggegrenser/byggelinje.
- Ved utvendig vedlikehold eller reparasjon skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, listverk og lignende bevares. Restaurering /tilbakeføring, til opprinnelig eller tidligere dokumentert tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar bygningens opprinnelige utseende og forbindelse til militærmiljøet for øvrig.
- Lekeapparater innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljøet på Oppsynsmannsplassen og i området for øvrig slik at de ikke dominerer over, skjemma eller forstyrrer oppfattelsen av kulturmiljøet.

11.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 3

- Kulturmiljøet i hensynssonen skal sikres og holdes samlet.
- Eksisterende bebyggelse innenfor feltet skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller flyttet.

Bygningene kan tilpasses en ny bruk under forutsetning av at eksteriøret ivaretar sammenheng/lesbarhet med det øvrige militære miljøet omfattet av hensynssonene H570_1 og _2.

- Bygningenes fasadeutforming skal beholdes, dokumenterte historiske åpninger kan gjenåpnes og nye, funksjonelle åpninger kan plasseres der opplevelsen av sammenheng med fredet bebyggelse ikke blir forstyrret.
- Inntil fem balkonger på tilliggende bebyggelse kan krage inn i hensynssonen innenfor byggegrenser merket B. Balkongenes underkant tillates ikke lavere enn kote +152,0.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon samt nedkjøring til garasjeanlegg og mindre del av garasjeanlegg innenfor hensynssonen, forutsatt at vernet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til bygningens historiske verdi og øvrige kulturmiljø i Magasinleiren.
- Eventuell nedgravd løsning for renovasjon skal ikke utgjøre risiko for fredet eller bevaringsverdig bebyggelse og ikke forringe opplevelsen av kulturmiljøet. Nedgravde avfalls løsninger skal være helt nedgravd. Innkastsøylene på avfalls løsningen må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magasinparken 22	H0204	136/259	69	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOEN THOR HENRIK 220178*****	Eiendomsrett 1/1	Magasinparken 22 1423 SKI	Bosatt

Vegadresse: Magasinparken 22

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300715182		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	20.09.2023

1: Bygning 300715182: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 20.09.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4057
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4057
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	4244
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	4244
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	615,7
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	39

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.10.2018	13.11.2018
Igangsettingstillatelse	15.03.2019	21.03.2020
Midlertidig brukstillatelse	28.10.2020	20.01.2021
Ferdigattest	20.09.2023	20.09.2023

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	4	417	0	417	451	0	451
H07	5	510	0	510	543	0	543

H06	5	514	0	514	543	0	543
H05	5	518	0	518	543	0	543
H04	5	520	0	520	543	0	543
H03	5	514	0	514	543	0	543
H02	5	529	0	529	543	0	543
H01	5	535	0	535	535	0	535

Borettslag

Navn	SKI TÅRN M22 BORETTSLAG	Org.nr	923705570
Adresse	c/o Enqvist Boligforvaltning AS Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	136/259	836.8	
Anleggseiendom	136/260	0	



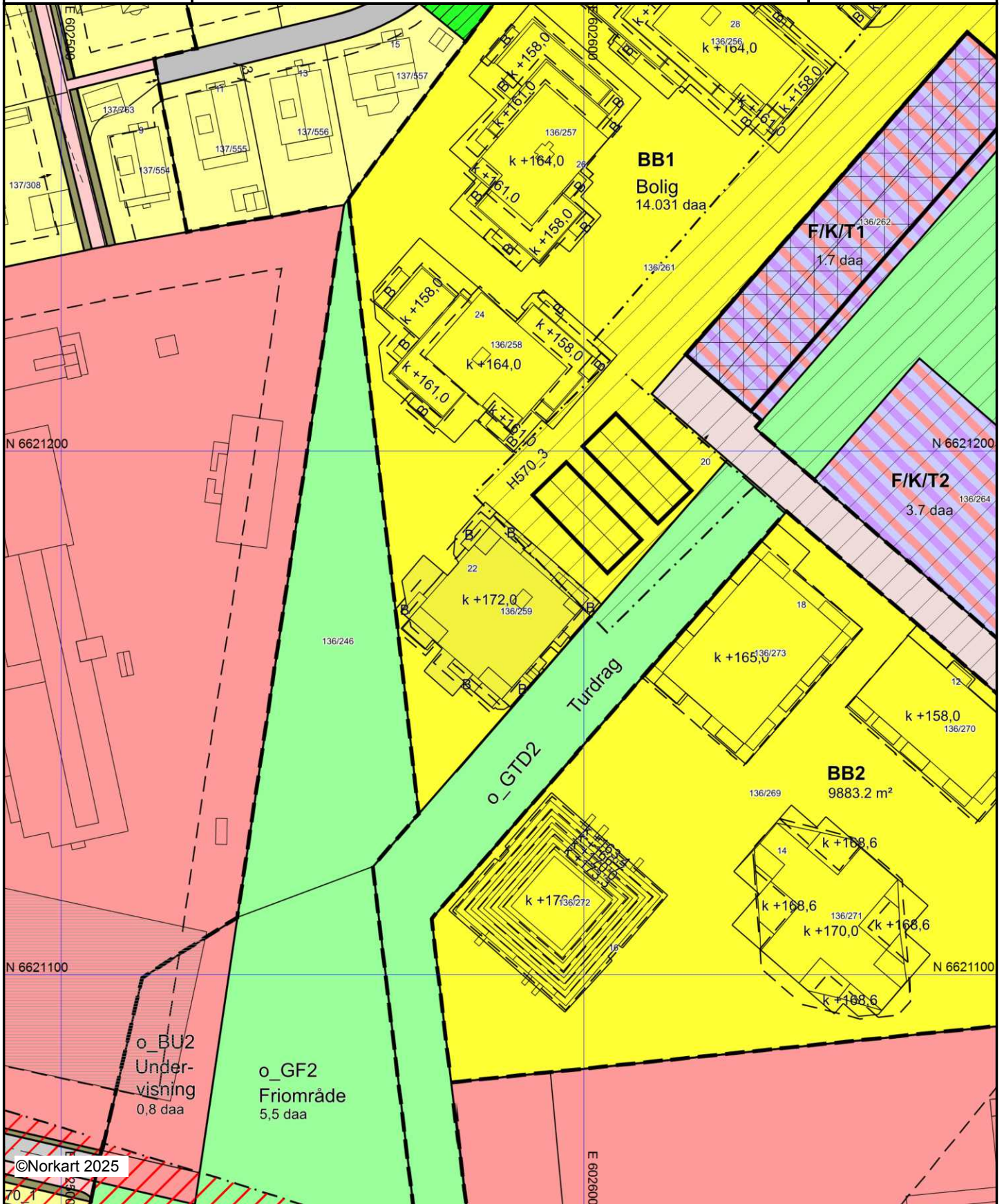
Reguleringsplankart

Eiendom: 136/259
Adresse: Magasinparken 22
Dato: 23.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage
-  Undervisning
-  Energianlegg
-  Bolig/tjenesteyting
-  Forretning/kontor/tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Turdrag
-  Friområde
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Grunnkart



Eiendom: 136/259
Adresse: Magasinparken 22
Dato: 23.08.2025
Målestokk: 1:1000

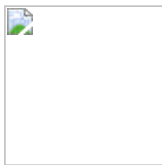
Nordre Follo kommune

UTM-32

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



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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 23.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	136	Bruksnr.	259	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Magasinparken 22, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.05.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	837 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	837 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	837 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Ski	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201508)
Navn	FELT BB1 OG B/T1 I SKI VEST
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9359/201508_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 837 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn BB1
	Delareal 53 m ² RPHensynsonenavn H570_3 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202104 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202104)
Navn	Villenga
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	201708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201708)
Navn	NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



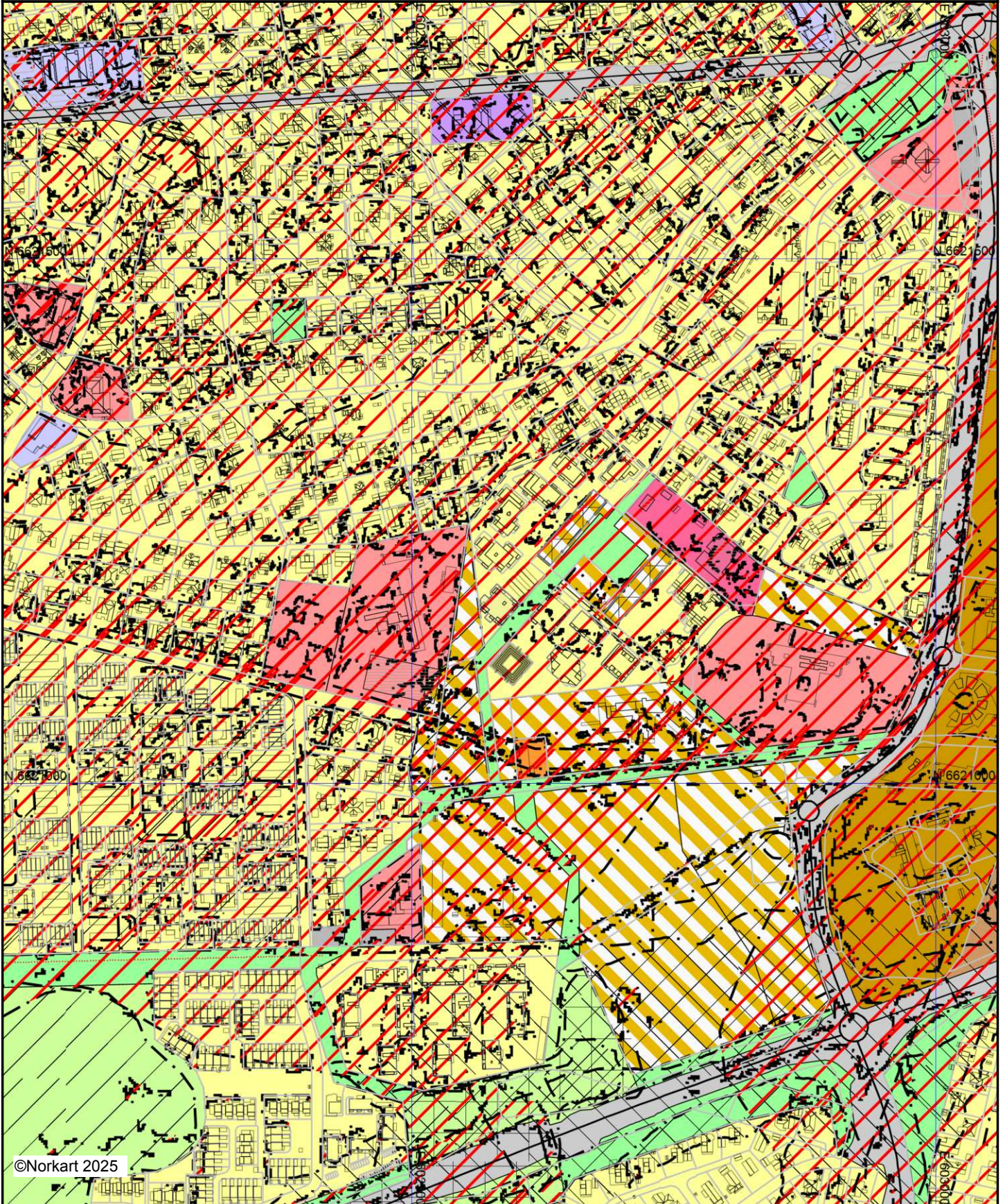
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/259
Adresse: Magasinparken 22
Dato: 23.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025




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

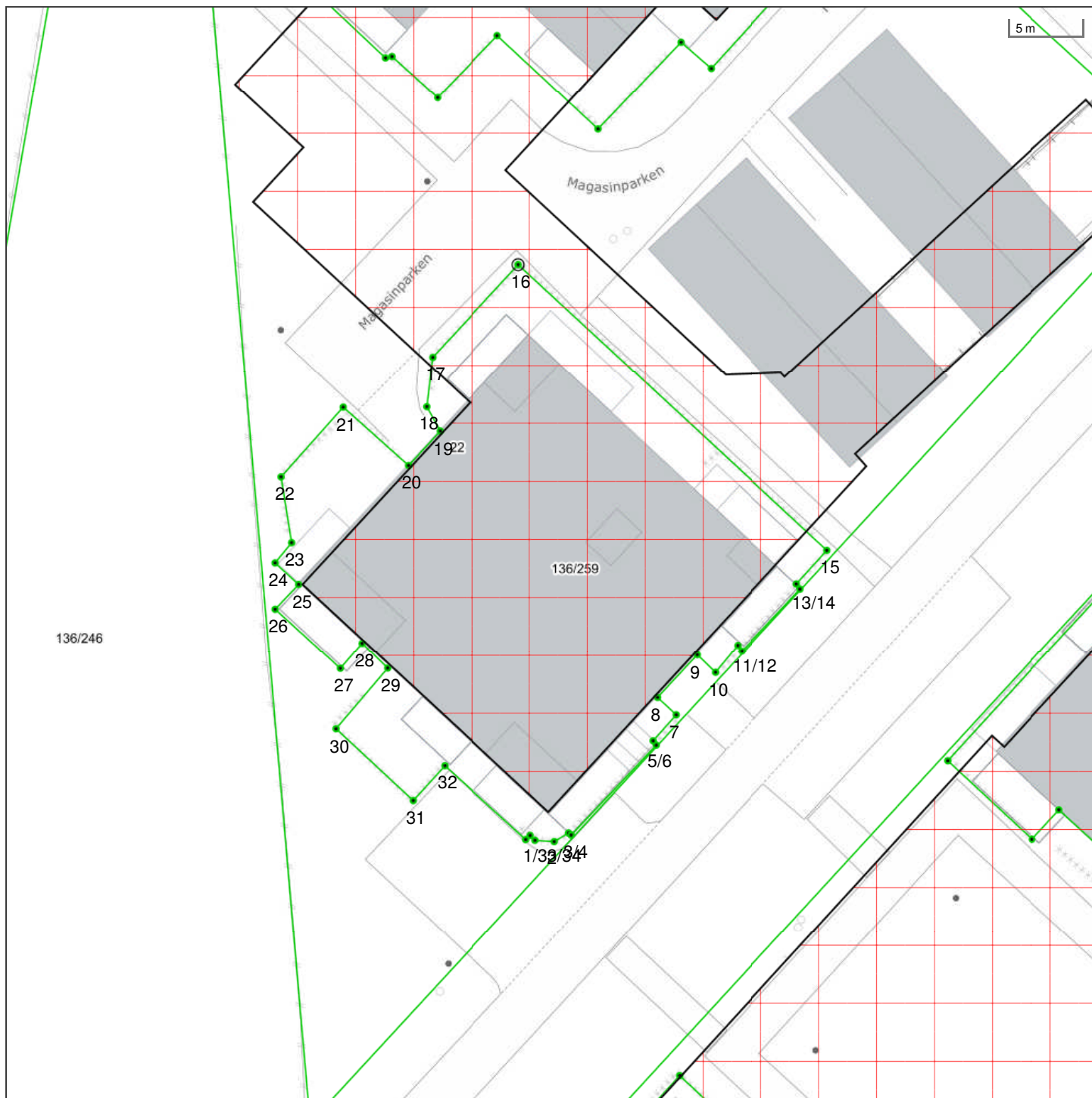
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  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 - fremtidig



Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/259//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		836,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6621172,16	Øst	602579,78
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6621150,706	602583,343	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,48			
2	6621150,655	602584,671	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,33			
3	6621151,275	602585,642	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15			
4	6621151,141	602585,826	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,23			
5	6621157,469	602591,523	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,51			
6	6621157,761	602591,295	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,37			
7	6621159,589	602592,843	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40			
8	6621160,747	602591,519	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76			
9	6621163,762	602594,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,02			
10	6621162,585	602595,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75			
11	6621164,499	602596,969	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43			
12	6621164,108	602597,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,49			
13	6621168,496	602601,178	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88			
14	6621168,842	602600,915	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43			
15	6621171,207	602602,957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12			
16	6621190,277	602581,092	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,01			
17	6621183,744	602575,346	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,70			
18	6621180,309	602575,029	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45			
19	6621178,662	602576,004	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91			
20	6621176,234	602573,887	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,22			
21	6621180,124	602569,284	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,03			
22	6621175,211	602565,141	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,43			
23	6621170,719	602565,993	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,57			
24	6621169,302	602564,895	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79			
25	6621167,863	602566,555	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20			
26	6621166,114	602564,986	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35			
27	6621162,149	602569,579	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07			
28	6621163,931	602571,029	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30			
29	6621162,255	602572,837	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47			
30	6621157,986	602569,396	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,48			

31	6621153,199	602574,841	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,25
32	6621155,653	602576,957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,24
33	6621150,739	602582,701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,56
34	6621151,037	602582,999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42

Magasinparken 22

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
452 elever, 22 klasser	0.2 km	
Hebekk skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
379 elever, 17 klasser	1.5 km	
Ski skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
513 elever, 23 klasser	1.7 km	
Ski ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	🚶
624 elever, 35 klasser	1.5 km	
Ski videregående skole	7 min	🚶
640 elever, 25 klasser	2.5 km	
Drømtorp videregående skole	8 min	🚶
440 elever, 36 klasser	3.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Finstad Hagetunet Boligsameiet gjes...	10 min	🚶
🚗 Kople Ski stasjon	10 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Finstad skole	5 min	🚶
Linje 525	0.4 km	
🚶 Ski stasjon	11 min	🚶
Linje L2, RE20, R21, R22, R23	0.9 km	
🚶 Oslo S	31 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	26.9 km	
🚶 Oslo Gardermoen	56 min	🚶

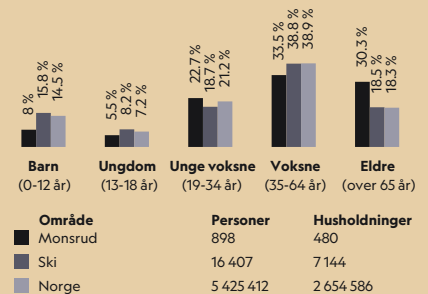
BARNEHAGER

Nordre Finstad barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
49 barn	0.4 km	
Villenga barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
90 barn	0.5 km	
Vestveien barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
36 barn	0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Finstad	8 min	🚶
Kiwi Ski Stasjon	11 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

🏫 Finstad skole	4 min	↗
⚽ Bekkestien ballfelt	15 min	↗
🏃 Topp Aerobic	12 min	↗
🏂 Family Sports Club Ski	15 min	↗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

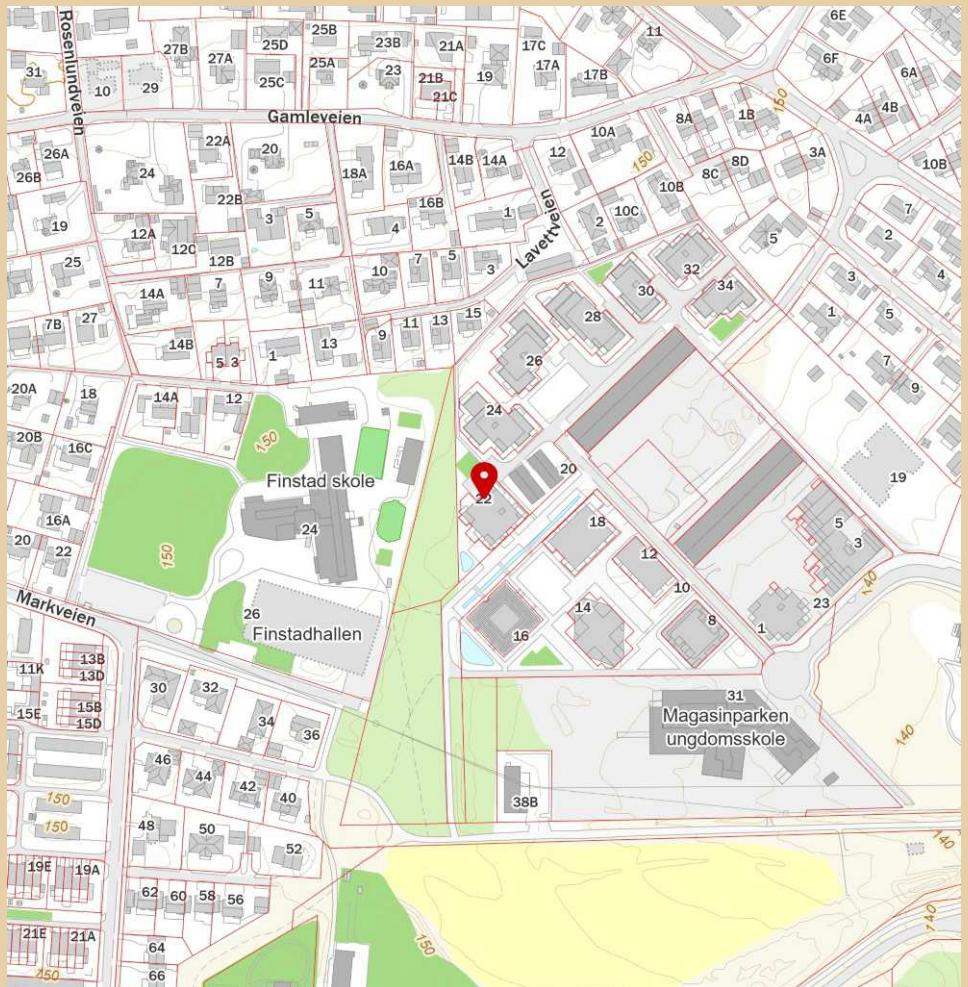
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Magasinparken 22

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	3 min  0.2 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	17 min  1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	20 min  1.7 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	18 min  1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min  2.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min  3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Finstad skole Linje 525	5 min  0.4 km
 Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	11 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min  26.9 km
 Oslo Gardermoen	56 min 

BARNEHAGER

Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min  0.4 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min  0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min  0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Finstad	8 min 
Kiwi Ski Stasjon	11 min 



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

VARER/TJENESTER

📍 Ski Storsenter	17 min 🚶
📍 Apotek 1 Ski	12 min 🚶
📍 Ski Vinmonopol	17 min 🚶

SPORT

🏆 Finstad skole	4 min 🚶
🏆 Bekkestien ballfelt	15 min 🚶
🏆 Topp Aerobic	12 min 🚶
🏆 Family Sports Club Ski	15 min 🚶

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

Magasinparken 22

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente









NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	3 min  0.2 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	17 min  1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	20 min  1.7 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	18 min  1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min  2.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min  3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Finstad skole Linje 525	5 min  0.4 km
 Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	11 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min  26.9 km
 Oslo Gardermoen	56 min 

BARNEHAGER

Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min  0.4 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min  0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min  0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Finstad	8 min 
Kiwi Ski Stasjon	11 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Ski Storsenter	17 min 🚶
📺 Apotek 1 Ski	12 min 🚶
🍷 Ski Vinmonopol	17 min 🚶

SPORT

🏃 Finstad skole	4 min 🚶
🏃 Bekkestien ballfelt	15 min 🚶
🏃 Topp Aerobic	12 min 🚶
🏃 Family Sports Club Ski	15 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Magasinparken 22, 1423 Ski
Gnr. 136, Bnr. 259, andelsnr. 39 i SKI TÅRN M22 BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:

309251080

Meglerforetak:

PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler:

Håkon Andresen

Telefon / Mobil:

64 94 20 10 / 932 02 589

E-post:

hakon.andresen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-