em /

Gjensidige

Egenerklæring

Magasinparken 32, 1423 SKI

04 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Magasinparken 32	Magasinparken 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra oktober 2020

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Graff, Arne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95165602

Egenerklæringsskjema

Name

Graff, Arne

Date

2025-08-04

Identification

bankID Graff, Arne

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

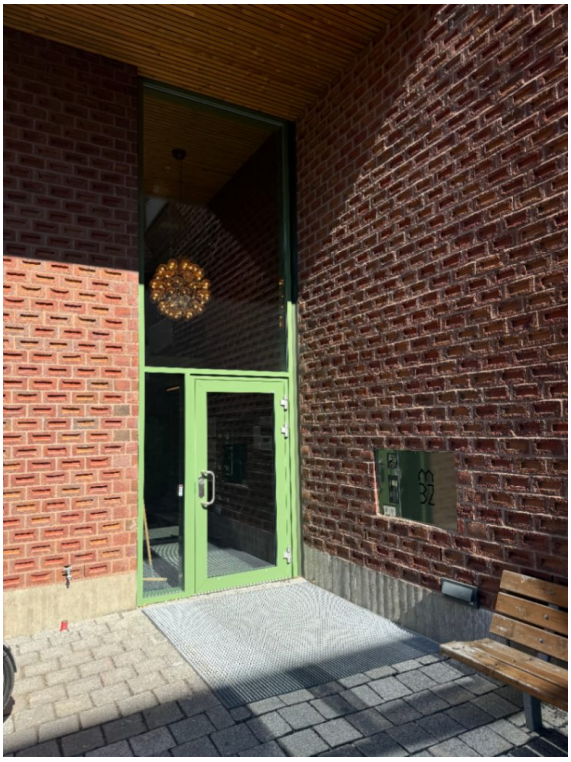
Graff, Arne	04/08-2025 11:03:13	BANKID

Norsk takst

Tilstandsrapport

Magasinparken 32, 1423 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 136, bnr. 254
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1900 **Referansenummer:** BW1705

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

MESTER

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

Norsk takst

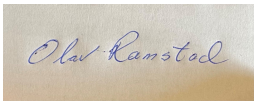
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt i soverom. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

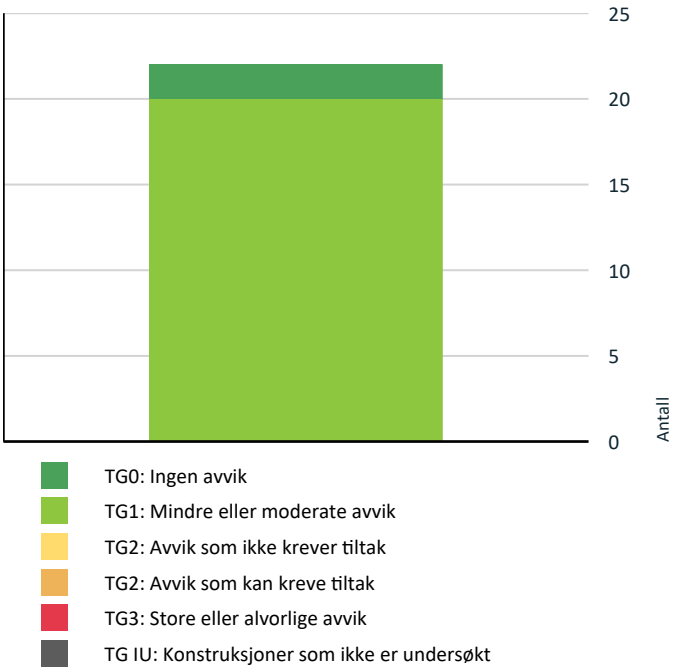
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er integrert kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring fra byggeår.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

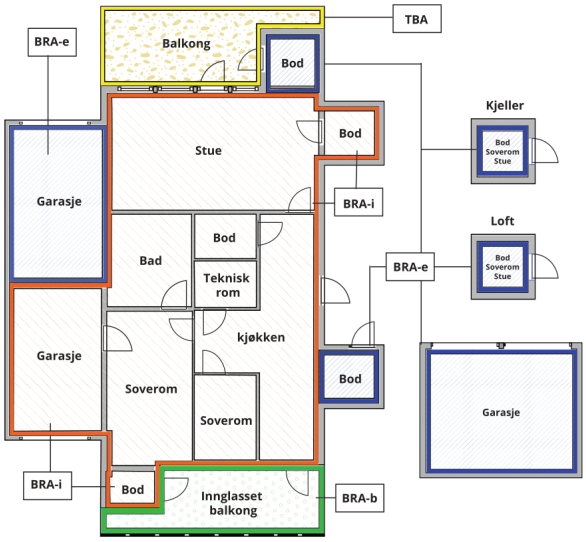
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	9
Kjeller		5		5	
SUM	**42**	**5**			**9**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	42	0

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Arne Graff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	254		0	737.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Magasinparken 32

Hjemmelshaver
Urban Villa M32 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/URBAN VILLA M32 BORETTSLAG	923703055			Graff Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

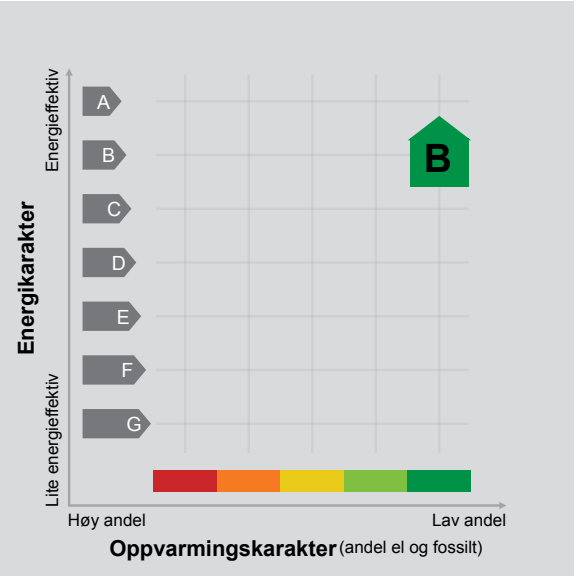
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BW1705

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 32
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	254
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300714637
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-167516
Dato	11.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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. Knyttes Sameiernes eierandel til Sameiernes eiendom, jf. listen over, vil Sameiet være et realsameie.

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

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

Type andel	**Antall**	**Størrelse hver andel**
Urban Villa 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, bremsevæske, etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

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

5.3. Sameiermøtets vedtak

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

Type andel	**Antall stemmer**
Urban Villa 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) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 10, foruten porttelefon med kamera

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

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

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

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

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

6. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. TRIVSELSREGLER

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

9.2. Betaling av Felleskostnader

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

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

10. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

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

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

11. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

12. ANSVAR UTAD

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

13. FORSIKRING

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

14. SAMEIELOVEN

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

15. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler

16. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING M.M.

16.1. Generelt

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

16.2. Rettigheter for Utbygger

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

16.5. Fullmakt for Styret

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

16.6. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

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

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

eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også øvrige eiendommer i området som måtte berøres.

16.7. Medvirkning utbygging

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

16.8. Overføring av eiendomsrett til felles vei eller annet

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

16.9. Bortfall

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

*****

TRIVSELSREGLER FOR
BB1 MAGASINPARKEN SAMEIE

Gnr. 136 bnr. 261 i Nordre Follo kommune
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11.09.2020

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

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

3. RO

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

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

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

4. BRUKEN AV FELLESAREALENE

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

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

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

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

Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på fellesarealene.

Det er ikke tillatt å kjøre bil eller annet motorkjøretøy på fellesarealene, foruten i forbindelse med flytting o.l. der tilgang på fast dekke (gangvei) er mulig uten at det medfører skade på fellesarealene. Det er ikke tillatt å parkere bil eller annet motorkjøretøy på fellesarealene utenfor eventuelle oppmerkede plasser til slik bruk. Feilparkering/hensetting vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Sykler skal kun parkeres på eventuelle sykkelparkeringsplasser på fellesarealene. Det er sykkelparkering i Garasjekjelleren.

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

5. HENVENDELSER TIL STYRET

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

6. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Sameierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

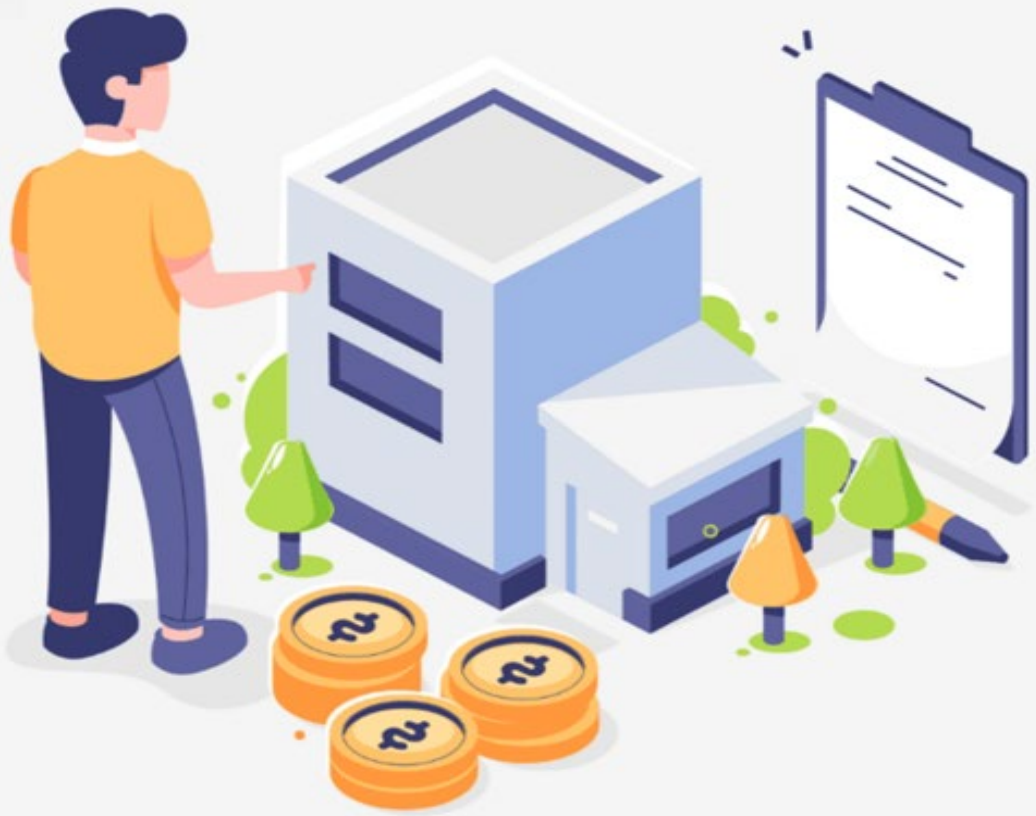
7. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Sameierens og/eller andelseier i borettslagenes forpliktelser overfor Sameiet. For andelseier i borettslagene vil dette også være å betrakte som et vesentlig mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg (fra borettslaget overfor eier av andelsleilighet) eller terminering av leieforhold (fra borettslaget overfor leietaker i borettslag) samt erstatningsansvar (for Sameier og personlig skadevolder).

*****

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



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

Følgende saker skal behandles

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024 FOR BB1 MAGASINPARKEN

1. SELSKAPENE

Selskapene i BB1 Magasinparken består av følgende:

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styremedlemmer/ledere

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

Varamedlemmer

- Liv Dreierstad

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Den enkelte andelseier bør tegne egen innboforsikring.

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

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

5. Styrets arbeid 2024/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak mot utbygger

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

Fuktighet i p-kjeller

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

Grøntarealet

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

Trafikk

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

Omkringliggende områder

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

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

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

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

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

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

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

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

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

Budsjett 2025

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

Ski, den 30.april 2024
Styrene i Bb1 Magasinparken

Resultatregnskap

Urban Villa A Borettslag

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

Balanse

Urban Villa A Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024
Styret for Urban Villa A Borettslag

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

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Driftskostnader

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

Note 4 Honorarer

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

Note 5 Andre kostnader

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

Note 6 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 7 Skatt

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

Note 8 Anleggsmidler

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

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

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 19/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa A Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa A Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

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

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Resultatregnskap

Urban Villa M32 Borettslag

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

Balanse

Urban Villa M32 Borettslag

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

Urban Villa M32 Borettslag

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M32 Borettslag

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

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Driftskostnader

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

Note 5 Honorarer

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Finanskostnader

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

Note 9 Anleggsmidler

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

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

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 22/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

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

Avdragsfrihet frem til 30.01.2032

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

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

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

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

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

Note 14 pantstillelser

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

Note disponible midler

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M32 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M32 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Resultatregnskap

Urban Villa M30 Borettslag

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

Balanse

Urban Villa M30 Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M30 Borettslag

Arve Særvoll
Styrets leder

Nils Arild Hallanger
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Trond Skaarud
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Driftskostnader

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

Note 5 Honorarer

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Anleggsmidler

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

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

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 17/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M30 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M30 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Resultatregnskap

Urban Villa M28 Borettslag

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

Balanse

Urban Villa M28 Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M28 Borettslag

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

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Anleggsmidler

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

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

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 28/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

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

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

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

Note disponible midler

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M28 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: C7556-HQYW8-X5PHD-OAX0X-TQ7AT-EP884

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C7556-HQYW8-X5PHD-OAX0X-TQ7AT-EP884

Resultatregnskap

Urban Villa E Borettslag

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

Balanse

Urban Villa E Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa E Borettslag

Thomas Drogseth
Styrets leder

Nils Arild Hallanger Styremedlem

Arve Særvoll
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Trond Skaarud
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Driftskostnader

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

Note 5 Honorarer

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Anleggsmidler

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

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

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 31/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M26 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M26 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Resultatregnskap

Urban Villa M24 Borettslag

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

Balanse

Urban Villa M24 Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Urban Villa M24 Borettslag

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

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Driftskostnader

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

Note 5 Honorarer

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 anleggsmidler

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

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

Note 9 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 28/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Urban Villa M24 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urban Villa M24 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Resultatregnskap

Ski Tårn Borettslag

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

Balanse

Ski Tårn Borettslag

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

OSLO, 31.12.2024

Styret for Ski Tårn Borettslag

Trond Skaarud
Styrets leder

Nils Arild Hallanger
Styremedlem

Arve Særvoll
Styremedlem

Anders Johan Laugsand
Styremedlem

Monika Djurovic
Styremedlem

Terje Stjernen Storhaug
Styremedlem

Thomas Drogseth
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 anleggsmidler

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

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

Note 10 Andel av EK i BB1 Uteareal

Borettslaget eier 39/184 av BB1 Uteareal sameie.

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

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

Note disponible midler

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Ski Tårn M22 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ski Tårn M22 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Forslagsstiller: **Styret**

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

Bakgrunn for sak:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Forslagsstiller: **Styret**

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

Bakgrunn for sak:

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

I første setning punkt 7.8 står det nå:

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

Forslag til vedtak:

Første setning punkt 7.8 i vedtektene endres til:

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

Budsjett Urban Villa A Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa M32 Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa M30 Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa M28 Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa E Borettslag for 2025

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

Budsjett Urban Villa M24 Borettslag for 2025

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

Budsjett Ski Tårn Borettslag for 2025

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

SAK 6 Valg av styre

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

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

Nye styresammensetninger vil erstatte tidligere styresammensetninger.

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

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

Protokoll

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Urban Villa M32 Borettslag
Tid: 8.mai 2025 kl. 18.00
Sted: Folkets hus Ski, Gamlevegen 37, Ski

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 110 470,- og en egenkapital på kr 64 257 051,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

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

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 33 588,- 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.

****

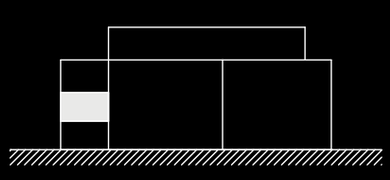
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 19.30.

8. mai 2025

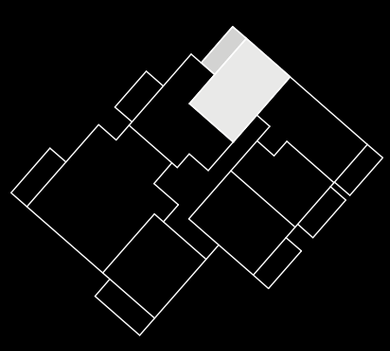
Marcus Hultgren
møteleder

Sveinung Nag
protokollvitne

2. etasje
42 m²
2-roms

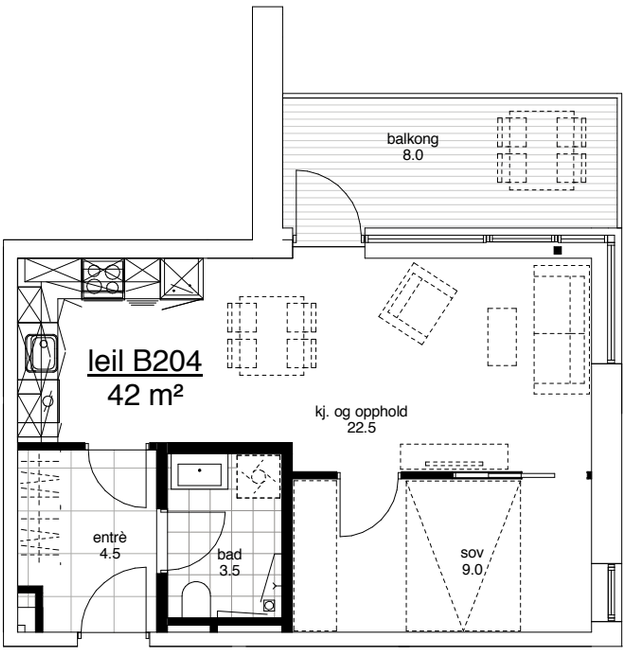


Bygg B — Fasade nordvest



B204

0 5 10


balkong
8.0
leil B204
42 m²
kj. og opphold
22.5
entrè
4.5
bad
3.5
sov
9.0

Nabolagsprofil

Magasinparken 32 - Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Finstad skole Linje 525	7 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	9 min 0.8 km
Ski stasjon/terminal Buss, tog	11 min 0.8 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	21 min 18.2 km
Drøbak ved Sjøtorget Totalt 4 ulike linjer	26 min 20.4 km

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	5 min 0.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

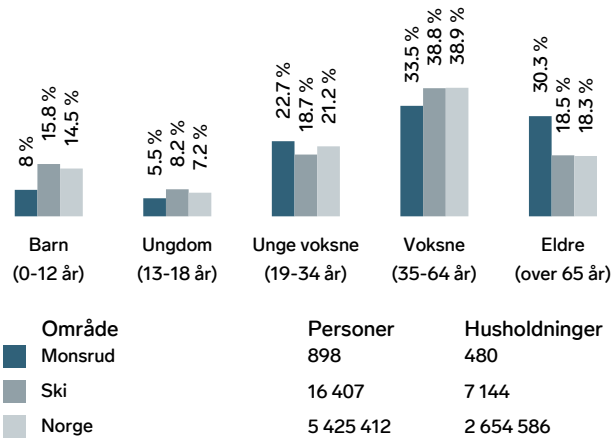
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Finstad	8 min
Kiwi Ski Stasjon PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Tog
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 89/100

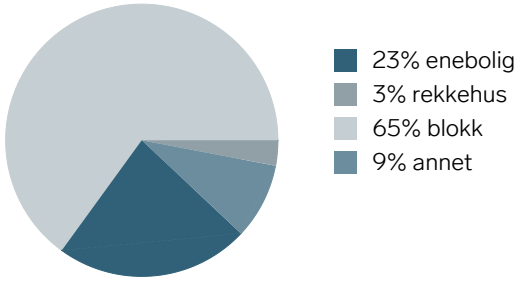
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Bekkestien ballfelt Ballspill	14 min 1.2 km
Family Sports Club Ski	13 min
Topp Aerobic	13 min

Boligmasse



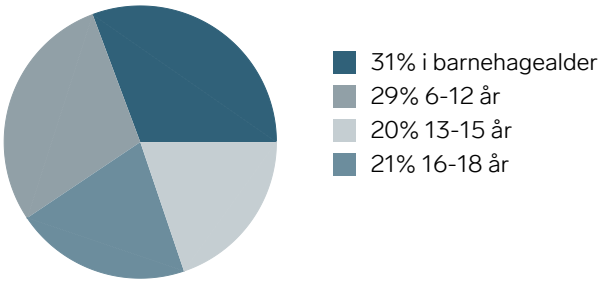
«Nærhet til sentrum, tog, skole og barnehage. Masse barn, store fine hager og trivelig mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

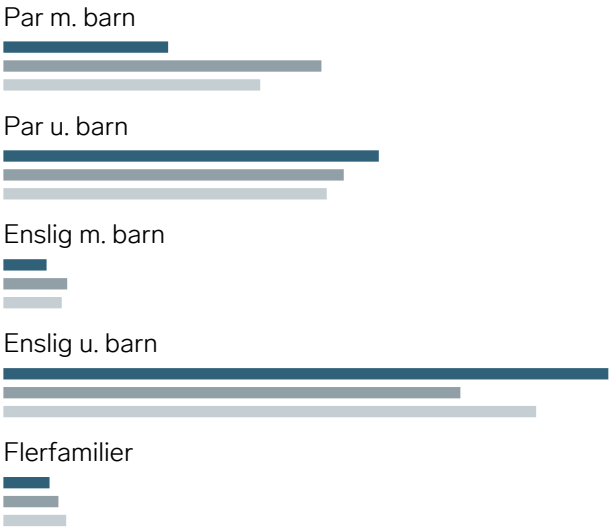
Varer/Tjenester

Ski Storsenter	17 min
Apotek 1 Ski	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



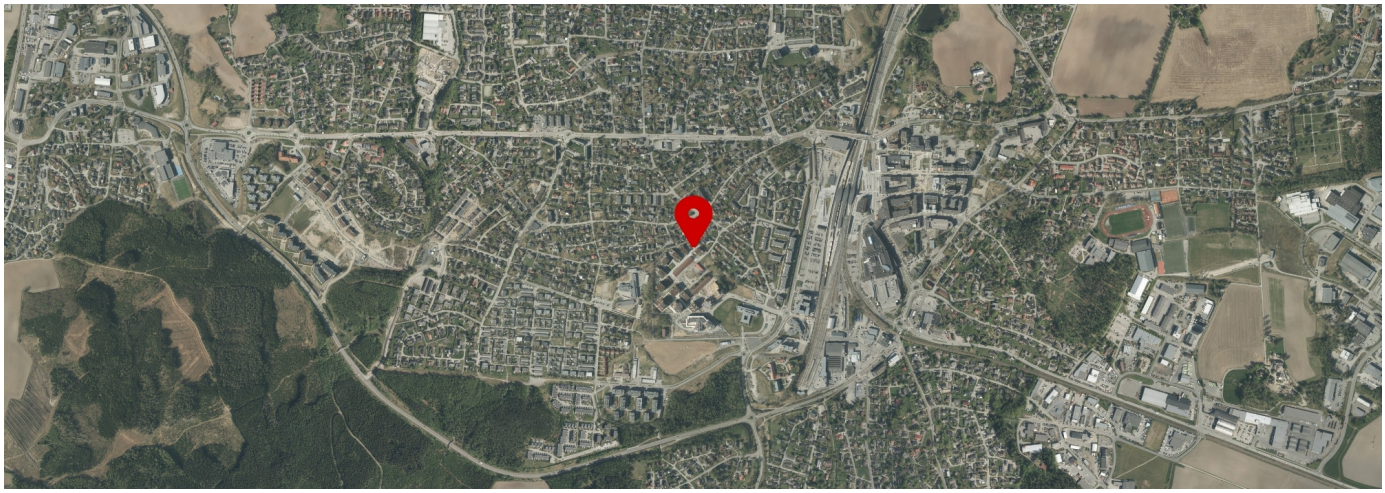
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





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

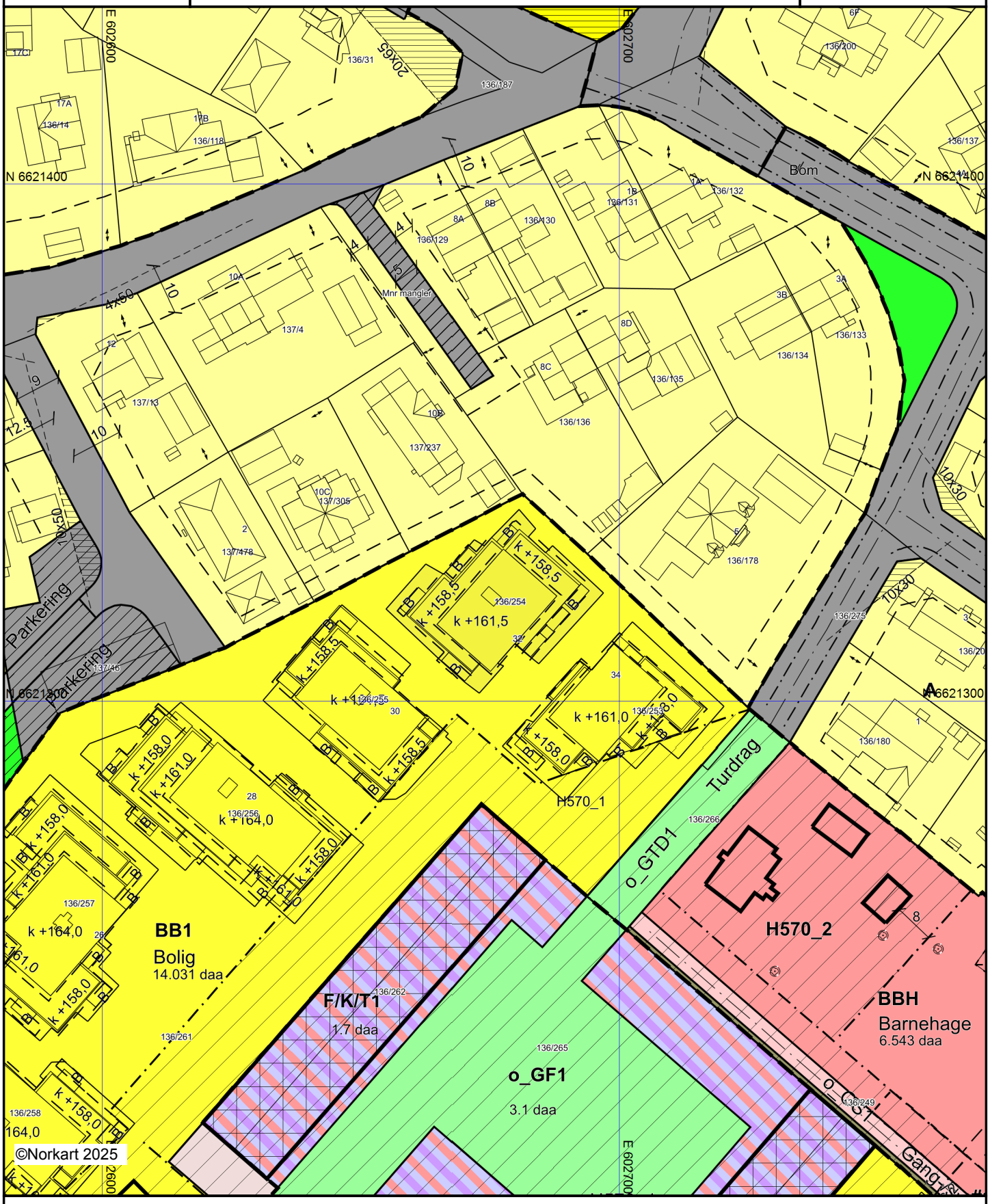
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/254
Adresse: Magasinparken 32
Dato: 05.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Friområde
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.