ÅSENVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Husordensregler
Protokoll til årsmøte 2024
Vedtekter 2022
Årsmøte 2024
Ferdigattest
Eiendomskart
Byggtegninger 3 etg.
PlanRapport
Reguleringsbestemmelser
Regulerings-plankart
Seksjonstegninger
Matrikkel-rapport
Kommunale gebyrer 2025
Kommunale gebyrer - 2025
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

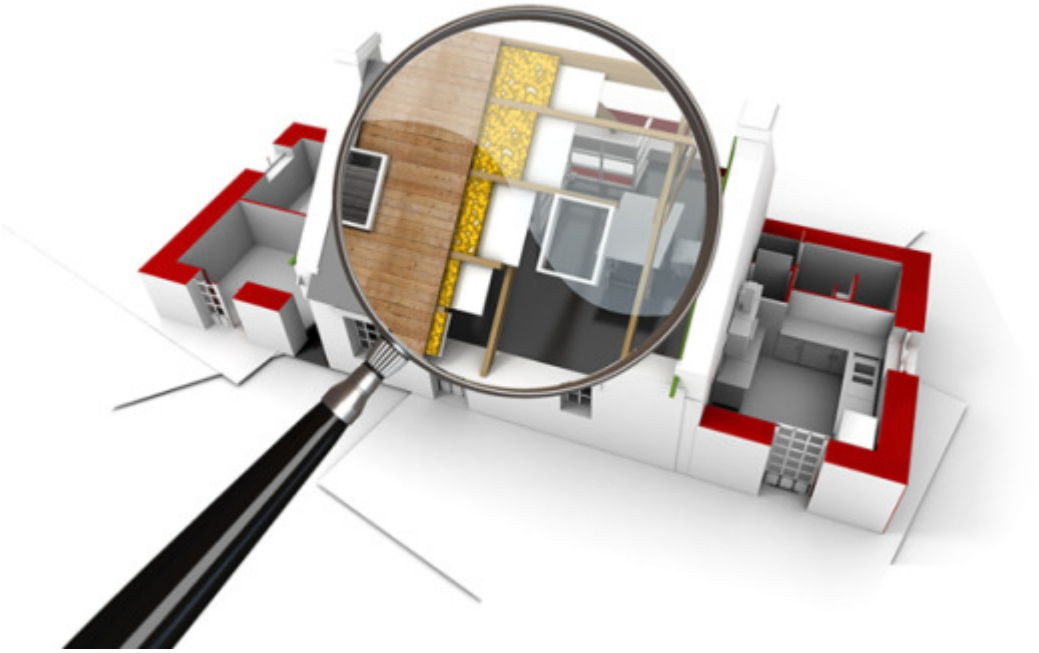
Boligbygg med flere boenheter

Åsenveien 4, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 134, bnr. 16, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1675 **Referansenummer:** SS6490

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

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligbygg over 6 etasjer med parkeringskjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Vinduer med isolerglass.
Parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Samt bod i kjeller på 4,2 kvm.

OPPVARMING
Felles oppvarming av boligen via fjernvarme til radiatorer. Varmekabler på bad.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

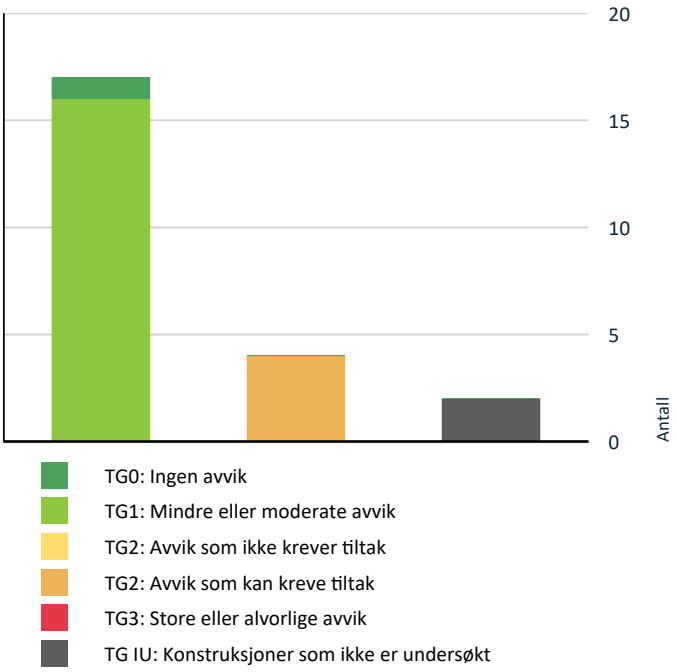
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører - 3

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium/stål.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

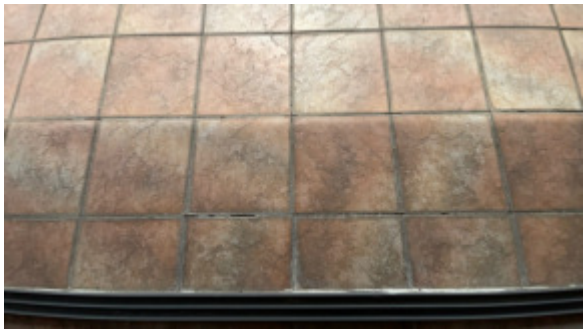
Utgang fra stue til innglasset balkong på 13,7 kvm og balkong på 17 kvm. Totalt ca 31 kvm. Tilkomst til bod på 2,4 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål. Dekke er belagt med fliser. Solmarkise og levegger. Strøm og utelys.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Store deler av gulvet på balkong har løse fliser. Dette fører til at det kommer fuktighet inn under skyvedøren og inn i innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Her må det gjøres ytterligere undersøkelser. Utbedringer må påregnes.


Løse fliser på balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å

Tilstandsrapport

selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 45 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser ved terskel. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke trenger å være kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner over tid.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran/mansjett kunne ikke verifiseres i sluk eller andre steder i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har ny innredning med 2 nedfelte servanter og speil. Nyere toalett og badekar. Opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.
Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk punktavsug fra kjøkken og baderom.
Tilluftsventiler i yttervegger/vinduer på oppholdsrom.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Felles oppvarming av boligen via fjernvarme til radiatorer. Varmekabler på bad.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

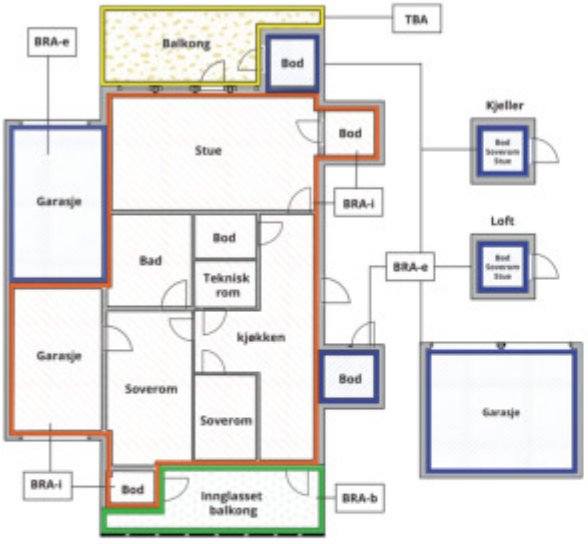
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	82	5	14	101	17
SUM	**82**	**5**	**14**		**17**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, Gang, Innvendig Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Soverom, Stue	2 utvendige boder	Innglasset balkong

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	19

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Jan Fleisje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	16		45		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsenveien 4

Hjemmelshaver
Fleisje Kirsten Marie (uskifte)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

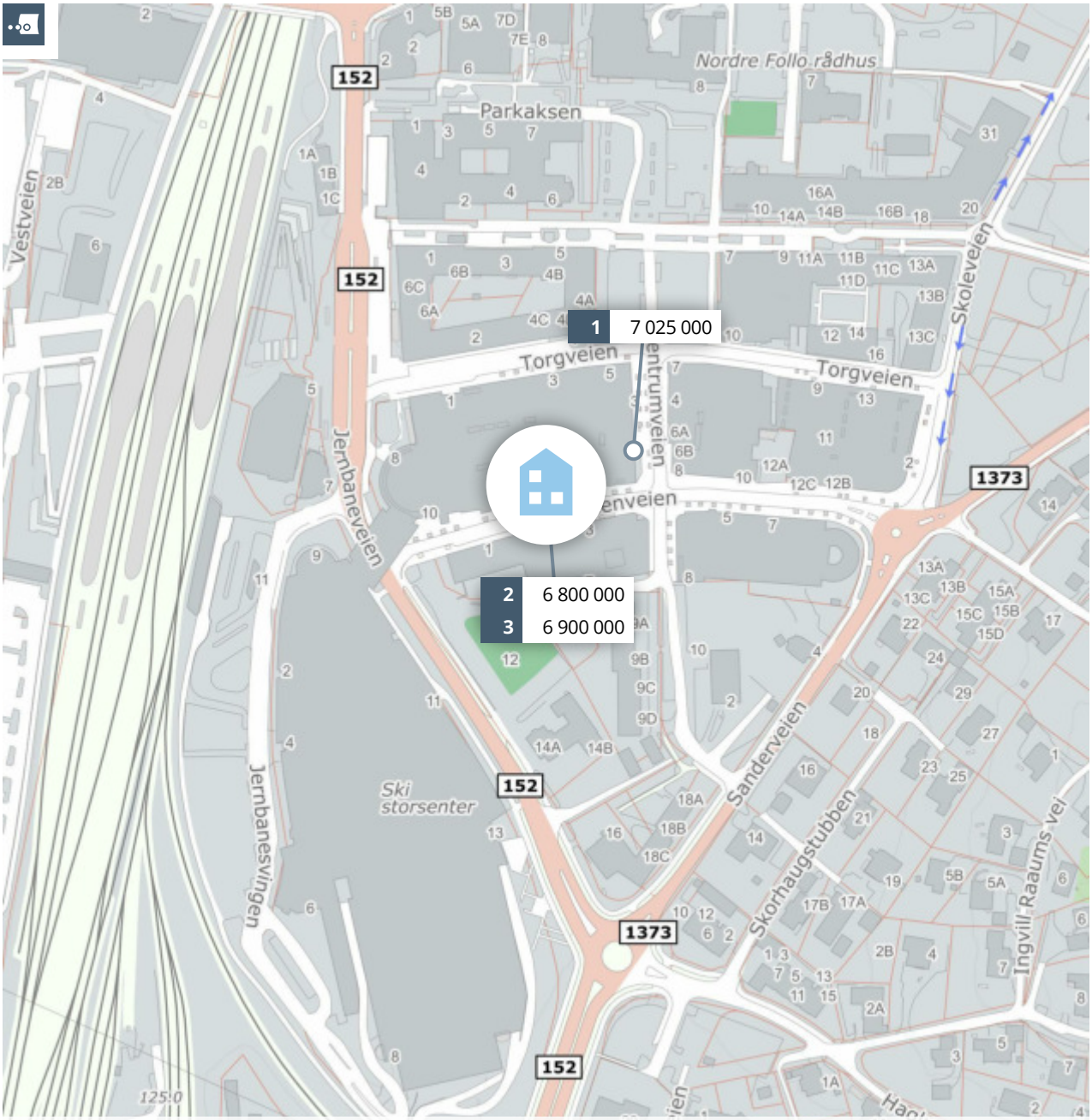
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SS6490

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ÅSENVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 25.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsenveien 4, 1400 SKI

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2003

GNR 134 BNR 16 FNR 0 SNR 45 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Ski Sentrum

Verdivurdert til

6 600 000

-	6 600 000	80 488
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	14 m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	3 839
Formue	11 211
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sentrumveien 5 74 m²	2003	5. etg	2 sov	07.04.2025	6 500 000	**7 025 000**	0	7 025 000	**94 932**
2	Åsenveien 4 77 m²	2003	3. etg	2 sov	01.06.2023	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**88 312**
3	Åsenveien 4 82 m²	2003	5. etg	2 sov	10.06.2024	6 600 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**84 146**

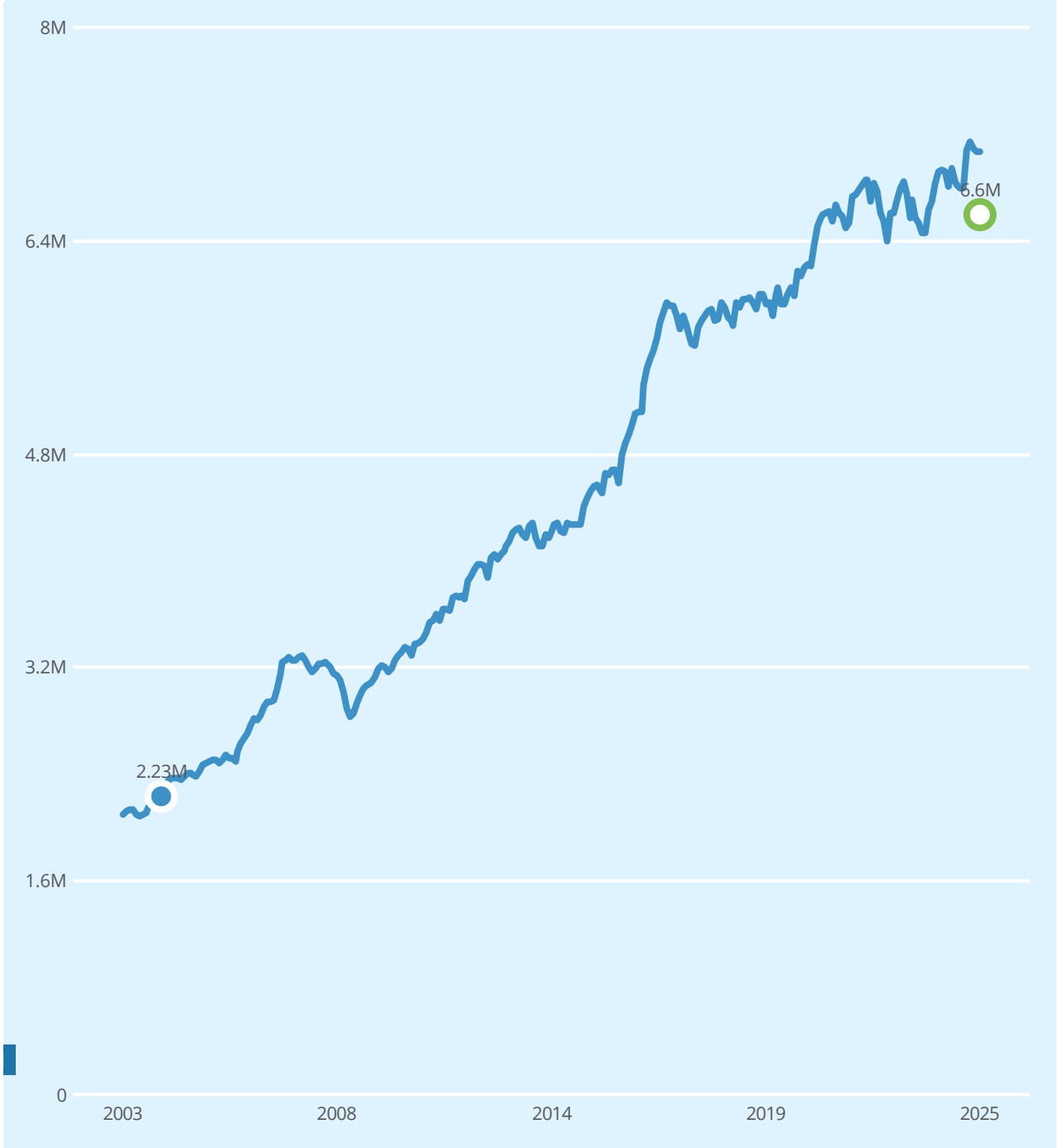
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.01.2004		14.01.2004	-	2 230 000	-	2 230 000

Leiligheter til salgs i Ski Sentrum grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 483 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i Ski Sentrum grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

5.9M
5 711 000 Salgspris i snitt
5 593 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

80 488 Åsenveien 4 Totalpris 6 600 000

71 794 Ski Sentrum grunnkrets i snitt siste 9 mnd

65 969 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250141

Selger 1 navn
Jan Ketil Fleisje

Gateadresse
Åsenveien 4

Poststed	Postnr
Ski	1400

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kirsten Marie Fleisje/Arthur Fleisje

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: via sameiet

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250141

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1.Montert/byttet toalett, stoppkran på tilkobling. 2.Montert baderomsinnredning/servant
Arbeid utført av	1Aqua Flis AS (C0mfort), 2. Drøbak Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørinspeksjon/kamerainspeksjon ca Januar 2025 av alle leiligheter på oppdrag av sameie
Arbeid utført av	Kamerainspeksjon av samtlige leiligheters avløpsrør i 2025 i regi av sameiet (utført av faglært)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250141

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Løse fliser på utvendig terrasse og fuktinntrenging ved glassdøren i vinterhage.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250141

Tilleggskommentar

Takstmann rapporterer om bom i noen fliser ved inngang bad

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250141

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Fleisje	8fd2fe0071a9c3198f7dbd 8f44f71ff079dd74a7	18.05.2025 17:21:31 UTC	Signer authenticated by One time code

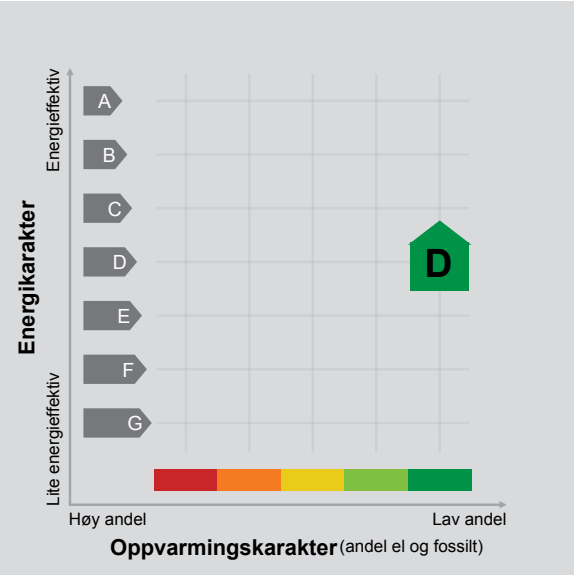
Document reference: 309250141

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Åsenveien 4
Postnummer	1400
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22858335
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-122738
Dato	20.05.2025



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.

MEGLERBREV

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: WM120_3005670@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005670/309-25-0141 åsenveien 4 . Vår ref.: 1151-1-45 Dato: 12.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ski Amfi I
Organisasjonsnr:	986518606
Seksjonseier:	Fleisje, Kirsten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	45
Adresse:	Åsenveien 4, 1400 SKI
Seksjonsnummer:	45
Gnr.	134
Bnr.	16

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer LP25060.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasjeplass med de fleste boligseksjonene ved salg. Selger må avklare om de har garasjeplass eller ikke. Enhver utvendig installasjon, herunder på den enkelte seksjons terrasse/balkong, må godkjennes av styret, se vedtekter. Skilt til ringetablå og postkasse bestilles gjennom styret i sameiet. E-post til styrets leder: skiamfi1@styrerommet.no. Strømavregning ved eierskifter gjøres elektronisk av VENI Metering. Skjema for bestilling/oppsigelse strøm er vedlagt husordensreglene. Dette må signeres av selger og evt. kjøper. Dersom ny eier vil ha annen strømleverandør enn VENI Metering, må abonnementet sies opp hos VENI Metering og det må oppgis leilighetsadresse og tidligere eier. Da vil de foreta avslutning gammel eier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 839,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Driftskostnader	450,00	
A konto vann	258,00	
Fjernvarme	636,00	
Drift, vedlh.bolig	2 454,00	
Felleskostnader	41,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	297,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 211,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frøydis B. Johansen, e-post: skiamfi1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

OBOS
Forvaltor AS

Besøksadresse
Torgveien 10, 1400 Ski

Postadresse
Postboks 107
1401 Ski

Faks 64 91 80 71

Organisasjonsnummer
NO 882 349 322 MVA

Selskapet har

pr tid ingen

husordensregler



VENI Metering

Bestilling/oppsigelse strøm

VENI Metering AS, Pb 7036 Bedriftssenteret, 3007 DRAMMEN

Flytter ut:

Firmanavn (flytter ut)	**Foretaksnr/Fødselsnummer**	Kontaktperson
Anleggsadresse		Telefon
Adresse for opphørsregning		Postnr/Sted

Målernummer	Avbestiller fra dato	Evt

Dato og signatur	**Underskrift bekreftes (BLOKKBOKSTAVER)**

Flytter inn:

Firmanavn (flytter inn)	**Foretaksnr/Fødselsnummer**	Kontaktperson
E-postadresse		Telefon/mobil
Anleggsadresse		Postnr/Sted
Fakturaadresse		Postnr/Sted

☐ Giro ☐ Fakturavarsling på e-post ☐ B2B/E2B ☐ EHF

E-postadresse:

Målernummer	Bestiller fra dato	Evt

Målerstand er ikke nødvendig da vi har automatisk avleste målere.

Veni Metering AS videreformidler gunstig spot produkt, uten fastbeløp og ingen bindningstid.

Leveringsvilkår Se Spørsmål og svar www.venienergi.no

Har du spørsmål? Kontakt oss på post@venimetering.no eller på telefon 32 24 22 30 så hjelper vi deg.

Fakturering skjer etterskuddsvis månedlig,

Dato og signatur juridisk eier	**Underskrift bekreftes (BLOKKBOKSTAVER)**

Skjemaet sendes på e-post: post@venimetering.no
Tlf kundeservice: 32 24 22 30
eller via post til: VENI Metering AS, Pb 7036 Bedriftssenteret, 3007 DRAMMEN

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Ski Amfi I

Organisasjonsnummer: 986518606
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Salen, Pinsekirken, Sentrumveien 4, 1400 Ski.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Frøydis B. Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Det var 21 stemmeberettigede til stede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen valgt Som protokollvitne ble Rune Lundsten valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Brannsikkerhet Ski Amfi 1

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale med en leverandør på brannslukkere og røykvarslere. Det er krav om brannslange eller brannslukker. Utstyret byttes i samtlige leiligheter slik at vi er sikret lik kvalitet hos alle i 2024. Styret tegner serviceavtale med en leverandør som foretar kyndig kontroll av utstyret hvert femte år slik at en sikrer at utstyret er funksjonelt og i den stand loven krever. Den enkelte eier påkoster utskiftingen. Serviceavtalen vil pr. 5 år koste ca kr. 200.- (2024 priser) pr. leilighet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Frøydis B. Johansen

Følgende stilte til valg:
Frøydis B. Johansen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørg Langseter
Tom Rommerud

Følgende stilte til valg:
Bjørg Langseter
Tom Rommerud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Johansen

Følgende stilte til valg:

Jan Johansen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Karin Frøyna
Randi Solheim

Følgende stilte til valg:
Karin Frøyna
Randi Solheim

Protokollen ble signert av møteleder Frøydis B. Johansen/s/ protokollfører Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Rune Lundsten/s/

VEDTEKTER 2022

VEDTEKTER
for
SAMEIET SKI AMFI I
org. nr. 986 518 606

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 04.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og vil erstatte opprinnelige vedtekter av 15.12.2003. Sist endret 03.06.2020 punkt 2-1 og 7-2 og 19.05.2022 punkt 5-1,5-2, 5-3 og 8-1.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Ski Amfi 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.12.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 63 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner og parkering på eiendommen gnr 134 bnr 16 i Ski kommune. Næringsseksjonen er oppdelt i kjøpesenter, hotell, restaurant og kinodel.

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(3)1.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Næringsdelen skal kunne benytte fasaden på 1. og 2. etasje til profilering av sine forretninger, likevel slik at profileringen ikke skal være til unødvendig sjenanse for boligdelen. Det samme gjelder hotelldelen herunder hotellets hele fasade, også etasjer som ligger over 1. og 2. etasje.

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

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

(8) Boligseksjonene i hver etasje skal ha midlertidig enerett til å bruke fellesarealer naturlig tilhørende i etasjen.

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk, jfr. dog om vedlikeholdsansvar ovenfor.
Eiere av boligseksjoner har ikke adgang til bruk av eller å oppholde seg i utvendig fellesareal i atrium over næringsdelen eller annet fellesareal som naturlig tilknytning til næringsdelen.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1.1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4-3 Salg/utleie av parkeringsplasser

(1) Parkeringsplasser i boligseksjonen kan ikke selges eller leies ut til andre enn andre seksjonseiere.
(2) Parkeringsplasser kan ikke benyttes som lagringsplass.

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen samt utvendig panel på boder og terrasser

j) Innglassing av balkong/terrasse samt evt. vedlikeholdsoppgaver som følger av innglassingen, for eksempel innstallering av snøsperrer og fjerning av is på glasstaket.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Utvendig fasade tilhørende næringsseksjonene i 1. og 2. etg. og hele hotelldelen, felles inngangspartier og port ned til hotellgarasje i underetasje, samt inngangspartier tilhørende næringsseksjonene alene.
- Tak tilhørende næringsseksjon alene (unntatt atrium tak over kjøpesenter.)
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsdelen og hotell.
- Heiser og rulletrapper tilhørende næringsdelen alene.
- Vaktmester tjeneste tilhørende næringsdelen.
- Rengjøring næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholdsforhold som naturlig tilhører næringsdelen.

Kostnadene fordeles mellom næringsseksjonene slik som angitt i bilag 1 til disse vedtekter.

Boligseksjonene ved styret har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Vedlikehold av alle takflater tilhørende boligdel alene og uteareal i 3. (grøntareal på tak over kjøpesenter) samt fronter på balkongkasser/brystning i 3. (i fellesareal)
- Innvendig fellesarealer i boligdelen.
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener boligdelen.
- Garasjer tilhørende boligdelen.
- Fasade til boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger som tilhører boligdelen alene.
- Heiser tilhørende boligdelen alene.
- Vaktmestertjenester for boligdelen.
- Rengjøring boligdel.
- Alle andre vedlikeholdsforhold som naturlig tilhører boligdelen.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som ikke er nevnt ovenfor påhviler sameierne i fellesskap og kostnader fordeles etter eierbrøk herunder vedlikeholds-kostnader til bygningsdel av atriumtak. Med vedlikehold menes også utskiftninger når vedlikehold ikke er mulig eller formålstjenlig. Kostnadene fordeles slik som angitt i bilag 1 til disse vedtekter. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Sameiet er ansvarlig for snømåking på svalgangene ved behov.

5-3 Kameraovervåking
Sameiet Ski Amfi har installert kameraovervåking for å trygge beboerne og forebygge innbrudd og sykkeltyverier. Dette vil også kunne øke sannsynligheten for oppklaring.
Det er styret som er ansvarlig for sikkerhet og drift av anlegget og vil løpende vurdere om anlegget er optimalt i henhold til formålet om å forebygge kriminalitet og hærverk. Evt. mindre endringer kan styret selv initiere. Større endringer eller utvidelser skal behandles i et sameiermøte.

Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens
regler som omhandler kameraovervåking følges. Opptak lagres i maksimalt 7 dager. Dersom det er oppdaget forhold som skal politianmeldes kan man
ta ut opptak og oppbevare dette i maksimalt 30 dager. Det er kun politiet som kan få overlevert opptak

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene jf. bilag 1.

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3-5 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig- og næringsdelen. Personer som eier boligseksjon og som samtidig er eier/aksjonær eller har annen form for interesse i næringsseksjonene, kan ikke velges til styret som representant for boligseksjonene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) Hver seksjonseier har stemme i forhold til sin sameierbrøk. Sameierbrøken skal beregnes av hver seksjons areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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

BILAG 1 TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET SKI AMFI

Dette bilag regulerer fordelingen av felleskostnader i sameiet og er å regne som en del av sameiets vedtekter. Med ”vedlikehold” menes også utskifting når/hvis vedlikehold ikke lenger er regningssvarende.

1. Hovedprinsipp for kostnadsfordelingen

Felleskostnader fordeles etter eierbrøken hvis ikke annet er sagt i dette bilag eller måtte bli gyldig vedtatt på annen måte.

2. Fellesutgifter som fordeles på annen måte enn etter eierbrøken

a. Forsikringer

Byggforsikring skjer samlet for sameiet. Kostnadene fordeles av forsikringsselskapet på boligdel, hotell, butikk og kino. Hvis sådan fordeling ikke kan finne sted, fordeles kostnadene etter eierbrøk.

b. Vannavgift

Vannavgiften fordeles etter forbruk ved installasjon av vannmålere for boligdel og næringsdel hver for seg. Hvis det ikke er installert egne målere i hver leilighet fordeles vannforbruket internt i boligdelen etter eierbrøk.

c. Eiendomsskatt

Hvis slik skatt utlignes, fordeles kostnaden av skattemyndigheten. Hvis det for eksempel ikke utlignes skatt på boliger eller vise versa, belastes eiendomsskatten kun de objekter som pålegges slik skatt. Intern fordeling skjer etter eierbrøk.

d. Renovasjon

Det er egne opplegg for plassering av avfall fra boliger og næringsseksjoner. I den grad det fra den som yter tjenestens side foretas særskilt avregning av denne kostnad skal dette gjennomføres. Den andel som faller på boligdelen fordeles internt etter eierbrøk.

e. Strøm og varme fellesareal

Lys og oppvarming fellesareal bolig dekkes fult ut av boligdelen etter eierbrøk. Tilsvarende dekker næringsseksjonene egen kostnad med strøm og varme til fellesareal som bare benyttes av disse. Strøm til utelys fordeles på tilsvarende måte.

f. Oppvarming - fjernvarme

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme, og det er installert egne målere til nærings – og boligdel slik at kostnaden fordeles etter forbruk. Internt i boligdelen dekkes forbruket etter eierbrøken hvis det ikke installeres egne målere for hver enkelt leilighet.

g. Renhold fellesareal

Boligdelen besørger og bekoster selv renhold av egne fellesrom, herunder heiser og trappeoppganger. Kostnaden fordeles internt mellom boligene etter eierbrøk. Boligdelen bærer hele denne utgift alene, også i de trappeoppganger hvor det er inngang til butikkene.

Tilsvarende dekker næringsdelen renhold av fellesarealer som bare benyttes av næringsdelen.

h. Vedlikehold heiser og rullebånd

Vedlikehold av heiser til boligene dekkes av boligdelen alene. Fordeling skjer etter eierbrøk. Tilsvarende dekker næringsseksjonene vedlikehold av heiser og rullebånd i næringsdel.

i. Inngangspartier og trappeganger

Boligdelen dekker alene vedlikehold av alle inngangspartier herunder inngangsdører og trappeoppgangene til boligene. Inngangen til butikkene i 2. etasje skal vedlikeholdes av næringsdelen. Tilsvarende dekker næringsdelen vedlikehold av inngangsparti, inngangsdører og oppgangen til næringsdelen.

j. Snørydding, feiing og strøing

Snørydding og strøing rundt hele sameiets eiendom dekkes i henhold til eierbrøken. Det samme gjelder feiing av utvendige fortauer m.m. Feiing av garasjeanlegg, herunder nedkjøring til garasjeplasser dekkes henholdsvis av boligeierne for så vidt gjelder boligens garasjeplasser og av hotellet for så vidt gjelder parkeringsplasser for hotellets gjester.

k. Administrasjonsutgifter (forretnings og regnskapsførsel, styreutgifter samt revisjon)

Kostnadene fordeles med like deler på samtlige av sameiets seksjoner.

3. Felleskostnader som boligseksjonene skal bære alene

Boligseksjonen skal bære alene:

- Alle kostnader i forbindelse med vedlikehold beskrevet i vedtektenes § 5.2, 3 ledd.

4. Felleskostnader som næringsseksjonene skal bære alene

Næringsseksjonen skal bære alene: Alle kostnader i forbindelse med vedlikehold beskrevet i vedtektenes punkt 5- 1

5. Intern fordeling av felleskostnader mellom næringsseksjonene

Kostnader som skal bæres av næringsseksjonene enten fordi det er særkostnader som næringsseksjonene skal dekke alene i henhold til dette bilag eller felleskostnader som er fordelt etter eierbrøken, eventuelt på annen måte mellom bolig og næringsdelen, fordeles internt mellom næringsseksjonene etter særskilt avtale mellom disse. Denne avtale berører ikke boligeierne og disse må derfor uten videre akseptere den fordeling eierne av næringsseksjonene til enhver tid kommer frem til.

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1151

Sameiet Ski Amfi I

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ski Amfi I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. juni 2024 kl. 18:00, Salen, Pinsekirken, Sentrumveien 4, 1400 Ski.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det stemmes i årsmøtet etter brøk.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Brannsikkerhet Ski Amfi 1
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ski Amfi I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1151 10.06.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

Sak 7

Brannsikkerhet Ski Amfi 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale med en leverandør på brannslukkere og røykvarslere. Det er krav om brannslange eller brannslukker. Utstyret byttes i samtlige leiligheter slik at vi er sikret lik kvalitet hos alle i 2024. Styret tegner serviceavtale med en leverandør som foretar kyndig kontroll av utstyret hvert femte år slik at en sikrer at utstyret er funksjonelt og i den stand loven krever. Den enkelte eier påkoster utskiftingen. Serviceavtalen vil pr. 5 år koste ca kr. 200.- (2024 priser) pr. leilighet.

Vedlegg

2. 20240527 Forslag årsmøte Ski Amfi 1 for økt brannsikkerhet i leilighetene.pdf

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frøydis B. Johansen	Torgveien 3
Styremedlem	Thor Martin Abell Bjerke	Sentrumveien 5
Styremedlem	Evy Fjellstad	Sentrumveien 5
Styremedlem	Jon Magnus Jørgensen	Torgveien 3
Styremedlem	Tom Arthur Sigfred Rommerud	Sentrumveien 5
Varamedlem	Jan Johansen	Torgveien 3

Valgkomiteen

Arne Midtsundstad	Åsenveien 4
Bjørn Spieler	Torgveien 3

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Ski Amfi I
Sameiet består av 67 seksjoner.
Sameiet Ski Amfi I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 986518606, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
134 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Ski Amfi I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 9 styremøter og et beboermøte.

Styret har i perioden behandlet en rekke saker, samt inngått skriftlige serviceavtaler med noen firmaer hvor dette manglet, eller hvor det var nødvendig med en oppdatering.
Styret har gjennomgått og fulgt opp vedtatt vedlikeholdsplan for Sameiet. Det er foretatt befaringer i alle tre blokkene, og i henhold til planen er det besluttet å foreta utvendig maling/beising i 2024 der det anses nødvendig.
Veggene i oppgangene ble vasket og trappeløp/platå ble skurt og bonet. På sensommeren/tidlig høst -23 ble det skiftet toppbord på blomsterkassene i atriet, og port inn til atriet ble laget.
Høsten 2023 hadde sameiet kontroll på og utbedring av røykventilasjonen i alle tre blokkene. Likeså ble det i sameiets regi foretatt service på alle ventilasjonsviftene i leilighetene. Noe styret anser som et brannforebyggende tiltak.
Utover høsten/tidlig vinter er det arbeidet aktivt med Sameiets HMS-system. Dette legges nå ut på Vibbo. Likeså har HMS-ansvarlig i styret samt et styremedlem gått kontrollrunde i forhold til brannforebyggende tiltak og funnet alt i orden i fellesarealene.
Styret inngikk i desember 2023 en oppdatert avtale om elbilladning med selskapet Aneo. I henhold til gjeldende lovverk må Sameiet her betale en viss sum per leilighet per år som en nedbetaling på det installerte utstyret.
Ski Storsenter foretok høsten -23 en fotoinspeksjon av slukene/nedløpsrørene i området hvor det har vært lekkasjer ned til forretningene i senteret. I etterkant av dette engasjerte de et firma som har foretatt en del utbedringer, og etter dette er det ikke kommet tilbakemeldinger om vannlekkasje. Det kan derfor se ut som Sameiet «slipper med skrekken» i denne omgang.
I forbindelse med den harde vinteren er det blitt avdekket en rekke vannlekkasjer fra taket i bodene i 5.te etage. Styret arbeider nå med å avdekke omfanget før en går ut og innhenter tilbud på utbedring.
Sensommeren 2023 fornyet styret forretningsavtalen med Obos, etter å ha innhentet nytt tilbud fra Obos samt fra USBL, og hvor Obos kom best ut både driftsmessig og økonomisk.
Regnskapet for 2023 viser overskudd. Styret registrerer fortsatt at kostnadene for fjernvarme er økt betydelig, men vil likevel ikke øke andelen. Likeså registrerer styret at det har vært mye reparasjoner på dørlåsene/dørmekanismene dette året.
Styret har i perioden arrangert et sommertreff og et julebord for beboerne i Sameiet.

H.M.S. ÅRSRAPPORT FOR SKI AMFI 1 – ÅRSMØTE 2024.

GJENNOMGANG AV H.M.S. FORSKRIFTENE OG DE EVT. NØDVENDIGE TILTAK GJØRES SÅ NÆR OPP TIL DE DATOER SOM ER FASTSATT, OG SOM ER RELEVANTE FOR VÅRT SAMEIE OG VÅRE BEBOERE.

1. RØMNINGSVEIER FOR VÅRE BEBOERE, VED FOR EKSEMPEL BRANN, SKAL I STØRST MULIG GRAD FOREGÅ VIA VINDELTRAPP FRA 5.ETG. OG NED TIL 3. ETG. HVOR EVT. BRANNVESEN OVERTAR DEN VIDERE EVAKUERINGEN. DET ER DESSVERRE MANGE AV OSS ELDRE SOM IKKE KAN BENYTTE DENNE MULIGHETEN P.G.A. HELSETILSTANDEN ETC, DA MÅ DE AV OSS SOM IKKE KAN BRUKE DENNE MULIGHET, BERO I SIN EGEN LEILIGHET SOM ER EN SIKKER BRANNCELLE TIL BRANNVESENET TAR DE VIDERE NØDVENDIGE SKRITT.

2. KONTROLL AV RØMNINGSVEIER FORGÅR «KONTINUERLIG». DISSE HAR VÆRT BRUKT SOM LAGERPLASS TIL DIVERSE LØSØRE AV NOEN FÅ BEBOERE, OG DETTE ER SELVFLGELIG IKKE AKSEPTABELT, OG KAN I VERSTE FALL FÅ FATALE KONSEKVENSER!

3. BRANNSLUKNINGSAPPARATER OG BRANNSLANGER I GARASJEN KONTROLERES OG VI FORSIKRER OSS OM AT DISSE TIL ENHVER TID ER I GOD SKIKK SLIK FORSKRIFTENE FORLANGER. P.S. I LØPET AV MAI MÅNED VIL DET BLI MULIGHET FOR BEBOERE Å FÅ KONTROLLERT OG KJØPT BRANNSLUKNINGSAPPARATER ETC. TIL EGEN LEILIGHET. EKSPERT PÅ OMRÅDET VIL KOMME OG INNFORMERE OM DETTE. DET VIL KOMME MELDING PÅ ET SENERE TIDSPUNKT.

4. LEILIGHETER SOM HAR GARASJEPLASS FOR SIN BIL, SETTER DEN INNENFOR DET OPPMERKEDE FELT FOR **EN BIL.** DETTE OGSÅ FOR AT EN EVT. EVAKUERING **IKKE** BLIR HINDRET AV FEIL PARKERING! P.S. SYKLER HAR OGSÅ SINE EGNE PARKERINGSPLASSER.

5. NORGE ER ET VINTERLAND OG DET BETYR AT DET KOMMER EN DEL SNE I LØPET AV NOEN MÅNEDER. DETTE HAR AVSTEDKOMMET NOEN UTFORDRINGER FOR NOEN BEBOERE, SPESIELT DE SOM BOR I TREDJE ETG. DET BLIR GLATT OG VANSKELIG Å KOMME TRYGT FREM TIL HEISENE. STYRET HAR TATT DETTE PÅ ALLER STØRSTE ALVOR, OG KOMMENDE VINTER VIL DEN SNE SOM KOMMER BLI RYDDET I TILSTREKKELIG GRAD, SLIK AT DET BLIR TRYGT Å FERDES UTENDØRS PÅ SVALGANGENE.

   P.S. DE AV BEBOERENE SOM HAR LAGT FLISER / HELLER RETT UTENFOR SINE EGNE INNGANGSDØRER HAR SELV ANSVAR FOR Å HOLDE DISSE FRI FOR SNE, IS ETC. DET ØVRIGE OMRÅDET PÅ SVALGANGENE I TREDJE ETG. VIL BLI TATT HÅND OM AV SAMEIET.

FOR STYRET I SAMEIET SKI AMFI 1,
TOM ROMMERUD.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgifter til vedlikehold av bygning som ikke var budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **3 340 658,-**.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ski Amfi I.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Ski Amfi I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ski Amfi I som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: UXC1P-7IPL8-J2132-40A70-SQLBE-86LCK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UXC1P-7IPL8-J2132-40A70-SQLBE-86LCK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET SKI AMFI I
ORG.NR. 986 518 606, KUNDENR. 1151
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 680 089	2 372 432	2 680 000	2 680 000
Andre inntekter	3	109	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 680 198**	**2 372 432**	**2 680 000**	**2 680 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 933	-14 100	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 361	-7 170	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-137 974	-140 830	-144 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-5 881	-17 967	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-721 909	-780 601	-367 000	-742 000
Forsikringer		-207 157	-188 861	-206 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-148 644	-150 735	-158 500	-165 500
Energi/fyring		-108 735	-178 535	-300 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 155	-244 871	-234 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-365 827	-325 964	-357 000	-368 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 075 576**	**-2 149 633**	**-1 931 500**	**-2 226500**
DRIFTSRESULTAT		**604 622**	**222 799**	**748 500**	**453 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 044	18 784	11 000	100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**75 044**	**18 784**	**11 000**	**100 000**
ÅRSRESULTAT		**679 666**	**241 583**	**759 500**	**353 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		679 666	0		
Ovf.til drift/vedlikeh.fond B/N		0	-48 181		
Ovf.til drift/vedlikeh.fond Bolig		0	254 343		
Ovf.til fond adm.kostnader		0	35 418		

SAMEIET SKI AMFI I
ORG.NR. 986 518 606, KUNDENR. 1151

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		791	270
Kundefordringer		338 849	274 776
Forskuddsbetalte kostnader		134 533	123 831
Energiavregning	12	143 265	64 860
Underregnskap	13	9 533	0
Driftskonto OBOS-banken		235 000	501 211
Sparekonto OBOS-banken		2 848 719	2 028 429
SUM OMLØPSMIDLER		**3 710 690**	**2 993 376**
SUM EIENDELER		**3 710 690**	**2 993 376**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 340 658	2 660 992
SUM EGENKAPITAL		**3 340 658**	**2 660 992**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 403	58 163
Leverandørgjeld		349 629	177 970
Underregnskap 1	13	0	82 102
Annen kortsiktig gjeld		0	14 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		**370 032**	**332 383**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 710 690**	**2 993 376**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo,02.05.2024
Styret i Sameiet Ski Amfi I

Frøydis B. Johansen/s/	Thor Martin Abell Bjerke/s/	Evy Fjellstad/s/
Jan Johansen/s/ for Jon Magnus Jørgensen	Tom Arthur Sigfred Rommerud/s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Heis,kom.avg,vask	2 153 880
Adm.kostnader	342 789
Felleskostnader	183 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 680 089**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Tilbakebetaling giro	109
SUM ANDRE INNTEKTER	**109**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Andre personalkostnader	7 987
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 933**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 835, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 361.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 881
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 881**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-271 349
Drift/vedlikehold VVS	-1 877
Drift/vedlikehold elektro	-35 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 593
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 286
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-721 909**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Feieavgift	-424
Renovasjonsavgift	-148 220
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-148 644**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-210 865
Renhold ved firmaer	-134 032

Andre fremmede tjenester	-1 175
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 835
Andre kontorkostnader	-4 714
Bank- og kortgebyr	-2 874
Velferdskostnader	-6 962
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-365 827**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 963
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 290
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	791
SUM FINANSINNTEKTER	**75 044**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-558 432
SUM INNTEKTER	**-558 432**

KOSTNADER

Administrasjon	7 987
Fjernvarme	693 710
SUM KOSTNADER	**701 697**

SUM ENERGIAVREGNING	**143 265**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13
UNDERREGNSKAP 1

Saldo 1.1	-55 543
Innbetalt à konto	-226 683
Vann og avløpsavgift	1 647 156
Næring	-1355 397
SUM UNDERREGNSKAP 1	**9 533**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer LP25060. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BRANNSIKKERHET I SKI AMFI 1

Som kjent hadde Ski Amfi 1 denne våren et tilbud til alle leilighetshavere om kontroll av brannslukningsutstyr i den enkelte leilighet.

Resultatet etter gjennomgangen av brannvernutstyr var nedslående.

29 satte ikke ut branslukkere.
6 var ok, men må kontrolleres snart.
4 har bestilt skumslokkere.
Resten underkjent.

Det er umulig å vite om de 29 som ikke satte ut utstyr, har ting på stell. De eldste slukkerne som var fra før bygget ble bygget eller rett etter. Den eldste var fra 1997 og hadde aldri blitt kontrollert. Det var få slukkere med tegn på kontroll. Pulverslukkere skal ha faglig kontroll hvert femte år, skumslokkere hvert tredje år.

Inne i leilighetene er det eieren som har ansvar for at det er røykvarslere og brannslokkingsutstyr og at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har et eget ansvar for å minne beboerne på at dette utstyret er på plass og at det blir jevnlig kontrollert.

Røykvarslere ble ikke kontrollert denne gangen. Røykvarslere skal testes et par ganger i året og byttes ut etter 10 år. Det er trolig at endel fortsatt har for gamle røykvarslere.

Det ble kontrollert brannslanger i to leiligheter. I en leilighet kom man nesten ikke til kranen pga. røropplegget. I en leilighet måtte man demontere skuffene for å finne krana. Selve slangen var av god kvalitet. Har man husbrannslange, trenger man ikke annet slukkeutstyr. Det forutsettes at man kommer til krana og at slangen virker. Den bør sjekkes årlig ved åpne krana og spyle opp i vasken. Slangen må nå det fjerneste punktet i leiligheten. Det har vel de færreste testet ut.

Når det gjelder de som hadde slukkere som var OK, så må disse sjekkes om ikke så lenge. Noen må sjekkes til neste år og noen først om et år eller to. Bytter noen ut til nye slukkere nå, må skumslokkere sjekkes i 2027 og pulver i 2029. Det vil si at hver enkelt selv må passe på å kontakte et firma som kan foreta slik kontroll.

På bakgrunn av dette foreslår styret å «nullstille» kontrollen i år. Dvs. at alle beboere bytter til nytt utstyr der det er relevant. Sameiet tegner en serviceavtale der en fagperson sjekker/renser røykvarslere og slukkeutstyr/slange hvert femte år. Slik kontroll vil pr. i dag koste rundt kr. 200.- pr leilighet som den enkelte betaler. Da sikrer vi oss at alle har utstyr om fungerer til enhver tid. Ved utskifte i år vil de som kommer på kontroll bytte ut eksisterende utstyr med nytt og foreta enkel opplæring i hvordan utstyret benyttes.

Det vil også settes på merker på utstyret som sier at dette tilhører leiligheten og ikke må fjernes når leiligheten selges.

Prosessen vil være som følger:

Gjennomføring, i forkant:
Det oversender varslingsskriv med tidsbolker, det vil si at de fleste beboere får rundt 1,5 - 2 timer besøksdagen hvor de må gjøre bolig tilgjengelig. Beboere ikke har anledning til å være hjemme, må avtale med nabo eller styret om de kan være behjelpelig med å ta imot nøkler, slik at en kan komme inn. Alt utstyr bør gjøres klart før besøket, slik at besøkstid blir så kort som mulig.

Under besøket:
Alle beboere som er til stede får innføring i funksjon, plassering og vedlikehold av røykvarslere og slukkemidler. Gamle røykvarslere og håndslukkere samles inn og fjernes fra boligene, røykvarslere er gratis retur. Håndslukkere som holder 43 A eller bedre kan sendes til service, defekte, lavere slukkeeffekt og eldre slukkere kasseres.

Etter besøk:
Ved endt arbeid lages en liste med dokumentasjon på hver enkelt boenhet, slik at styret har sin Internkontroll i orden. Utkast til serviceavtale sendes også, i korte trekk vil den ivareta fem-års kontroll av slukkemidler, samt at man også kan legge til en kontroll av røykvarslere.

Anbefalte produkter:

Cavius 10- års enkeltstående røyk/varmevarsler – Pris med brakett ca kr. 358.-

Denne har ti-års batteri, enkel betjening fra gulv, med f. eks kosteskaft eller lignende. Beboer slipper klatre opp for å teste eller stoppe eventuelle uønskede alarmer. Cavius gir også ti-års garanti på batteri og funksjon på sine røykvarslere, det gir en trygghet i forhold til fremtidige kostnader, etter normal reklamasjonstid.

Nordic Pulverslokker, 43A, 233BC – ca kr. 599.-

Arbeid, klargjøring, fjerning av gammelt utstyr, montering og utlevering ca. kr. 274.-

Det kan sette opp tilbud på skumslokkere, hvis ønskelig. Det gir en merkostnad på ca. kr. 250.- Inkl. mva, pr. stk for samme slukkeeffekt. (Prisene over er omtrentlig avhengig av rabatter og tid for bestilling)

Levetid skum er fem år, mot ti år på pulver. Det anbefales heller en kombinasjon av pulver så nærme soverom som mulig og 110 Slukkeskum i stue/kjøkken området. Det vil være en rimeligere løsning.

FORTSLAG TIL VEDTAK:

Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale med en leverandør på brannslukkere og røykvarslere. Det er krav om brannslange eller brannslukker. Utstyret byttes i samtlige leiligheter slik at vi er sikret lik kvalitet hos alle i 2024. Styret tegner serviceavtale med en leverandør som foretar kyndig kontroll av utstyret hvert femte år slik at en sikrer at utstyret er funksjonelt og i den stand loven krever.

Den enkelte eier påkoster utskiftingen. Serviceavtalen vil pr. 5 år koste ca kr. 200.- (2024 priser) pr. leilighet.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24
Selskapsnummer: 1151 **Selskapsnavn:** Sameiet Ski Amfi I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

FERDIGATTEST

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

VS-gruppen Ski sentrum
c/o Veidekke ASA
Entreprenør Norge
Postboks 506 Skøyen

0214 OSLO

Att. Odd Halvorsrud

Vår ref.: TPS/STETOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 134/16 - L42 Jnr.: 01/00785-151 013736/04 | Dato: 15.06.04

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 02.06.04.

Gnr./bnr.:	134/16
Byggested:	Ski sentrum, kvartal 13 og 14
Tiltakshaver:	Thon Ski
Type arb. og type bygg:	Utvidelse Ski storsenter
Bygningsnummer:	22858300, ...8319, ...8327, ...8335, ...8343 og 8351

Det foreligger kontrollerklæringer av 10.05.04 fra VS-gruppen.
Deres sluttkontroll har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Kopi:

Hille + Melbye AS, v/ K.Godøy, Hausmannsgt.16,, 0182 OSLO
Thon Ski, Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo
Forværelset i 4.etg.
Avgiftskontoret
Kommuneing. v/ Helge Klevengen
Ligningskontoret
Nordre Follo Brannvesen IKS, Pb. 464, 1411 Kolbotn

SKI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

J.I.Bygg AS
Joh. Herm. Wessels vei 99

1540 VESTBY

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: Thomas Bræck | Arknr.: GNR 134/344 - L42 | Jnr.: 02/01385-170 007356/04 | Dato: 21.04.2004

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 26.03.04 og 05.04.04.

Gnr./bnr.:	134/344
Byggested:	Kvartal 16, Ski Sentrum,
Tiltakshaver:	Thon Ski AS, v/E.Strand
Type arb. og type bygg:	Nytt bygg for bolig, parkering og forretning.
Bygningsnummer:	22858394

Brukstillatelse for parkeringshusdelen ble gitt 22.08.03
Brukstillatelse for forretningsdelen ble gitt 15.10.03
Brukstillatelse for boligdelen ble gitt 2.12.03
Det oppgis nå i signert kontrollerklæring mottatt her 05.04.04, at sluttkontroll er gjennomført og at det ikke er avdekket forhold som hindrer ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Kopi:

Thon Ski AS, v/ E.Strand, Pb. 489 Sentrum, 0105 OSLO
Forværelset i 4.etg.
Avgiftskontoret
Kommuneing. v/ Helge Klevengen
Ligningskontoret
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, Pb. 464, 1411 Kolbotn

NOTAT OM P-PLASSER FOR BEBOERNE I SKI AMFI 2

Det er søkt og gitt tillatelse til oppføring av vegger rundt boliggarasjen i 4.etasje i p-huset.

Veggene skulle settes opp rundt de garasjeplassene som var solgt til boligeierne i Ski Amfi 2.

Så vidt jeg erindrer var det solgt 15 boliggarasjer på det tidspunktet veggene ble omsøkt.
Det ble følgelig søkt om "innvegging" av 15 plasser.

Siden boligdelen av komplekset inneholdt 23 leiligheter måtte det "reserveres" plasser for de 8 resterende leilighetene.
Disse plassene skulle kunne brukes av andre (allmenheten) så lenge de ikke var solgt til noen av boligeierne, men de 8 plassene skulle , etter hvert som man fant kjøperer blant de 8 leilighetseierne, avgrenses fysisk fra øvrige parkeringsruter som var tilgjengelig for andre.
Det var undersforstått og såvidt jeg erindrer også vist på tegninger, at disse 8 plassene lå ved siden av de 15 som allerede var solgt i 4.etasje.

Den fysiske avgrensing av solgte garasjeplasser som lå utenfor garasjeveggene skulle skje ved bruk av lette konstruksjoner, som ikke nødvendigvis gikk opp til taket eller som var tette.

Den dagen alle leilighetene hadde kjøpt sin garasjeplass, var det en forutsetning at veggen rundt boliggarasjen ble flyttet slik at den omfattet én plass til hver leilighet, til sammen 23 plasser.

for P-huset
Midl. b. fr. tillatelse gitt 22.08.03
Ferdigatt for hele komplekset ble gitt 21.4.04

Hvis man først nå er i ferd med å sette opp garasjevegger, er dette i strid med det som er sagt i kontrollerklæring som forelå før ferdigattesten ble gitt. Der sa man at alle vilkår satt i midlertidig brukstillatelse var etterkommet.
I fall så er så bør selvfølgelig innveggingen omfatte minst 15 plasser eller flere dersom man på nåværende tidspunkt har solgt flere enn 15.

Anmodning om ferdigattest må fremlegges innen 6 måneder etter dette brevets dato.
Dersom ferdigattest rekvireres etter fastsatt frist vil ekstra behandlingsgebyr på kr.2500 påløpe.

BYGGESAK

Tore P. Stensrud
bygningssjef

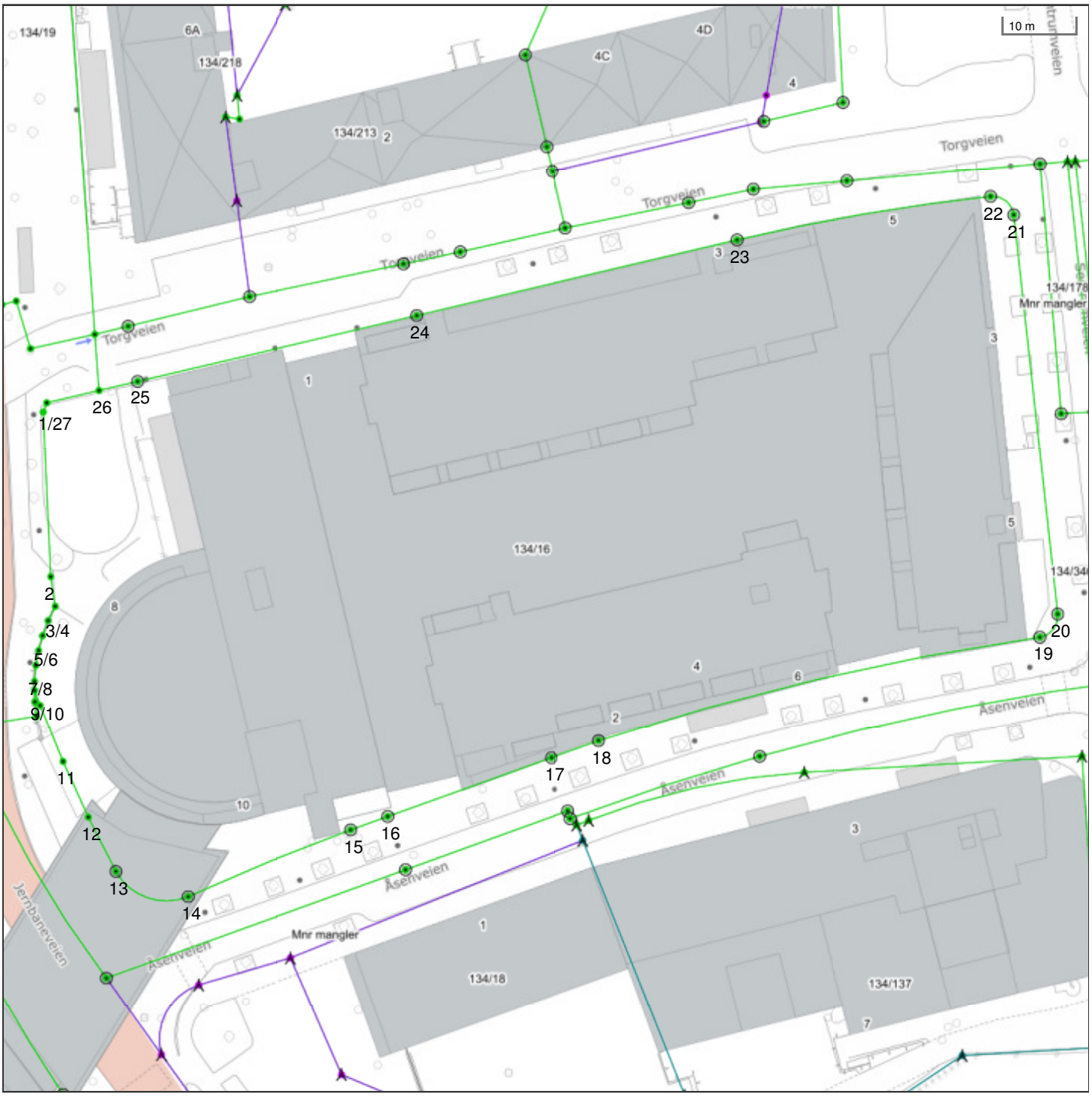
Tor Hegle
overingeniør

Kopi:
Thon Ski AS, Pb 489 Sentrum, 0105 OSLO
VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 SKI
Follo Fjernvarme AS, Pb 655, 1401 SKI
Ski Næringsråd, Idrettsv. 6, 1400 SKI
Statens Vegvesen, Akershus, Pb 8166, Dep, 0034 OSLO
Arbeidstilsynet, Pb 293, 1401 Ski
Næringsmiddeltilsynet, Rådhusv. 6, 1440 Drøbak
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, pb 464, 1411 Kolbotn
Likningskontoret, Pb 94, 1400 Ski.
Geodatasjefen, Her.
Kommunalteknisk virksomhet, Her.
Avgiftskontoret, Her.
Forværelse for GAB-registrering.

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 19.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 134/16//45



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

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

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

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

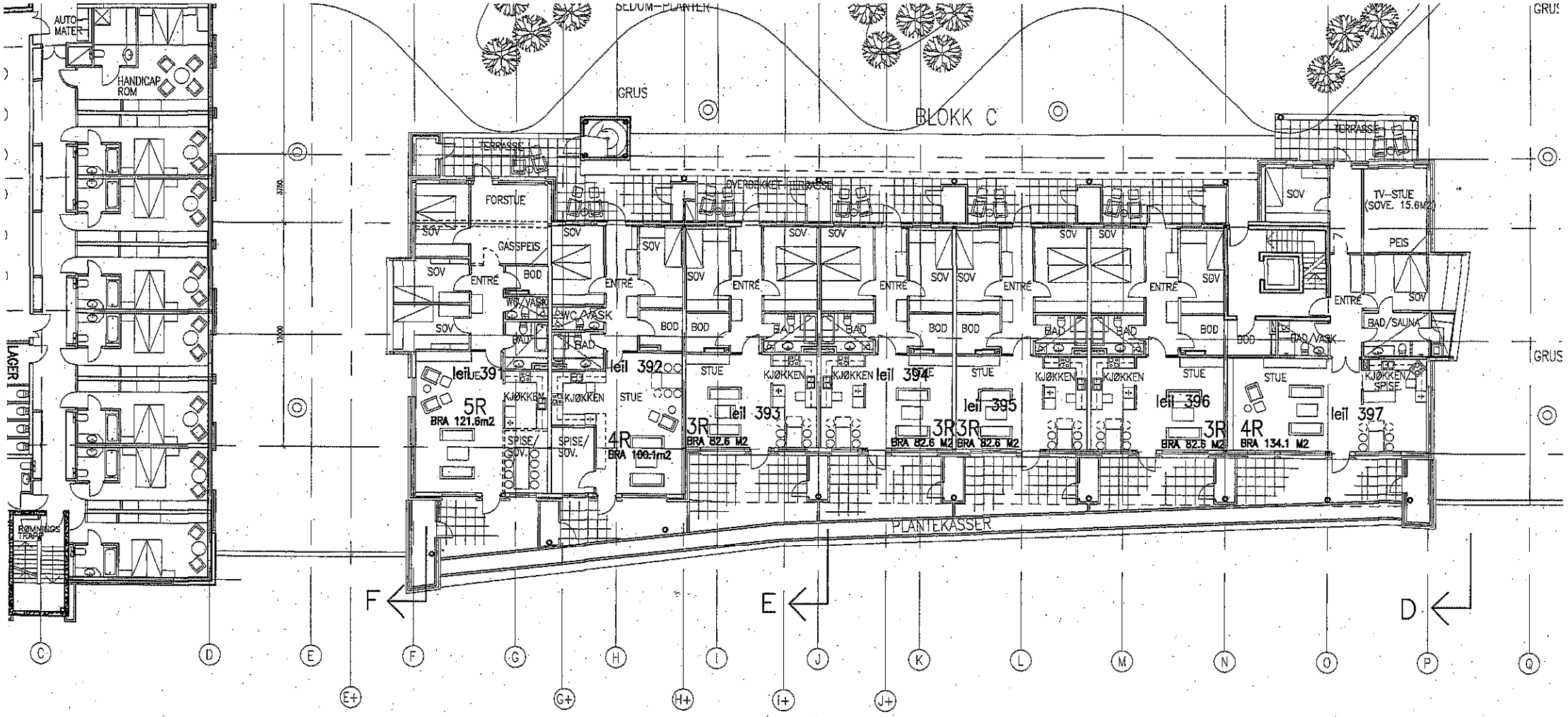
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

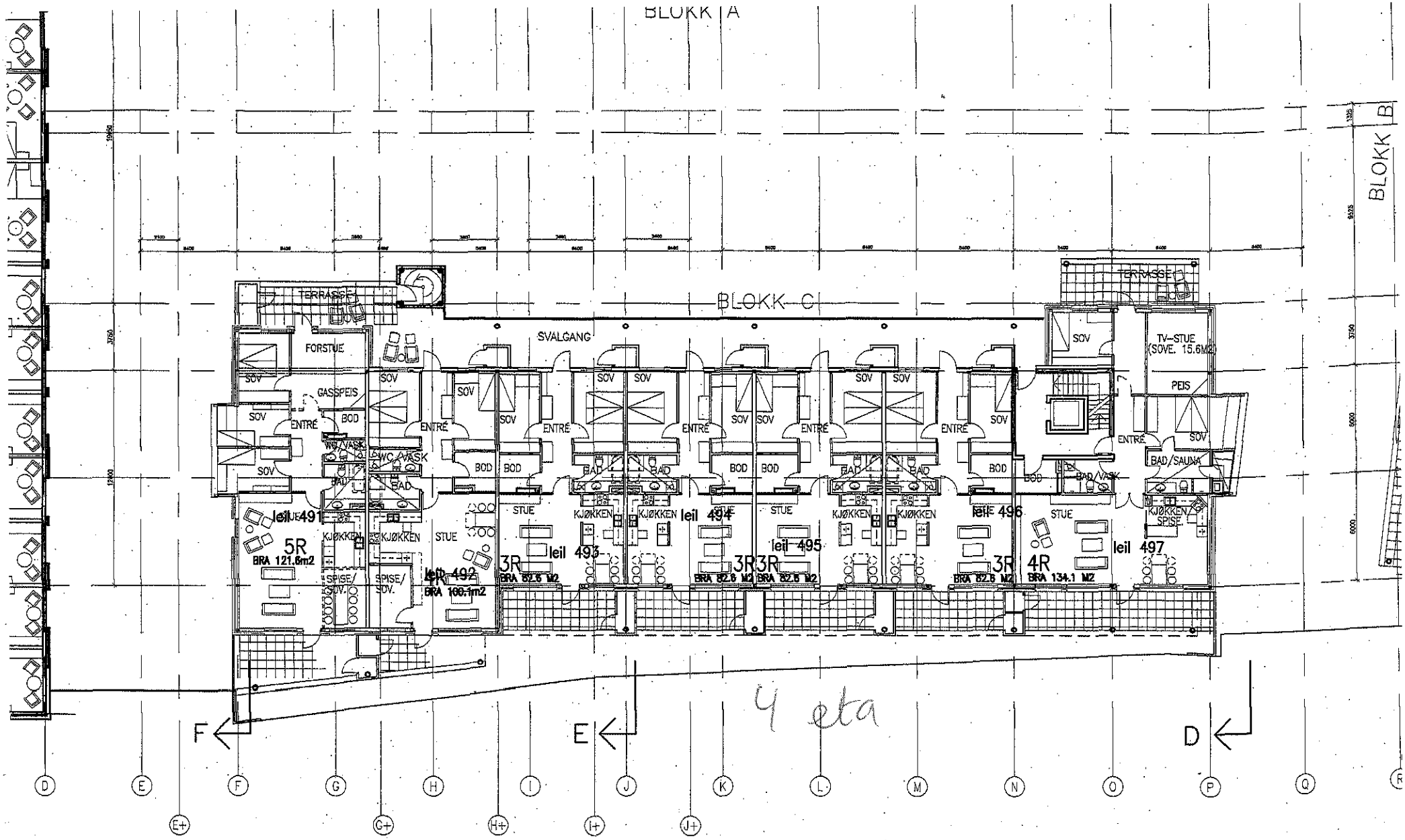
Areal	8 983,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621499	**Øst**	603337	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621515,644	603270,829	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,37	
2	6621492,88	603272,503	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,83	
3	6621488,799	603273,240667	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,15	
4	6621486,793	603272,325667	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
5	6621484,712333	603271,617333	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
6	6621482,647667	603271,107333	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13	
7	6621480,577667	603270,789667	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09	
8	6621478,356	603270,658333	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,23	
9	6621477,109	603270,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25	
10	6621475,058352	603271,539896	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
11	6621467,320345	603274,916008	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,44	
12	6621459,73298	603278,618277	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,44	
13	6621452,31	603282,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
14	6621449,11	603292,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,57	7,93
15	6621458,97	603315,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,41	308,62
16	6621460,96	603320,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,47	
17	6621469,72	603342,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,13	
18	6621472,27	603349,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,00	
19	6621488,32	603409,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,88	358,11
20	6621491,58	603412,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,46	2,73
21	6621546,57	603404,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,51	
22	6621549,04	603401,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,55	2,67
23	6621542,05	603366,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,68	292,93
24	6621530,39	603322,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,65	
25	6621520,23	603283,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,80	
26	6621518,832	603278,459	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,48	
27	6621516,94	603271,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,42	

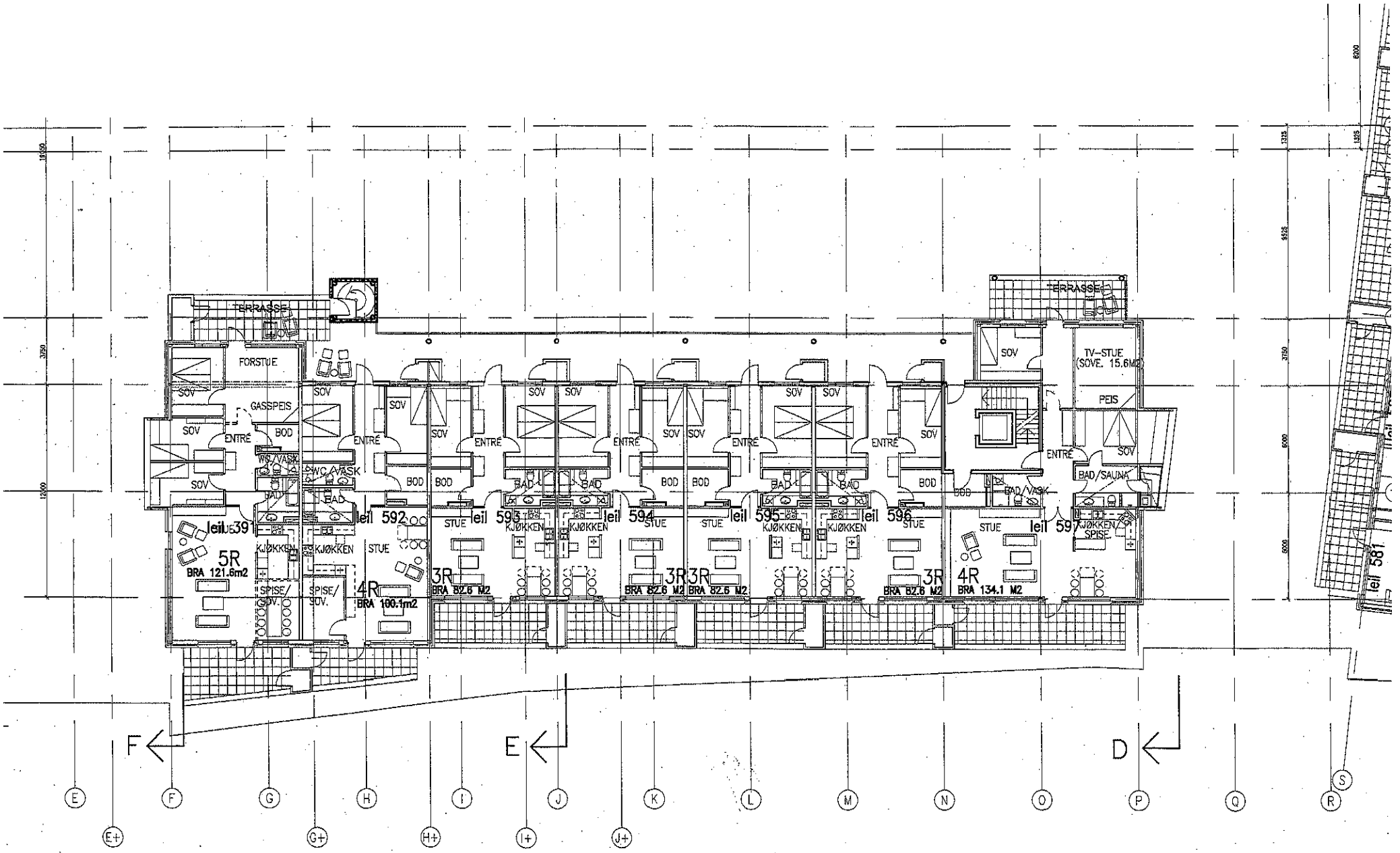
BYGGTEGNINGER 3 ETG.



3 ETA
ÅSENVEIEN 4



4 ETA
ÅSENVEIEN 4



5 ETA
ÅSENVEIEN 4

PLANRAPPORT

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 19.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Åsenveien 4, 1400 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 984 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 443 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 8 984 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	8 984 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Ski
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 758 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	180 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 554 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** Torg3
	Delareal 266 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** GT14
	Delareal 7 886 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S10

Id	201902 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201902)
Navn	Ski sentrum syd
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8466/Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 276 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** o_SGT18

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 175 m^2 **Formål** Kjøpesenter **Feltnavn** KS2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	201602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201602)
Navn	SKOLEKVARTALET I SKI SENTRUM
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202503 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202503)
Navn	Ellingsrudgrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202005 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202005)
Navn	Waldemarhøyveien 5-7
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202001)
Navn	ST. HANSVEIEN 5-9
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)

Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtekvartalet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser for Ski sentrum syd - feltene S12, S13, S14 i områdeplan, samt del av Jernbaneveien

Plan-ID: 201902
Plantype: Detaljregulering
Datert: 14.06.2022
Arkivsak: 20/00102
Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av utvalg for AKB: 30.05.2022
Sak: 50/22
Vedtatt av kommunestyret: 08.06.2022
Sak: 59/22

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er transformasjon og utvikling av deler av Ski sentrum. Planen legger rammer for etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, samt torg og strukturerende gatetun som grønne og bymessige møteplasser. I tillegg reguleres del av Jernbaneveien for å utvide gang- og sykkelforbindelsen på østsiden.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 08.06.2021, sist revidert 14.06.2022:

[VN1] over grunnen

[VN2] på grunnen/vannoverflate

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Felt BKB1-BKB6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt o_SV
2013	Torg	Felt o_ST
2014	Gatetun	Felt SGT1 - SGT18
2015	Sykkelvei og fortau	Felt o_SGS1 - o_SGS2

2019	Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_SVG1 – o_SVG2

2.3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235	Gjennomgående gangvei	område #1 og #2

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Maksimum 70 % av fasadeliv skal følge fortauslinje eller annet offentlig byrom.

Det tillates overdekket sykkelparkering, veksthus og nedgravde avfallscontainere utenfor angitte byggegrenser.

3.2 Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan for det omsøkte byggetiltaket i målestokk 1:200. Grunnlagskartet skal inkludere alle eiendommer innenfor triangelet Åsenveien, Sanderveien og Jernbaneveien. Utomhusplanen tar med seg fotavtrykk for bebyggelse i 1. etasje (2. etasje ved lokkløsning). Utomhusplanen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal og hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt:

- Terrenglinjer med nye og gamle koter
- Gangareal med trapper og ramper
- Overgang til naboeiendommer
- Veier, atkomster og skilting
- Plassering og utforming av leke- og uteoppholdsareal
- Møblering
- Utforming av taklandskap (private og felles) med takhager, takterrasser og grønne tak
- Beplantning, inkl. arter forslag
- Blågrønnstruktur
- Belysning
- Støttemurer
- Overvannshåndtering og flomveier
- Materialvalg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Plassering av avfallsløsninger
- Plassering av nettstasjon
- Varelevering
- Snøopplag (lagring av sand/snø/ og andre faste elementer)
- Interne gangveier og utrykningsveier for brann og redning med oppstillingsplass
- Støyskjerming
- Parkeringsplasser på terreng for bil og sykkel

3.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- Felles minste uteoppholdsareal (FMUA) skal være minimum 20 % av boligenes BRA.
- Beregning av FMUA skal gjøres for hvert enkelt av feltene BKB1 - BKB6.
- Minimum 75 % av FMUA skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Resterende FMUA kan plasseres på takterrasser.
- For felt BKB1 tillates det opp til 50 % av FMUA kan plasseres på takterrasse.
- For boliger på bakkenivå skal privat MUA være minimum 5 $m^{2.}$

3.3.1 Kvalitet

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal oppfylle følgende krav:

- Ha høy kvalitet og naturlige, varige, giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergi fremkallende materialer. Underlag av plast- og gummigranulater tillates ikke.
- Ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer.
- Ha skjermede områder og gode romlige sammenhenger.
- Være sammenhengende.
- Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
- Opparbeides for lek og opphold tilpasset for ulike aldersgrupper og ulikt funksjonsnivå.
- Kunne brukes hele året.
- Være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
- Minst 40 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer i løpet av 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 14.00 til kl. 20.00.
- Privat MUA skal være direkte solbelyst minimum 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18
- Minimum 50 % av FMUA skal beplantes med trær og annen vegetasjon, og ha dybde av vekstjord på minimum 80 cm på terreng over lokk på områder hvor det skal plantes nye trær. Øvrige vegetasjonsområder på garasjeanlegg skal ha jorddybde av vekstjord på minimum 20 cm.
- Uteoppholdsarealer på tak skal beplantes.
- På resterende takareal skal det etableres ekstensive og semi-intensive grønne tak.
- Uteareal kan bare inngå i FMUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.
- I felt BKB1 tillates det at avstanden mellom bygningene er minimum 0,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde maksimum 50 % av bygningsrekkens lengde.
- Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal.
- Uteareal på terreng skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 meter for å kunne medregnes i FMUA.
- For den del av FMUA med størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, skal lengde/breddeforholdet ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 12 meter.
- Innenfor planområde skal det oppføres lekeplasser i tråd med krav i kommuneplan jf. §11. Lekeplasser skal være felles for boliger innenfor planområdet.
- I FMUA tillates pergola, overdekket sykkelparkering, installasjoner eller annen åpen overdekning av utemøbler.

Arealer som ikke kan inngå i beregningen av FMUA er:

- Barnehagens utearealer
- Terrasser i tilknytning til boenheter
- Balkonger og verandaer
- Areal for avfall og til avfallshenting
- Sykkelparkering
- Kjøreareal
- Kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
- Areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy og luftforurensning
- Areal som trengs å skjermes mot trafikkfare

3.3.2 Installasjoner

- Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur.
- Det tillates ikke gjerder på bakkeplan, unntatt for barnehagens uteoppholdsareal.

3.4 Estetikk og utforming for bebyggelse

3.4.1 Materialer

- Skal være robuste med lang levetid.
- Skal være giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergifremkallende.
- Det skal vektlegges utforming og variasjon i bruk av farger og materialer som bidrar til positive visuelle opplevelser og gir god orientering for personer med nedsatt funksjonsevne, samtidig skal det sikres helhetlig uttrykk for feltene.
- Minimum 90 % av belegning skal være permeabel for å sikre infiltrasjon og avrenning av overvann.

3.4.2 Takoppbygg og andre installasjoner

- Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, inkludert trapp, heisoppbygg, og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Gesimshøyde er sammenfallende med mønehøyde.
- Tekniske installasjoner på tak skal utgjøre maksimal 10 % av underetasjens overflate og trekkes inn fra gesims som vender mot gate og indre gårdsrom med like mange meter som installasjonens endelige høyde.
- Transparent rekkverk på takterrasser tillates 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.
- Oppbygging på tak i forbindelse med takterrasser (plantekasser, møblering, pergola, drivhus, bod, etc.) er tillatt maksimal 3 meter over gesimshøyde.
- Der heis og trapp kun betjener takterrasse, tillates det at slike tekniske installasjoner har høyde opp til 4,0 meter over gesims. Resterende tekniske rom for heis og trapp skal maksmimal være 1,5 meter over gesimshøyde ved øverste etasje.
- Utendørs funksjoner som sykkelskur, trafostasjon, skjermvegger mm. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av god kvalitet.

3.4.3 Balkonger og terrasser

- Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet og innpasses i fasaden.
- Innglassing av balkonger tillates kun mot fylkesvei og skal være en integrert del av fasadens arkitektoniske utforming.
- Balkonger og terrasser kan ikke krage utover formålsgrenser og byggegrenser mot fylkesveier. På fasader som ikke vender ut mot gatetun og torg kan markterrasser og balkonger krage maks 1,5 meter ut over byggegrensen.
- Mot gatetun og torg er det kun tillatt med utkragede balkonger fra og med 3. etasje og maksimum utkragning på 0,5 m fra fasadeliv.
- Det er ikke tillatt med svalganger.

3.4.4 Fasader

- Bebyggelsens fasader mot torg, gatetun og indre gårdsrom skal gis en småskalert utforming med høy grad av variasjon i form av fasadesprang, relieffvirkning og med bruk av minimum 3 ulike typer bygningsmaterialer.
- Maksimum 70 % av fasadenes flater kan være glass.
- Fasader skal deles opp med vertikale felt i en jevn rytme, og bebyggelsens lengdefasader skal brytes tilsvarende med variasjon i plassering av fasadelinjen.
- Utforming av fasade må hindre ekko og sikre god akustikk i offentlige byrom, samt private gårdsrom.
- I 1. etasje skal minst 70 % av gateløpet ha aktive fasader dvs. at det skal være åpne vindusflater uten foliering.

3.5 Parkeringskrav og avkjørsler

- Bilparkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng, unntatt der bilparkering tillates etablert i 1. etasje for dagligvareforretning i BKB5. Bilparkeringen i 1.etasje skal ikke eksponeres mot fasade.
- Felles parkeringsanlegg for personbiler skal ha innvendig fri høyde under tak på minst 2,3 meter og minst 2,4 meter for den delen av parkeringsanlegget som har parkeringsplasser for forflytningshemmede.
- Portåpningen skal ha en høyde på 2,4 meter.
- Innendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Byggforskblad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg.
- For bolig skal minimum 5% av p-plassene være gjesteparkering.
- Det skal etableres totalt 100 offentlig tilgjengelig parkeringsplasser i et felles anlegg innenfor planområdet. Det tillates å etablere de offentlige tilgjengelige parkeringsplassene i eksisterende parkeringshus på eiendom 134/344.
- Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for dette.
- Der stigebil skal ha oppstillingsplass må dekke dimensjoneres for punktlasten.
- Alle bilparkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av el-kjøretøy og ha tilstrekkelig strømtilførsel.
- I parkeringskjeller skal det også tilrettelegges for lading av el-sykler.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som parkeringsplasser for

forflytningshemmede med minstestørrelser på 4,5 meter x 6 meter og iht. Statens vegvesens håndbok V129.

Parkering for bil	Minimum og maksimalt antall plasser *
Bolig	Min. 0,3 og maks. 0,7 plass pr. boenhet
Kontor	Maks. 0,7 plass pr. 100m2 BRA
Dagligvare/annen forretning i BKB5	Min. 0,1 og maks. 1,0 plass pr. 100m2 BRA
Parkering for sykkel	Minimumskrav
Bolig og kontor	2,5 plass pr. 100m2 BRA
Forretning	1,0 plass pr. 100m2 BRA
Barnehage	1,0 plass pr. årsverk
Parkering for motorsykkel og annet fremkomstmiddel	Minimum og maksimalt antall plasser
Bolig, kontor og forretning	Min. 0,1 og maks. 0,1 plass pr. boenhet

*) Ved etablering av bilpool, beregnes det at én bilpool-parkeringsplass erstatter fem vanlige bilparkeringsplasser. Dette gjelder ikke parkeringsplassene avsatt til HC-parkering.

3.5.1 Sykkelparkering

- Minimum 30% av plassene for sykkel skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier eller heis i parkeringsanlegg ved den enkelte bygning.
- Minimum 50 % av den samlede sykkelparkeringen i hvert felt skal være overdekket. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Minst 10 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.
- Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.
- Det skal etableres arealer innendørs for service og vask av sykler.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- Ved etablering av sykkeldelingsordning for transportsykling, kan hver slik sykkelparkeringsplass for transportsykler erstatte fem ordinære sykkelparkeringsplasser.

3.6 Overvannshåndtering

- Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende BGF. Dimensjonerendenedbør defineres som 20 - års nedbør med klimafaktor 1,5.
- Håndtering av overvann skal følge tre- trinns strategien.
- Overvann skal så langt det lar seg gjøre, tas hånd om åpent og lokalt.
- Det skal avsettes tilstrekkelig kapasitet for overvannshåndtering ihht. til overordnet strategi.
- Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
- Overvann fra bygg og harde flater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger.
- Valg av overvannshåndtering skal vises i utomhusplanene og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad.

- Håndtering av overvann skal integreres som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene og styrke det biologiske mangfold.
- Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.
- Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det verken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

3.7 Flom og flomveier

- Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier.
- Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger ogannen infrastruktur sikres mot flomskader.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres.
- Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

- Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.
- Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- Eksisterende konstruksjoner innenfor planområdet som hindrer flomveiene, skal vurderes fjernet.
- Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- Gjennomgående nødflomveier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

3.8 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor (BGF) skal beregnes for hvert enkelt av feltene BKB1 – BKB6, og foreligge innen søknad om rammetillatelse. Følgende minimumskrav gjelder for BGF:

- BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6: 0,7
- o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4 og o_ST: 0,6

3.9Biologisk mangfold

- Ved planting skal det ikke benyttes arter som er på Artsdatabankens fremmedartsliste.
- Det skal fortrinnsvis benyttes arter som naturlig forekommer i regionen og pollinator- og allergivennlige vekster.
- Ved all beplantning med arter som ikke er naturlig hjemmehørende i Norge skal det gjøres en skriftlig miljørisikovurdering jf. §§ 18 og 23 i Forskrift om fremmede organismer.

3.10 Universell utforming

- Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer innenfor planområdet.
- Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og

miljøhemmede.

3.11 Renovasjon

- Utforming av standplass og kjørbar vei skal være i samsvar med ansvarlig renovatørs sin tekniske avfallsveileder.
- Renovasjonsanlegg skal plasseres og utformes slik at det ikke virker dominerende i gate og byrom, og ikke vanskeliggjør frisikt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.
- Renovasjonsanlegg skal i materialbruk og utforming samspille med øvrig byromsareal og bebyggelse.

3.12 Fjernvarme

Det stilles krav om tilknytting til fjernvarmeanlegget. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom:

- Det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. pbl § 27-5.

3.13 Støy

Det skal utføres en detaljert støyfaglig utredning for bygging av ny støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Utredning skal også beregne refleksjonsstøy for nabobebyggelse. Avbøtende tiltak skal beskrives. Det tillates overskridelse av grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse fra vei- og jernbanetrafikk for fasader som vender mot jernbanen og Sanderveien. Som avbøtende tiltak skal følgende, oppfylles for planen:

- Boenheter i gul eller rød støysone skal være gjennomgående og skal ha minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side og vendt bort fra støykilden, hvor støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021 tilfredsstilles.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021.
- Støyfølsomme funksjoner skal ikke etableres i 1. etasje mot rundkjøringen Jernbaneveien x Sanderveien.
- Utvendig kledning og detaljering av fasader skal utformes slik at refleksjonsstøy ikke øker merkbart (> 3dB) sammenlignet med eksisterende situasjon.
- Der boliger blandes med andre bruksformål, skal bruksformålet være forenlig med boligformålet, og etasjeskillets konstruksjon skal være dimensjonert etter NS 8175 – lydkrav til boliger og NS 8176 – vibrasjoner fra samferdsel.

3.14 Støy i anleggsperioden

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet.

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk:

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (man-lør) (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23)	Støykrav på søndag/ helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger	65	60	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme

- Dersom bygge -og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 måneder skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08 - 17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl. 07 til kl. 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeider på lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.
- For arbeider med varighet over 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med 5 dB, i tråd med kapittel 6.1 i T-1442 /2021. Dersom bygge -og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.
- Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane tillates avvik fra dette. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6.3.1.

3.15 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg universell utformet fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet, med separat gangvei med fast dekke, min. bredde 2,5 meter, skilting og manuell dirigering av anleggstrafikk.

3.16 Miljødokumentasjon

En miljøoppfølgingsplan (MOP) skal følge prosjektene som ett levende dokument gjennom prosjekteringsfaser og gjennomføring. For bygg som BREEAM- sertifiseres, skal alternativ dokumentasjon godtas. Det skal dokumenteres hvordan kravene i Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig byutvikling i Ski kommune (18.12.2014) er ivaretatt.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BKB6)

4.1.1 Fellesbestemmelser og arealbruk

- Innenfor området tillates oppført boligbebyggelse/ tjenesteyting / barnehage / forretning / kontor / bevertning / kultur/ hotell.
- I hvert enkelt delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA. Boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.
- Utomhusarealer skal utformes med robuste detaljer og materialer av god kvalitet.
- Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek, trening og aktivitet. Beplantningsarealer skal innpasses i uteoppholdsarealer.

- Dekker skal være permeable.
- Publikumsrettet næring skal legges på bakkeplan mot tilliggende offentlige gater og gatetun.
- Næring skal ha inngang fra, og være henvendt mot, gater og offentlig byrom. Utforming av vindusoverflater og skilting skal være iht. kommuneplanens bestemmelser. Dører i næringslokaler skal ikke slå ut over fortau.
- Kjeller skal oppføres innenfor hvert enkelt av feltene BKB1 - BKB6. Områder som grenser til hverandre kan ha felles, sammenhengende kjellere. Det tillates etablering av kulvert under terreng for sammenknytning av garasjeanlegg på tvers av felt under gatetun SGT1 - SGT17. Rampe ned til parkeringskjellere skal legges innenfor bygningslivene.
- Parkering/bod mm. under lokk skal ikke medregnes i utnyttelsen.
- Det skal etableres møbleringssone i tilknytning til inngangspartier for nye boliger med minimum bredde på 1,5 meter langs fasader mot offentlig byrom.
- For å skape variasjon i bebyggelseshøyder, tillates det kun at 60 % av bebyggelsen innenfor hver bygningsrekke for hvert felt, går opp til feltets maksimal regulerte gesimshøyde. Det skal være en høydeforskjell på minimum 1 etasjes høyde.
- Det skal sikres nødvendig tilgang for utrykningskjøretøy i tråd med kriterier fra lokalt brannvesen.

4.1.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks tillatt BRA *	Min. BRA næring	Maks. BRA næring	Maks BRA bolig (FMUA beregner)
BKB1	13100	1100	2700	10400
BKB2	12600	2250	5000	7600
BKB3	3900	300	700	3200
BKB4	9450	1200	2150	7300
BKB5	17300	1500	4000	13300
BKB6	8000	1000	2100	5900

*) over terreng og ikke medregnet privat åpent overbygget areal

4.1.3 Plassering og høyder

Maksimalt tillatte gesimshøyder er angitt som kotehøyder i plankartet og er nærmere detaljert i bestemmelser under § 4. Gesimshøyder er sammenfallende med mønehøyder.

4.1.4 BKB1

- Det skal etableres to overbygde gjennomganger med minimumsbredde som tilsvarer minimumshøyde på første etasjens høyde.
- I bygget på hjørnet av Åsenveien og Jernbaneveien skal første og andre etasje utformes med glassfasade.
- Innenfor felt BKB1 skal det i syd avsettes areal til vannfordrøyning under terreng.
- Innkjøring til garasjeanlegg skal skje i felt f_SGT15.
- Det skal etableres en nabolagsplass i nordre del av byrommet i BKB1.

4.1.5 BKB2

- Næring skal etableres i første etasje mot Åsenveien.

- I bebyggelse på hjørnet Åsenveien-Sentrumveien, tillates næring i alle etasjer.
- Det tillates uteoppholdsareal på lokk i samsvar med byggegrenser.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB3.

4.1.6 BKB3

- Publikumsrettet næring skal legges i 1. etasje og i tillegg tillates i 2. etasje mot torget og Sentrumveien.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB2.

4.1.7 BKB4

- Det skal legges næring i 1. etasje mot Åsenveien.

4.1.8 BKB5

- Det tillates varelevering til dagligvare over feltene o_SGT2 og o_SGT5, med inn- og utkjøring i nordre del av Sentrumveien.
- Ved etablering av lokk tillates det parkeringsplasser i første etasje for dagligvareforretning, med egen innkjøring i felt f_SGT9. Parkering skal ikke eksponeres mot fasade.
- Der det er angitt i vertikalnivå 2, er det tillatt med en utkragning i bygningsvolumet fra og med kotehøyde c + 130,5 og opp til regulerte maks kotehøyde i tilliggende hovedvolum. Fri høyde fra gang- og sykkelveien til underkant utkraging skal være minimum 3,1 meter.

4.1.9 BKB6

- Innkjøring til garasjeanlegg skal skje i felt f_SGT17.
- Ved etablering av lokk i henhold til byggegrenser, skal parkering ikke eksponeres mot fasade.
- Der det er angitt i vertikalnivå 2, er det tillatt med en utkragning i bygningsvolumet fra og med kotehøyde c + 130,1 og opp til regulerte maks kotehøyde i tilliggende hovedvolum. Fri høyde fra gang- og sykkelveien til underkant utkraging skal være minimum 3,1 meter.

4.2 Barnehage

- Ved etablering av en barnehage skal den plasseres innenfor feltet BKB1 og BKB2, med minimum 4 avdelinger.
- For barn over 3 år skal innendørs areal være minimum 4 m2 per barn. For barn under 3 år skal innendørs areal være minimum 5,5 m2 per barn.
- Støyforholdene for barnehagen skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.
- Det tillates å etablere barnehagen i 1. etasje og 2. etasje i ny eller eksisterende bebyggelse.
- Barnehagens utforming og størrelse, samt tilknyttete utearealer skal følge kommunens normer og godkjennes av kommunens barnehagemyndigheter.

4.2.1 Uteoppholdsarealer for barnehage

- Skal være minimum 1 950 m2 og inkluderer ikke arealer for boder eller åpne konstruksjoner.
- Ha en sammenhengende og brukbar form på arealet. Lengde/breddeforholdet skal ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 12 meter.
- Minst 60 % av utearealet skal være solbelyst minimum 5 timer ved 1. mai.
- Danne et landskap med attraktive arealer for opphold og lek som inviterer til fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon, slik at ulike ferdigheter og sanser blir stimulert.

- Skal utformes parkmessig med innslag av ulike trær, og ha høy grad av variasjon i utvalgt vegetasjon og beplantning.
- Minimum 50 % av arealet skal ha dybde av vekstjord på minimum 1 meter.
- Ha høy kvalitet og naturlige, varige, giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergi fremkallende materialer. Underlag av plast- og gummigranulater tillates ikke.
- Overvannshåndteringen skal søkes integrert i utformingen av lekearealene og kunne brukes som en aktivitet.
- Det skal avsettes en kantsone med gangsti mellom barnehagens uteareal og tilgrensende boliger.
- Det tillates oppført gjerde rundt barnehagens utearealer. Med gjerde menes det enkle, lette konstruksjoner som skal hindre ferdsel, som f.eks. flettverksgjerde eller andre gjerder som ikke er tette. Åpne deler skal utgjøre minst 50 % av konstruksjonen. Høyde på gjerde skal være minimum 1,5 meter. Det skal plantes vegetasjon langs med gjerde som blir minimum 1,5 meter ved full vekst.
- Det tillates ikke oppført permanente gjenstander langs med gjerde som kan gjøre klatring over gjerde mulig.
- Barnehagens uterom skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

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

5.1 Torg (felt o_ST1-2 og f_ST3-5)

- Torget skal ha en størrelse på minimum 1000 m2 og utformes i sammenheng med omkringliggende gatetun.
- Det tillates ikke kjøring for personbiler over torget.
- Det skal brukes vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet.
- Det skal legges til rette for aktiv bruk av byrommet herunder servering, aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.
- Overflater, materialvalg, belysning, byromsutstyr og lekemøbler, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard, estetikk, funksjonalitet, langvarighet og materialkvalitet.
- Det skal være oppholds- og rekreasjonsmuligheter i form av benker, romskapende elementer, skulpturelle sittemøbler og/eller lignende.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger og være dimensjonert for kjøring med utrykningskjøretøy.

5.2 Gatetun (feltene SGT1 – SGT18)

- For arealene SGT1 – SGT17, skal prinsippet i Funksjons- og designplan for Ski sentrum (vedtatt 02.02.2018) om soneinndeling legges til grunn. Det skal være soner for trygg ferdsel, møblering, opphold, nyttetrafikk/varelevering/utrykningskjøretøy og overvannshåndtering. Sonene skal defineres enten med bruk av ulike typer belegg, taktile flater, farge eller vegetasjon. Det skal ikke være høydeforskjeller i gatens tverrsnitt og arealene skal være universell utformet.
- Personbiltrafikken skal begrenses til kun inn- og utkjøring til/fra parkeringskjeller.
- Utforming skal gis særlig kvalitet og oppmerksomhet. Arealene skal invitere til opphold og møter på tvers av generasjoner.
- Møblering, beplantning og permeable dekker i feltene tillates.

- Gatetunene skal være åpne og allment tilgjengelige. Arealene skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og ulike aktiviteter slik at de blir en naturlig del av uteoppholdsarealet.
- Areal til gang- og sykkelforbindelse skal ha minimum 4 meter fri bredde mot tilgrensende bebyggelse.
- Arealene skal være kjørbart for utrykningskjøretøy, renovasjon, HC-biler og for tidsregulert varelevering.
- Opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, uteservering, opphold, lek og aktiviteter skal ikke komme i konflikt med framkommelighet.
- Det skal være åpen håndtering av overvann, med sammenhengende blågrønnstruktur fra o_SGT2 til torget. Overvannsløsninger skal gi kvalitet i uterommene.
- Nedkjøring til garasjeanlegg skal skje i feltene f_SGT15, f_SGT17 og f_SGT9.
- Det skal etableres både et visuelt og taktilt skille mellom o_SGT16 og SGT13, samt mellom o_SGT10 og o_ST1 for å signalisere overgangssone. Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende veiformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser.

5.3 Veg (Felt o_SV - Jernbaneveien)

- Jernbaneveien opparbeides som kollektivgate etter godkjent teknisk plan.
- I feltene o_SVG1-2 skal det plantes trær i rekke, med rot-forsterkning som vist i teknisk plan.
- Felt o_SGS1-2 skal utformes som 3 meter bred sykkelvei og 2 meter bredt fortau.
- Før igangsetting av tiltak, skal tekniske planer være godkjent av fylkesveimyndighetene i forbindelse med søknad om rammetillatelse for veg.

§ 6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

- I bestemmelsesområde #1 og #2 skal det være sikret minimum 6 meters bred sone for etablering av gjennomgående gangvei.
- Gangveien skal;
    - være en sammenhengende forbindelse mellom Jernbaneveien og Sanderveien
    - være universelt utformet
    - ha en hensiktsmessig utforming for allment bruk
    - være åpen og offentlig tilgjengelig
    - tilrettelagt for helårs gangtrafikk
- Det tillates ikke bebyggelse innenfor bestemmelsesområde, unntatt i bygningsrekken mot Sentrumveien hvor det tillates overbygget gjennomgang med minimumsbredde på 6 meter og minimumshøyde 4,5 meter.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

7.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis for byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være oppfylt:

- All eiendomsdannelse innenfor omsøkte tiltak, slik det fremgår av plankartet, (fradeling, sammenføying osv.) for private formål være utført. Dvs. at eiendomsgrenser skal være opphevet, som vist på plankartet, for det omsøkte tiltaket. Nye eiendomsgrenser må etableres i formålsgrensene, der dette

ikke allerede er etablert.

- Detaljplan for VA skal være en videreføring av VA-rammeplanen. Løsninger i detaljplanen må godkjennes av kommunens VA-myndighet. Nødvendig tillatelser for å legge infrastruktur må være gjennomført og foreligge rammesøknaden.
- Detaljplan for overvann og flom skal være en videreføring av rammeplan for overvann og flom, og vise løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur, samt vise hvordan løsningene sikres ved trinnsvis utbygging. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Detaljplanen skal samordnes med utomhusplan.
- Rammeplan for anlegg for energiforsyning.
- Rammeplan for annen teknisk infrastruktur, inkludert kjøreveg, atkomst og avkjørsel.
- Trafikkplan
- Miljøoppfølgingsplan jf. § 3.16
- Støyfaglig utredning for det omsøkte byggetiltak og tilliggende områder som redegjør for nødvendig støyskjerming og/eller avbøtende tiltak, samt støyprognose for anleggsarbeidet, jf. § 3.14
- Kvalitetsprogram for miljø og energi jf. § 3.16
- Utredning av både varig og midlertidig renovasjonsløsning skal i tillegg saksbehandles og godkjennes av ansvarlig renovatør.

Før det kan gis rammetillatelse til byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket være avklart.

Før rammetillatelse kan gis for byggetiltak innenfor felt BKB4 skal følgende være godkjent av kommunen: Plan for parkeringsplasser for det eksisterende sameiet i felt BKB4 og plan for 100 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til første byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeid:

Fra Områderegulering for Ski sentrum;

<u>Veger:</u>

- o_V3 (Kirkeveien): Gang- og sykkelfasiliteter på sørsiden av veien
- o_V7 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på østsiden av veien

<u>Gangbro med tilhørende infrastruktur:</u>

Gang- og sykkelvei og gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst o_GS12 med tilhørende friområder o_Fri3 og o_Fri4.

<u>Overvannsbasseng:</u>

Overvannsbasseng (o_V13) med permanent vannspeil som forhindrer flomskade og forurensning nedstrøms, i tråd med «Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum del II».

<u>Detaljreguleringsplan for Sanderveien:</u>

- o_SGS1 - o_SGS5 (gang- og sykkelvei)
- o_SVG1 - o_SVG7 (vei)

- o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning)

Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A)

Gatetun, gangveger og gangs- og sykkelveger:
- o_GS2 (ved Vestråtparken (o_Park4))
- o_GS5 (ved Ski skole)
- o_GT6 (ved Øvre torg)
- o_GT8 (Idrettsveien)
- o_GT9 (Idrettsveien)
- o_GT10 (Skoleveien)
- o_GT11 (Idrettsveien)
- o_GT13 (Torgveien)
- o_GT14 (Sentrumsveien)
- o_GT17 (Sentrumsveien)

Parker:
- o_Park1 (Øvre torg)
- o_Park4 (Vestråtparken nord)
- o_Park5 (Vestråtparken syd)
- o_Park6 (ved Skolekvartalet)

Torg:
- o_Torg1 (Nedre torg)
- o_ST1-5 (Bydels torg i Sentrumveien)

Detaljreguleringsplan for videregående skole og boliger i Ski sentrum:
- o_SGT1
- o_SGT1_2
- o_SGT3
- o_GKG

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det omsøkte byggetiltaket når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

7.2.1 Teknisk plan

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være ferdigstilt:
- Teknisk plan (byggeplan) for del av Jernbaneveien i henhold til vegnormalene i håndbok R700 Tegningsgrunnlag, samt godkjent av fylkesveimyndighetene.

7.2.2 Krav til dokumentasjon

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende dokumenteres og sendes inn til kommunen:
- Teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet
- Plan for anleggsgjennomføring som dokumenterer hvordan sikkerhet for myke trafikanter blir ivaretatt

- Miljøoppfølgingsplan
- Sanitærsøknad

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være oppfylt:

- All eiendomsdannelse innenfor omsøkte tiltak, slik det fremgår av plankartet, (fradeling, sammenføying osv.) være utført. Dvs. at eiendomsgrenser skal være opphevet, som vist på plankartet, for det omsøkte tiltaket. Nye eiendomsgrenser må etableres i formålsgrensene, der dette ikke allerede er etablert.
- Uteoppholdsareal for det omsøkte byggetiltaket være ferdig opparbeidet i henhold til krav om FMUA i § 3.3, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannsløsning og renovasjonsanlegg.
- Alle permanente støyskjermingstiltak eller avbøtende tiltak for bebyggelsen innenfor samme byggetrinn være utført for byggetiltaket.
- VA-anlegg, overvannsanlegg og offentlige trafikkområder som skal overtas av kommunen må være opparbeidet iht. kommunens normer, og overtakelse må være gjennomført.

Tabellen angir hvilke felt/tiltak som skal være opparbeidet før det gis første midlertidige brukstillatelse for utbyggingsfeltet:

Felt/Tiltak	Felt BKB1	Felt BKB2	Felt BKB3	Felt BKB4	Felt BKB5	Felt BKB6
Felt f_SGT1		x				
Felt o_SGT2		x		x		
Felt f_SGT3				x		
Felt f_SGT4			x			
Felt o_SGT5			x		x	
Felt f_SGT6					x	
Felt f_SGT7			x			
Felt o_SGT8			x			
Felt f_SGT9					x	
Felt o_SGT10					x	x
Felt f_SGT11						x
Felt f_SGT12	x					
Felt o_SGT13	x	x	x	x	x	x
Felt f_SGT14						x
Felt f_SGT15	x					
Felt o_SGT16	x	x	x	x	x	x
Felt f_SGT17						x
Felt o_SGS4-6 i detaljreguleringsplan for Sanderveien, samt krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien				x	x	x
Felt o_ST1	x	x	x	x	x	x
Felt o_ST2	x	x	x	x	x	x
Felt f_ST3			x			
Felt f_ST4					x	
Felt f_ST5						x
Del av Jernbaneveien; o_SV, o_SGS1-2,	x	x	x	x	x	x

o_SVG1-2, inkludert nytt VA-anlegg og overvannsledning						
P-plasser for eksisterende sameie i felt BKB4 og 100 offentlig tilgjengelige p-plasser				x		
P-plasser i parkeringskjeller som erstatter p-plassene på eiendommen gnr./bnr. 134/345	x					

Feltene o_ST1 og o_ST2 skal opparbeides samlet med de kvalitetene beskrevet under § 5.1 før det gis første midlertidig brukstillatelse for første utbyggingsfelt.

Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles påfølgende sommer, senest innen 1.juni.

REGULERINGS-PLANKART

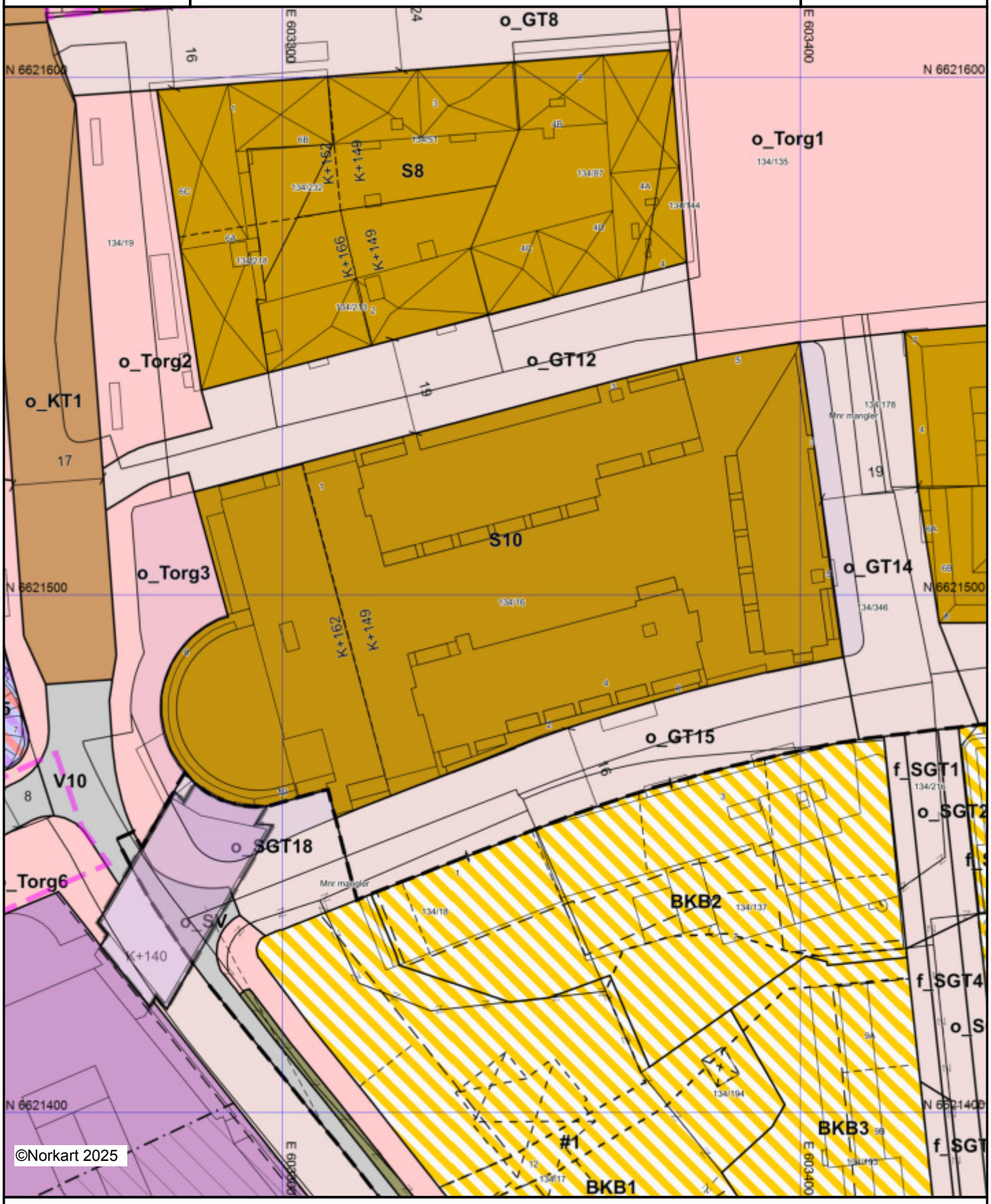
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/16/0/45
Adresse: Åsenveien 4
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Hovednett for sykkel
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Park
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- 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
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøpesenter

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

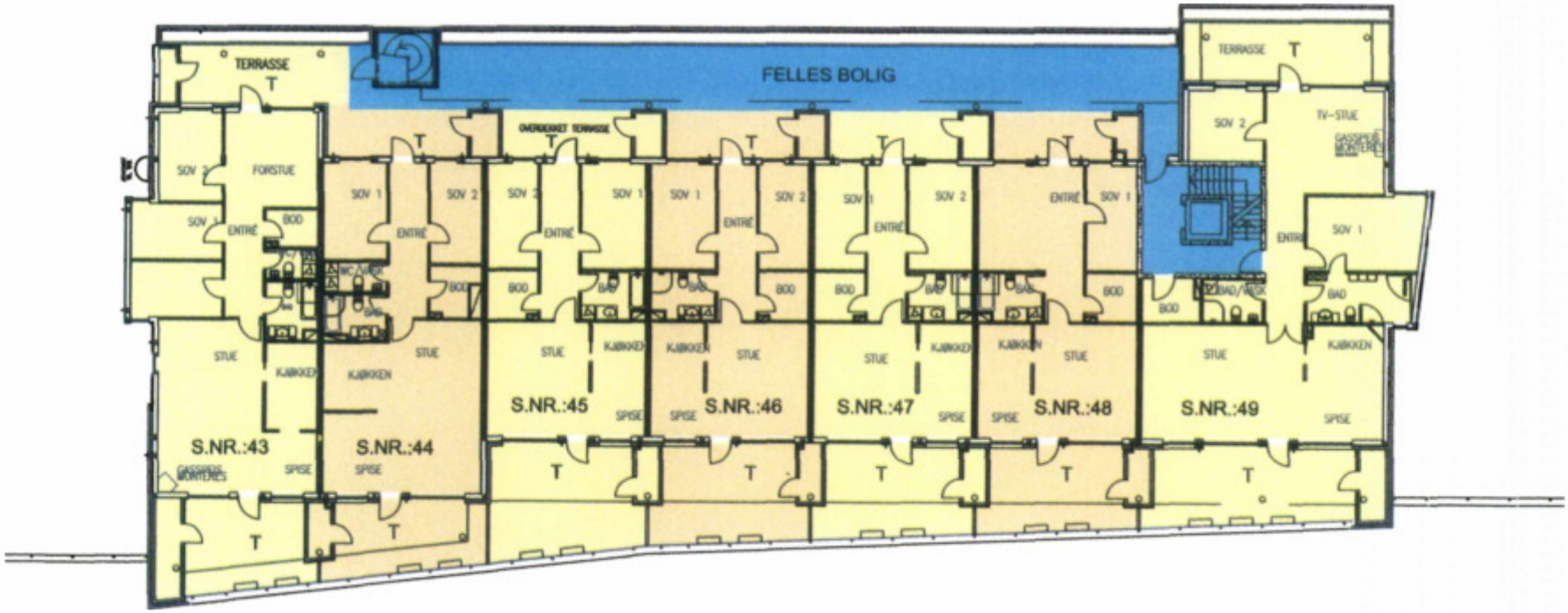
- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense

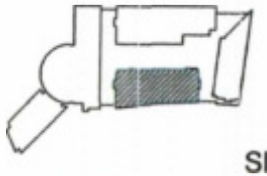
SEKSJONS-TEGNINGER

BLOKK A

FELLES ATRIUM

BLOKK C





SKI Kv. 13/14 3 ETG. - DEL 4 BOLIG - BLOKK C MÅL 1:300

MATRIKKEL-
RAPPORT

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.12.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	82/29781	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☑ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	134/16, 134/16/0/1, 134/16/0/2, 134/16/0/3, 134/16/0/4, 134/16/0/5, 134/16/0/6, 134/16/0/7, 134/16/0/8, 134/16/0/9, 134/16/0/10, 134/16/0/11, 134/16/0/12, 134/16/0/13, 134/16/0/14, 134/16/0/15, 134/16/0/16, 134/16/0/17, 134/16/0/18, 134/16/0/19, 134/16/0/20, 134/16/0/21, 134/16/0/22, 134/16/0/23, 134/16/0/24, 134/16/0/25, 134/16/0/26, 134/16/0/27, 134/16/0/28, 134/16/0/29, 134/16/0/30, 134/16/0/31, 134/16/0/32, 134/16/0/33, 134/16/0/34, 134/16/0/35, 134/16/0/36, 134/16/0/37, 134/16/0/38, 134/16/0/39, 134/16/0/40, 134/16/0/41, 134/16/0/42, 134/16/0/43, 134/16/0/44, 134/16/0/45, 134/16/0/46, 134/16/0/47, 134/16/0/48, 134/16/0/49, 134/16/0/50, 134/16/0/51, 134/16/0/52, 134/16/0/53, 134/16/0/54, 134/16/0/55, 134/16/0/56, 134/16/0/57, 134/16/0/58, 134/16/0/59, 134/16/0/60, 134/16/0/61, 134/16/0/62, 134/16/0/63, 134/16/0/64, 134/16/0/65, 134/16/0/66, 134/16/0/67
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	134/16, 134/16/0/1, 134/16/0/2, 134/16/0/3, 134/16/0/4, 134/16/0/5, 134/16/0/6, 134/16/0/7, 134/16/0/8, 134/16/0/9, 134/16/0/10, 134/16/0/11, 134/16/0/12, 134/16/0/13, 134/16/0/14, 134/16/0/15, 134/16/0/16, 134/16/0/17, 134/16/0/18, 134/16/0/19, 134/16/0/20, 134/16/0/21, 134/16/0/22, 134/16/0/23, 134/16/0/24, 134/16/0/25, 134/16/0/26, 134/16/0/27, 134/16/0/28, 134/16/0/29, 134/16/0/30, 134/16/0/31, 134/16/0/32, 134/16/0/33, 134/16/0/34, 134/16/0/35, 134/16/0/36, 134/16/0/37, 134/16/0/38, 134/16/0/39, 134/16/0/40, 134/16/0/41, 134/16/0/42, 134/16/0/43, 134/16/0/44, 134/16/0/45, 134/16/0/46, 134/16/0/47, 134/16/0/48, 134/16/0/49, 134/16/0/50, 134/16/0/51, 134/16/0/52, 134/16/0/53, 134/16/0/54, 134/16/0/55, 134/16/0/56, 134/16/0/57, 134/16/0/58, 134/16/0/59, 134/16/0/60, 134/16/0/61, 134/16/0/62, 134/16/0/63, 134/16/0/64, 134/16/0/65, 134/16/0/66, 134/16/0/67
Seksjonering Seksjonering	10.12.2003			134/16, 134/16/0/45
Seksjonering Feilretting	09.12.2003 20.12.2016	03/03618 16/4364		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLEISJE KIRSTEN MARIE F140928*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅSENVEIEN 4 1400 1400 SKI	Bosatt (B)

FLEISJE ARTHUR KINN F231121*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	V/KIRSTEN M FLEISJE, ÅSENVEIEN 4 1400 1400 SKI	Død (D)

Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	430	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Ski sentrum kvartal 13 og 14	Myndighet	Miljødirektoratet
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	24.04.2024	Tilkn. eiendommer	134/16, 134/16/0/1, 134/16/0/2, 134/16/0/3, 134/16/0/4, 134/16/0/5, 134/16/0/6, 134/16/0/7, 134/16/0/8, 134/16/0/9, 134/16/0/10, 134/16/0/11, 134/16/0/12, 134/16/0/13, 134/16/0/14, 134/16/0/15, 134/16/0/16, 134/16/0/17, 134/16/0/18, 134/16/0/19, 134/16/0/20, 134/16/0/21, 134/16/0/22, 134/16/0/23, 134/16/0/24, 134/16/0/25, 134/16/0/26, 134/16/0/27, 134/16/0/28, 134/16/0/29, 134/16/0/30, 134/16/0/31, 134/16/0/32, 134/16/0/33, 134/16/0/34, 134/16/0/35, 134/16/0/36, 134/16/0/37, 134/16/0/38, 134/16/0/39, 134/16/0/40, 134/16/0/41, 134/16/0/42, 134/16/0/43, 134/16/0/44, 134/16/0/45, 134/16/0/46, 134/16/0/47, 134/16/0/48, 134/16/0/49, 134/16/0/50, 134/16/0/51, 134/16/0/52, 134/16/0/53, 134/16/0/54, 134/16/0/55, 134/16/0/56, 134/16/0/57, 134/16/0/58, 134/16/0/59, 134/16/0/60, 134/16/0/61, 134/16/0/62, 134/16/0/63, 134/16/0/64, 134/16/0/65, 134/16/0/66, 134/16/0/67, 134/346, 145/4

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsenveien 4	H0305	134/16/0/45	87	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Åsenveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	504 Ski sentrum	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22858335		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Tatt i bruk (TB)	11.12.2003

1: Bygning 22858335: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Tatt i bruk 11.12.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2244
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2244
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	21

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.05.2001	28.10.2003
Igangsettingstillatelse	16.07.2001	28.10.2003
Tatt i bruk	11.12.2003	13.12.2003
Endre bygningsdata	31.10.2023	31.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsenveien 4	H0305	134/16/0/45	87	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	7	748	0	748	0	0	0
H04	7	748	0	748	0	0	0
H03	7	748	0	748	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 134/16

Bruksnavn	SANDER	Beregnet areal	8983.6
Etablert dato	18.02.1896	Historisk oppgitt areal	9222,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [x] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621499	603337		Ja	8983.6	

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Utskriftsdato: 19.05.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Åsenveien 4, 1400 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KOMMUNALE GEBYRER - 2025

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	**per. år**
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

SERVITUTTER

Kartverket

Forside for dokument med strekkode:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/4004/6
Uthentet 2025-05-12 09:46

Tinglyses på gnr. 134, bnr. 16 i Ski.

Rett kopi
Ski kommune 27-11-02

TINGLYST
20 MARS 2002
INDRE FOLLO TINGRETT
DAGBOKNR.: 4004

OVERORDNET AVTALE

KVARTALENE 13/14/16, SKI SENTRUM

Ski kommune (heretter kalt **SK**) og Thon Ski AS (heretter kalt **TS**) inngår med dette slik overordnet avtale (heretter kalt **OA**):

1. Grunnlag for og formål med avtalen

1.1
Grunnlaget for **OA** er vedlagt avtale om utbygging, eierskap, utleie og drift av kvartalene 13/14 og kvartal 16, Ski sentrum, inngått mellom **SK** og **TS** 28./29. desember 1999.

1.2
OA eller tilknyttede avtaler skal omfatte:

- eiendomsoverdragelse med tilknyttede vilkår fra **SK** til **TS** av de deler av eiendommene gnr. 134, bnr. 16, 30, 96, 102, 103, 141, 291, 292 og 295 under kvartal 13/14, Ski sentrum, som ved reguleringsplan er satt av til utbyggingsformål.
- **SK**´s nærmere krav i forbindelse med utbygging/utvikling av kvartal 13/14.
- kinodriften i Ski sentrum.
- inngåelse av separat leieavtale mellom **SK** og **TS** vedrørende lokaler for Nye Ski Bibliotek. Denne separate leieavtalen er en del av og inngår som vedlegg til **OA**.
- inngåelse av separat avtale om eiendomsoverdragelse med tilknyttede vilkår fra **SK** til **TS** av de deler av eiendommene gnr. 134, bnr. 46, 158, 206, 308 og 309 under kvartal 16, Ski sentrum, som ved reguleringsplan er satt av til utbyggingsformål. Denne separate avtalen er en del av og inngår som vedlegg til **OA**.

1.3.1
Det er et vilkår for **OA**´s gyldighet, at de separate avtalene som er listet opp under pkt. 1.2, er inngått og er tatt inn som vedlegg til **OA**.

1.3.2
Det er en forutsetning for gjennomføring av **OA** at nødvendige overordnede planer som berører utbyggingen av kvartalene 13, 14 og 16 er vedtatt/godkjent.

1.3.3
Det er en forutsetning for **OA** at det opprettes god, bilfri og stedsevarig gangforbindelse mellom øst- og vestsiden av Jernbanevegen på dette stedet. Denne gangforbindelsen skal være åpen for allmenn ferdsel i senterets åpningstid. Hovedadkomsten fra øst til denne gangforbindelsen skal skje fra Torgvegen/Sentrumsvegen.

Oslo, den 21.05.2001
For Thon Ski AS:

Ski, den 21.05.2001
For Ski kommune:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/4004/6
Uthentet 2025-05-12 09:46

1.3.4
Partene har en intensjon om at gangadkomst fra vest til nevnte gangforbindelse vil bli knyttet til gangbru mellom øst- og vestsiden av jernbanesporene dersom denne bygges.

2. Eiendomsoverdragelse grunn kvartal 13/14, Ski sentrum

2.1.1
SK skjøter og overdrar til **TS** de deler av eiendommene gnr. 134, bnr. 16, 30, 96, 102, 103, 141, 291, 292 og 295 i Ski som ved reguleringsplan for kvartal 13/14, Ski sentrum, vedtatt 25.04.01, settes av til utbyggingsformål, på de vilkår og med de forutsetninger som går frem av **OA**.

2.1.2
Når det gjelder de nevnte deler av eiendommene gnr. 134, bnr. 30, 96, 102, 103, 141, 291, 292 og 295 i Ski, overdras disse i den stand de har i dag. Nevnte del av gnr. 134, bnr. 16 ryddes av **SK** for bygningskonstruksjoner som fjernes. Tomten ryddes.

2.2.1
Kjøpesummen settes til kr. 10.000.000,- -timillionerkroner0/100– som gjøres opp mot underskrevet skjøte fritt for pengeheftelser. Oppgjør og skjøting finner sted snarest etter at **OA** er underskrevet av begge parter og skjøting teknisk er gjennomførbart.

2.2.2
TS innbetaler beløpet til **SK**'s konto 1602.44.88105 og med underretning til rådmannen om innbetalingen.

2.3
TS bærer kostnadene med nødvendig oppmåling og kostnadene i tilknytning til tinglysing av avtaler/ skjøter.

2.4.1
Det er et vilkår for overdragelsen at **TS** gis konsesjon på kjøp av eiendommen, dersom slik kreves. **TS** må selv søke om og innhente eventuell nødvendig konsesjon.

2.4.2
Dersom det etter at søknad om konsesjon er innsendt, er klart at **TS** ikke vil få konsesjon for kjøpet innen rimelig fremtid, faller denne avtalen bort og grunnarealene skal tilbakeføres som de var før **OA** ble inngått. Tilbakebetaling til **TS** av en eventuell innbetalt kjøpesum skjer på samme måte som angitt under pkt. 2.5.2.1.

2.5.1
Det er **SK**'s forutsetning for overskjøtingen, at kvartal 13/14 utvikles slik dette er beskrevet i etterfølgende hovedpunkt 3 med underpunkter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/4004/6
Uthentet 2025-05-12 09:46

OVERORDNET AVTALE KVARTALENE 13/14/16, SKI SENTRUM

OL. 31/1-02

2.5.2.1
Dersom byggearbeidene ikke er startet opp eller er videreført på den måten, i det omfang og til den tid som **OA** forutsetter, kan **SK** ensidig bestemme at **TS** for egen kostnad skal skjøte overførte eiendommer tilbake til **SK**. **SK** skal som motytelse føre tilbake til **TS** de innbetalinger for grunnareal som er foretatt. Slike tilbakeføringer renteberegnes ikke for den tiden beløp har vært i **SK**´s besittelse/eie.

2.5.2.2
Utbygging angitt i pkt. 2.5.2.1 ansees satt i gang eller ansees kommet så langt at tilbakeskjøting ikke kan forlanges, dersom/når grunnmur/bunnsålen er ferdig støpt etter godkjente planer for minst 70 % av hele det byggemeldte bygget på kvartal 13/14 eller tilsvarende investeringer i grunnarbeider/byggearbeider er utført.

2.5.2.3
Dersom partene ikke kommer til enighet om i hvilken grad utbyggingen er kommet så langt at **SK** ikke lenger kan kreve tilbakeskjøting som angitt, avgjøres dette med bindende virkning for partene og andre impliserte ved voldgift som beskrevet i etterfølgende pkt. 7.1.1-7.1.5.

2.5.3
Er det før tilbakeføringen utført tiltak på eiendommene som har redusert deres opprinnelige verdi, skal denne verdireduksjonen fastsettes som angitt i etterfølgende pkt. 7.1.1-7.1.4, og gjøre opp kontant fra **TS** til **SK** samtidig med tilbakeskjøtingen. Ønsker **SK** at eiendommene skal føres tilbake til opprinnelig stand, er det disse kostnadene som skal legges til grunn.

2.5.4
Er eiendommene etter **TS**´s mening tilført en verdiøkning før tilbakeføringen, skal slik tilført verdiøkning som **SK** tar inn fra ny kjøper ved avhending innen 2 – to – år fra tilbakeføringen, godtgjøres til **TS**. Ved avhending etter denne tid, tilfaller slik eventuell tilført verdiøkning **SK**.

2.6
TS kan ikke uten **SK**´s skriftlige forhåndssamtykke avhende prosjektet før dette er ferdigstilt.

2.7
Dersom en videreføring av prosjektet stopper opp etter at arbeider som angitt i pkt. 2.5.2.2 er utført, eller dersom prosjektet ikke ferdigstilles i tid som forutsatt, kan **SK** kreve at **TS** snarest og innen 12 måneder gjennomfører dette eller selger det.

2.8.1
Dersom det innen byggebransjen på noe tidspunkt i utbyggingsprosessen oppstår force majeur eller force majeur-lignende tilstander (for eksempel statlige byggerestriksjoner/krakk i internasjonal økonomi eller lignende) som midlertidig gjør videre byggearbeider spesielt vanskelig, stilles partenes forventninger til utvikling av prosjektet i bero. I en slik situasjon og inntil forholdene igjen har normalisert seg, aksepterer partene en eventuell tilsvarende tidsforskyvning av tidspunktene for ferdigstilling.

Oslo, den 21.05.2001
For Thon Ski AS:

Ski, den 21.05.2001
For Ski kommune:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/4004/6
Uthentet 2025-05-12 09:46

OK 24/1-02

2.8.2
Strekker situasjonen seg ut over 12 måneder, ansees den som permanent. Man forholder seg da slik dette er angitt i pkt. 2.5.2.1. Er byggeprosessen kommet lenger enn angitt i pkt. 2.5.2.2, forholdes som angitt i pkt. 2.7. Partene søker å komme til enighet om hvordan denne delen av Ski sentrum da skal videreutvikles.

2.8.3
Kommer partene ikke til enighet om hvorvidt en force majeur-situasjon som angitt i 2.8.1 foreligger, avgjøres dette ved voldgift som angitt i hovedpunkt 7.

3. Kravforutsetninger for utbygging av kvartal 13/14, Ski sentrum

3.1
TS skal føre opp et bygg på kvartal 13/14 i hovedsak slik dette går frem av fremlagt skisser, datert 20.03.01. Senere endringer av hovedløsningen skal godkjennes av **SK**.

3.2.1
Byggearbeidene skal starte opp senest ved utgangen av mai 2002, skal realiseres i ett kontinuerlig prosjekt og skal være ferdigstilt senest medio 2004.

3.2.2
Ingen permanente byggverk på kvartal 13/14 kan tas i bruk før brukstillatelse er gitt for parkeringsanlegget på kvartal 16.

3.3.1
Byggeprosjektet slik dette går frem av vedlagte skisser/beskrivelser, jfr. pkt. 3.1, skal bl.a. inneholde:

- forretninger i 2. et. og noe i 1. et., samlet ca. 9.000 m^2.
- hotell med ca. 120 hotellværelser, restaurant, lobby, konferanselokaler og andre nødvendige fasiliteter, ca. 6.200 m^2, med tillegg av lager og ca. 20 parkeringsplasser i underetasjen. Manglende parkeringsdekning løses gjennom anviste eksterne parkerings-anlegg, jfr. pkt. 3.3.4.
- kino med 6 - 8 saler, totalt ca. 5.500 m^2 i 1. et./u.et., tillagt serveringsareal samt andre nødvendige fasiliteter (maskinrom/toaletter/trafikkarealer).
- lokaler til bibliotek med tilhørende fasiliteter for utleie til SK. Samlet minst 1.900 m^2, fordelt på 1. et., mesanin og underetasje. Mulighet for sambruk av trafikk- og serveringsareal felles med kinodriften.
- leiligheter i 3. – 5. et., samlet ca. 7.100 m^2, tillagt minst tilsvarende og tilhørende antall boder samt 1 parkeringsplass pr. bolig i underetasjen. Manglende parkeringsdekning (15 gjesteplasser) løses gjennom eksternt anviste parkeringsanlegg, jfr. pkt. 3.3.4.

3.3.2
Byggehøydene for kvartalet er fastsatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

3.3.3
Det skal legges til rette for at all vareleveranse skal skje fra Torgvegen, mens inn-/utkjøring til parkeringsanleggene skal skje fra Sentrumsvegen og Åsenvegen, slik dette er vist i kvartalets reguleringsplan.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/4004/6
Uthentet 2025-05-12 09:46

3.3.4
Antall parkeringsplasser som kreves for kvartalet, jfr. reguleringsplan og vedtekter, og som ikke er vist løst innen kvartalet, skal dekkes gjennom 84 plasser i parkeringsanlegget på kvartal 16 og slik at gjenværende manglende plasser dekkes i Ski Storsenters parkerings-anlegg.

3.3.5.1
Samtidig med søknad om rammetillatelse, skal utomhusplan som trenger kommunens godkjenning, legges frem.

3.3.5.2
TS har ansvaret for det løpende vedlikeholdet av egne utomhusanlegg, jfr. kartvedlegg.

3.3.6
Bygget skal gis en fasade av høyverdig kvalitet på utførelse og i detaljer, tilpasset det hovedinntrykket man for øvrig får av fasader i Ski sentrum. **TS** drøfter med **SK** den nærmere utformingen og materialvalget. **TS** må utarbeide detaljerte tegninger og modell som viser utformingen og materialvalget. Dette drøftes med og godkjennes av **SK.**

3.3.7
"Grønt bygg."
Ved valg av byggematerialer og ved drift av bygg og anlegg, samt ved senere utbygging, ombygging eller vedlikehold, skal miljøaspektet legges til grunn. Det må legges til rette for en oppvarming som senere kan tilkoples et eventuelt fjernvarmeanlegg.

4. Leie av lokaler til Nye Ski Bibliotek

4.1
SK gis leierett til de lokalene i bygget som etter fremlagte planer vil bli satt av til bibliotek, jfr. pkt. 3.3.1. Lokalene utgjør samlet minst 1.900 m^2 BRA beliggende i byggets 1. et. mot Sentrumsvegen/Åsenvegen og med inngang fra Åsenvegen, i mesanin og i byggets underetasje.

4.2
SK og **TS** inngår leieavtale på lokalene. Leieavtalen skal underskrives av partene samtidig med **OA**, og ligge som vedlegg til denne.

5. Kinodriften i Ski sentrum

5.1
Byggeprosjektet skal inneholde 6 - 8 kinosaler med samlet ca. 1.000 seter. Det er **SK**'s forutsetning at salene i hovedsak nyttes til offentlig visning av godkjente filmer innen filmens mange sjanger, herunder filmer av kunstnerisk/kulturell karakter. Dette er ikke til hinder for at salene også nyttes ved andre kunstneriske fremvisninger/forestillinger eller ved konferanser og lignende, for eksempel ved samarbeide med byggets hotell-/bibliotekdel, ved kultur-arrangementer eller tilsvarende.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/4004/6
Uthentet 2025-05-12 09:46

5.2.1
TS kan selv forestå driften eller sette den bort. Den som skal forestå filmfremvisning i kinolokalene, må ha innvilget konsesjon etter lov om film og videogram av 15. mai 1987.

5.2.2
Det må i leieavtalen for kinodelen av bygget settes som vilkår at leieforholdet automatisk opphører med øyeblikkelig virkning dersom konsesjonen blir trukket tilbake eller dersom den ikke fornyes. Utleier må i leieavtalen sette de krav til bruk av lokalene som går frem av nærværende pkt. 5.1.

5.3
Under forutsetning av at de gitte konsesjonsvilkårene oppfylles, har **TS** eller den **TS** inngår driftsavtale med, rett til å forestå/drive kino/filmfremvisning i kinoanlegget i Ski kommune. Fra det øyeblikk visning basert på innvilget konsesjon tar til i kinoanlegget, opphører **SK** med sin videre kinodrift i Ski.

5.4
Det er partenes intensjon at det utvikles felles aktiviteter mellom kino og bibliotek, så som felles publikumsarrangementer, felles drift av serveringsanlegg, billettopplegg, felles publikumsarealer og inngangsparti m.v.

5.5
Dersom en leietaker faller ut av leieforholdet, skal **SK** ved fornyet utleie først gis tilbud om å tre inn i leieavtalen eller å gå inn i ny leieavtale for kinoanlegget.

6. Kvartal 16, Ski sentrum

6.1
SK overdrar til **TS** de av sine grunnareal i kvartal 16 som etter reguleringsplanen for kvartalet er satt av til utbyggingsformål. Jfr. for øvrig pkt. 1.2.

6.2
Overdragelsen skjer på de vilkår som går frem av separat avtale. Denne separate avtalen skal underskrives av partene samtidig med **OA**, og ligge som vedlegg til sistnevnte.

7. Tvister

7.1.1
Tvister som kan oppstå partene imellom i tilknytning til forhold omtalt under ovenstående hovedpunkt 1, 2, 3 og 5 med underpunkter, i tilknytning til leieavtale som skal inngås etter hovedpunkt 4 foran og/eller i tilknytning til de forhold som reguleres ved separat avtale for overdragelse og utvikling/disponering av kvartal 16 (jfr. hovedpunkt 6), løses primært ved minnelig avtale.

Oslo, den 21.05.2001
For Thon Ski AS:

Ski, den 21.05.2001
For Ski kommune:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/4004/6
Uthentet 2025-05-12 09:46

ØR. 8/1-02

7.1.2
Dersom minnelig avtale for slike forhold ikke oppnås, bringes tvistespørsmål inn for en voldgiftsrett til endelig avgjørelse. Hver av partene oppnevner ett medlem av retten, mens justitiarius ved Indre Follo herredsrett oppnevner det tredje medlemmet som blir rettens formann. Ved voldgiftsrettens behandling legges reglene i kapittel 32 i Tvistemålsloven av 13. august 1915 - eller senere tilsvarende regelverk - til grunn.

7.1.3
Ved tvist om enklere forhold, kan partene bli en enige om at slike uoverensstemmelser endelig skal avgjøres av en oppmann som begge parter enes om.

7.1.4
Kostnadene ved voldgiftsrettens - alternativt ved oppmannens – behandling, bæres med 50 % på hver av partene, mens partene bærer sine egne kostnader.

7.1.5
Tvister partene imellom i saker med tilknytning til denne avtalen og som kan løses som angitt i pkt. 7.1.1-7.1.4, kan ikke av noen part bringes inn for det ordinære domstolapparatet uten den annen parts skriftlige forhåndsgodkjenning.

8. Generelt

8.1
Partene kan i ettertid inngå avtaler for supplering, presisering og/eller utfylling av enkeltelement i **OA**. Slike tilleggsavtaler likestilles i verdi med **OA**.

8.2
Heftelser/forpliktelser/rettigheter tatt inn i **OA** eller tilknyttede avtaler, skal tinglyses på de eiendommer som er listet opp under **OA**´s pkt. 1.2 eller som senere skilles ut fra disse.

8.3
Denne avtale underskrives i 2 – to – eksemplarer, og hvor hver av partene beholder ett.

Oslo, den 21. mai 2001

For Thon Ski AS:

Ski, den 21. mai 2001

For Ski kommune:

ORDFØREREN I SKI

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 309-25-0141 (Øyvind Frogner)
Vår referanse: 3749840/26382103
Bestilling: C3 2025-05-12 (7) 31

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17331	6	15.12.2003	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	134	16	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/17331/6
Uthentet 2025-05-12 09:53

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
15 DES. 2003
INDRE FOLLO TINGRETT
DAGBOKNR.: 17331

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Ski kommune DELINGSSAK
Dato: 16 OKT. 2003 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	SKI	134	16		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
970890467	Thon Ski AS	1/1

Doknr: 17331 Tinglyst: 15.12.2003 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	121	B	13	B	100	B	25	B	114	B	37	B	114	B	49	B	134	B
2	B	100	B	14	B	100	B	26	B	61	B	38	B	61	B	50	B	121	B
3	B	100	B	15	B	83	B	27	B	74	B	39	B	74	B	51	B	100	B
4	B	100	B	16	B	125	B	28	B	74	B	40	B	74	B	52	B	82	B
5	B	100	B	17	B	121	B	29	B	74	B	41	B	74	B	53	B	82	B
6	B	100	B	18	B	100	B	30	B	90	B	42	B	90	B	54	B	82	B
7	B	89	B	19	B	100	B	31	B	114	B	43	B	121	B	55	B	82	B
8	B	125	B	20	B	100	B	32	B	61	B	44	B	100	B	56	B	134	B
9	B	121	B	21	B	100	B	33	B	74	B	45	B	82	B	57	B	121	B
10	B	100	B	22	B	100	B	34	B	74	B	46	B	82	B	58	B	100	B
11	B	100	B	23	B	83	B	35	B	74	B	47	B	82	B	59	B	82	B
12	B	100	B	24	B	125	B	36	B	90	B	48	B	82	B	60	B	82	B

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5.98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sk: 09/10 - 03	iht. fullmakt	

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Ski kommune DELINGSSAK
Dato: 16 OKT. 2003 Sak: 03/03618
Arkivkode:
Sbh.: Ark.

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0213	Ski	134	16		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 7 0 8 9 0 4 6 7	Thon Ski AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
61	B	82	B	13				25				37				49			
62	B	82	B	14				26				38				50			
63	B	134	B	15				27				39				51			
64	N	10386	-	16				28				40				52			
65	N	4826	-	17				29				41				53			
66	N	2011	-	18				30				42				54			
67	N	~~7342~~ 6561	-	19				31				43				55			
68				20				32				44				56			
69				21				33				45				57			
70				22				34				46				58			
71				23				35				47				59			
72				24				36				48				60			

Sum tellere: ~~30562~~ 29781 = nevner: ~~30562~~ 29781

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett kopi bekreftes
Dato 11/12-03
Christian Hallerud
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebrøken reduseres)
Ski 09.10.03	iht. fullmakt	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
134	16			Ski kommune

Dato	Stempel og underskrift
10/12-03	SKI KOMMUNE GEODATA- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN POSTBOKS 3010 1402 SKI Odmund Arntsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

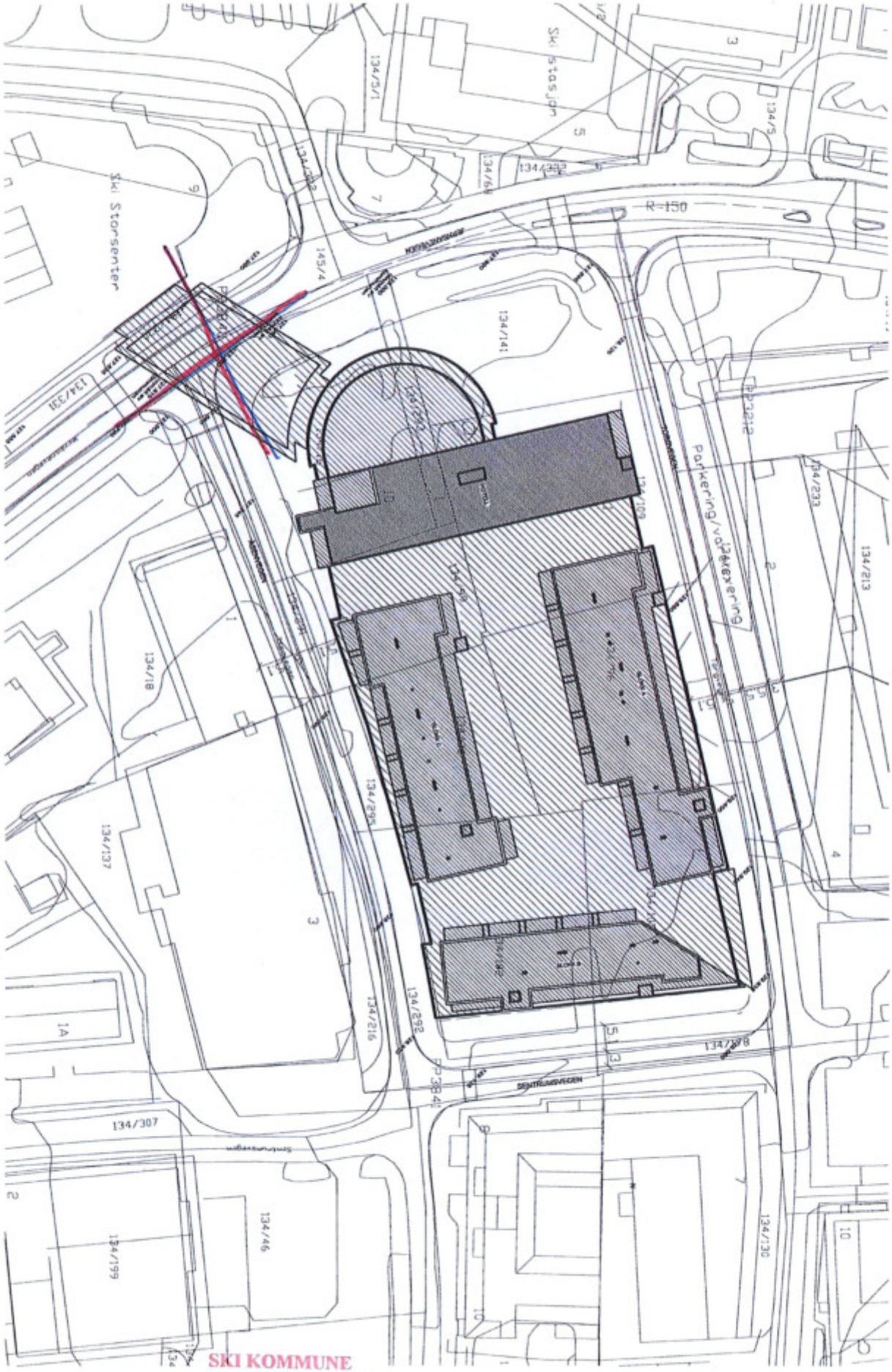
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
134	16			Ski kommune

Dato	Stempel og underskrift
10/12-03	SKI KOMMUNE GEODATA- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN POSTBOKS 3010 Gaarmund Antsberg

Noter:

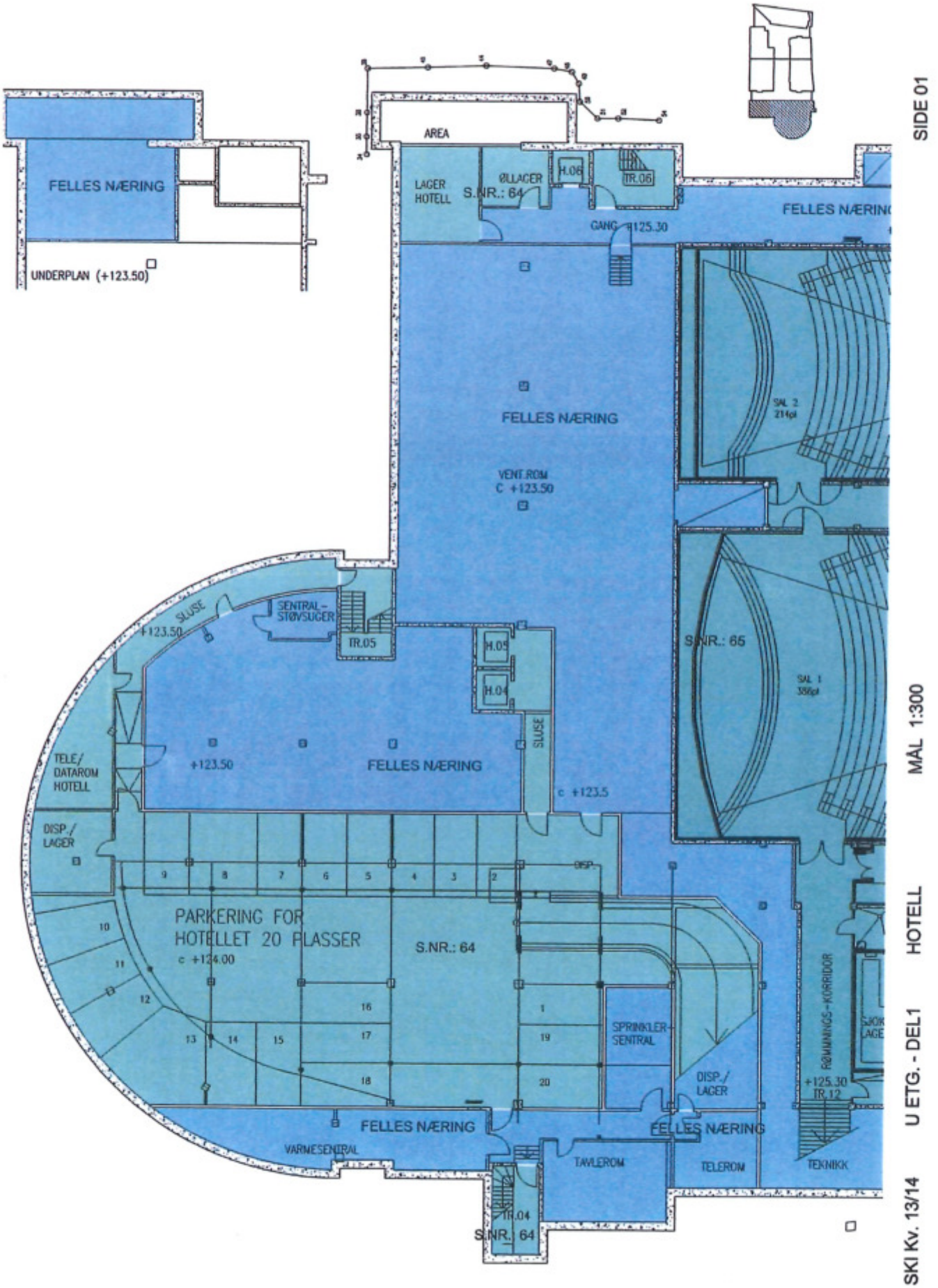
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

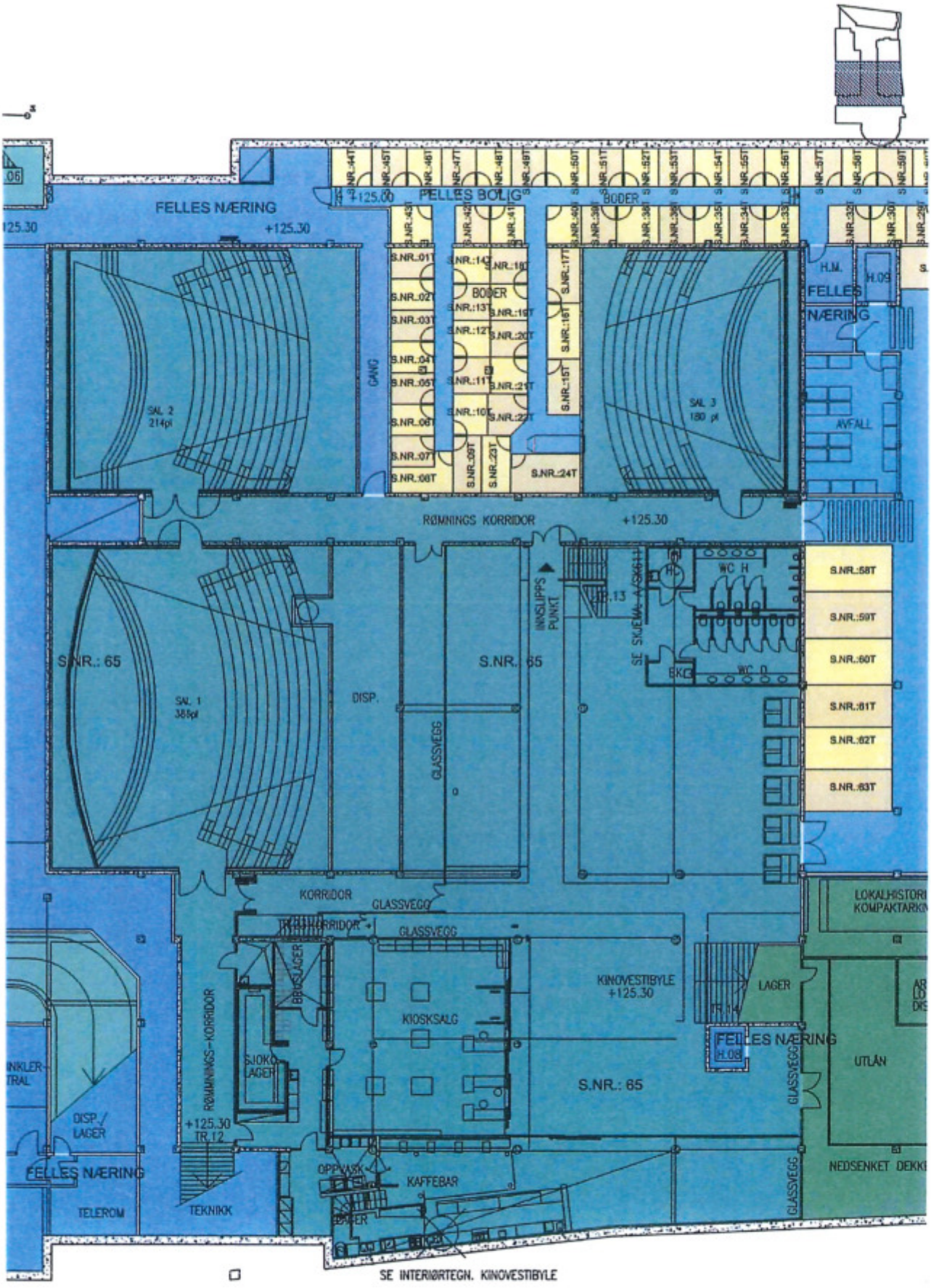
SKI Kv. 13/14 OVERSIKTSPLAN MÅL 1:1000 SIDE 00



SKI KOMMUNE
GEODATA- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN
POSTBOKS 3010
1402 SKI

10/12 Oddmund Arntsen


FELLES NÆRING
UNDERPLAN (+123.50)
AREA
LAGER HOTELL
ØLLAGER
S.NR.: 64
H.06
TR.06
GANG +125.30
FELLES NÆRING
FELLES NÆRING
VENT.ROM C +123.50
SAL 2 214pl
SLUSE +123.50
SENTRAL-STØVSUGER
TR.05
H.05
H.04
S.NR.: 65
SAL 1 336pl
TELE/ DATAROM HOTELL
+123.50
FELLES NÆRING
SLUSE
c +123.5
DISP./ LAGER
DISP.
PARKERING FOR HOTELLET 20 PLASSER
c +124.00
S.NR.: 64
SPRINKLER-SENTRAL
DISP./ LAGER
+125.30 TR.12
RØMMINGS-KORRIDOR
FELLES NÆRING
FELLES NÆRING
VARMESENTRAL
TAVLEROM
TELEROM
TEKNIKK
TR.04
S.NR.: 64
SIDE 01
MÅL 1:300
HOTELL
U ETG. - DEL1
SKI Kv. 13/14



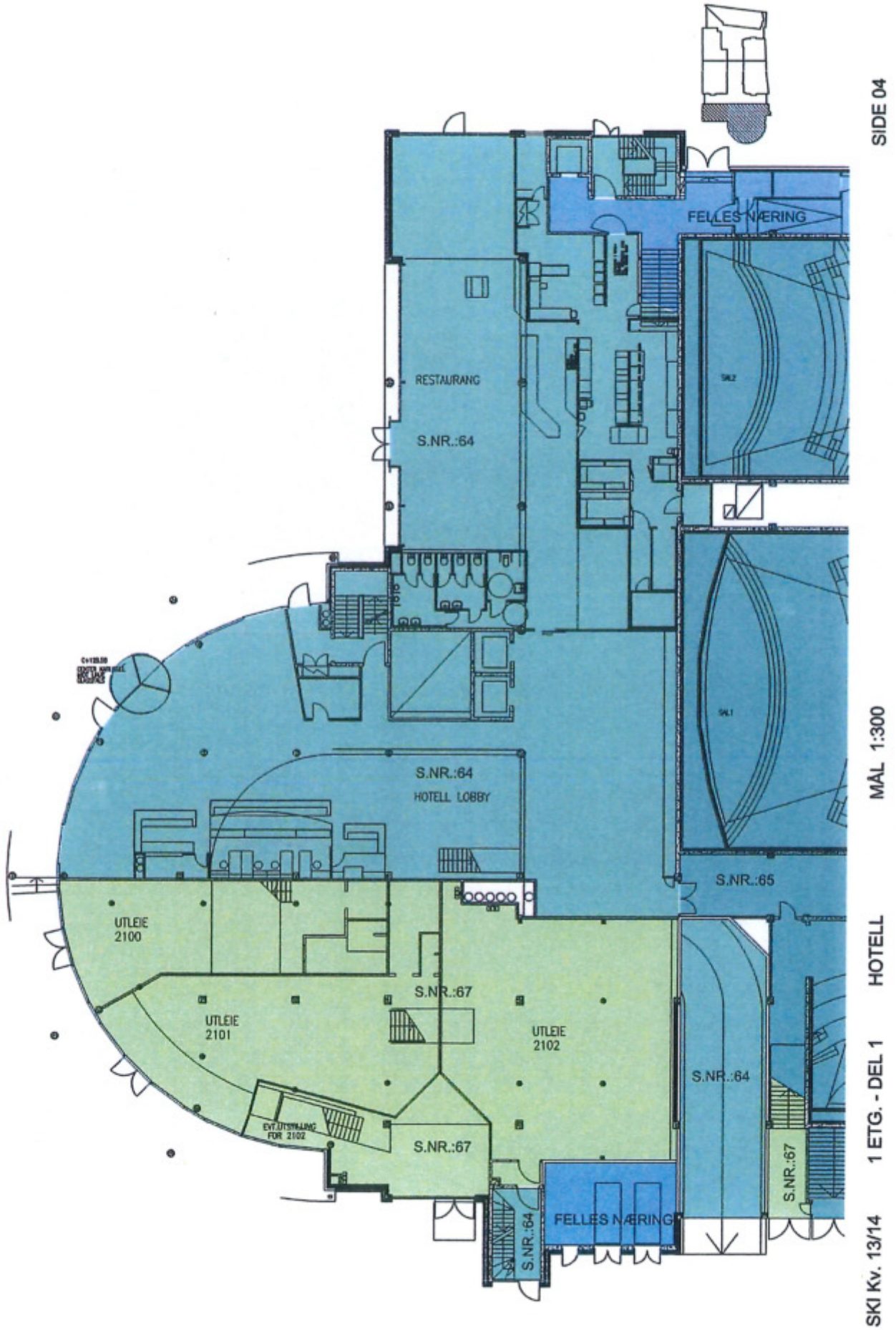
SIDE 02

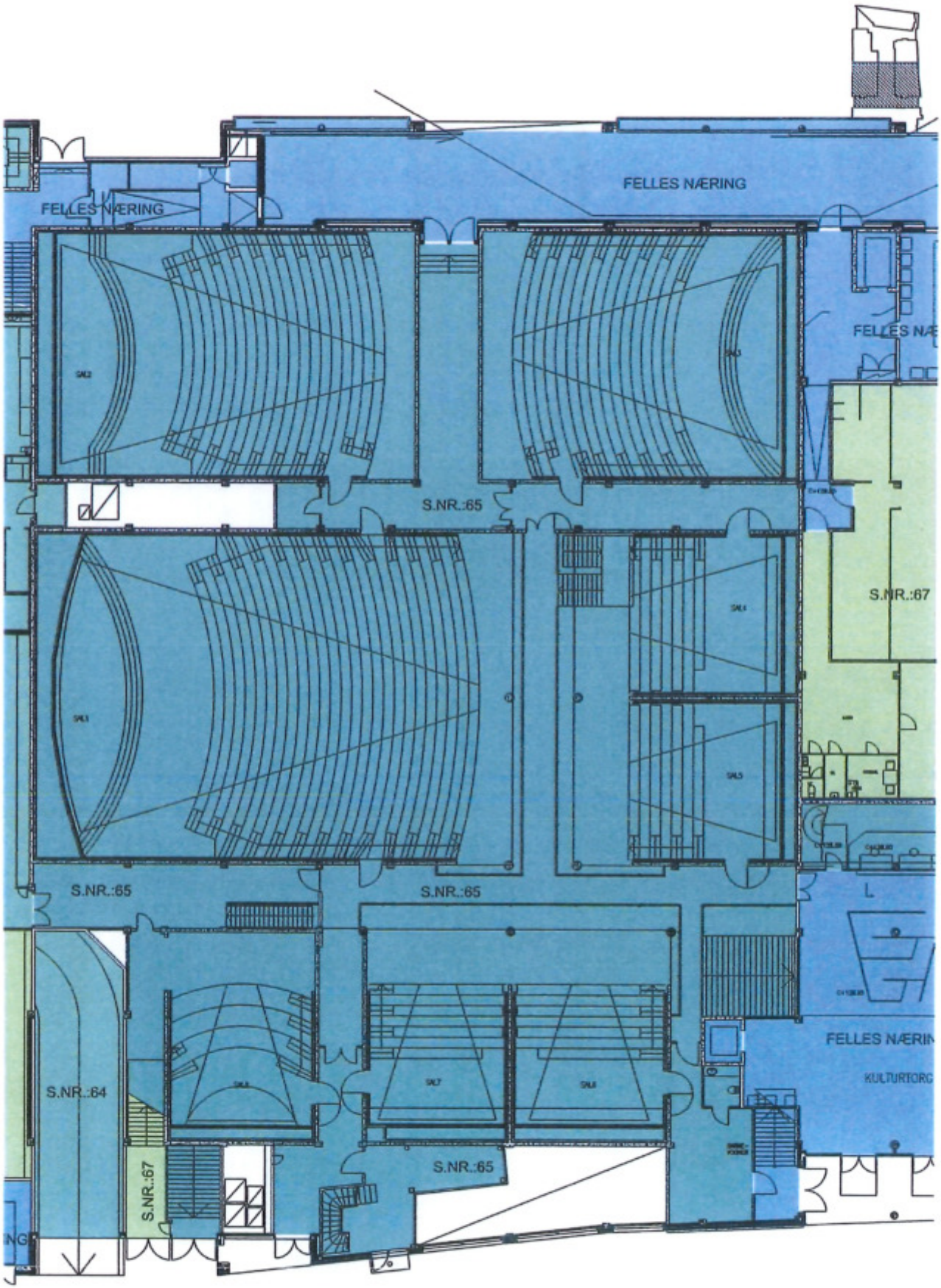
KINO- / BOLIGAREAL MÅL 1:300

U ETG. - DEL2

SKI Kv. 13/14


SIDE 03
FELLES BOLIG
C +125.30
BOLIG–PARKERING
63–PLASSER
+125.30
NEDKJØRING
STIGNING 1:7
BODER
SYKKEL P.
SLUSE
LOKALHISTORISK
KOMPAKTARKIV
AVLASTNING
DISP
GLASS
UTLÅN
ÅPENT OPP
BIBLIOTEK
+125.30
S.NR.: 66
SKRANKE
MAGASIN
VENT.ROM
+125.00
SE SKJEMA FOR SKRÅTAK
MÅL 1:300
BIBLIOTEK- / BOLIGAREAL
U ETG. - DEL 3
SKI Kv. 13/14


FELLES NÆRING
RESTAURANG
S.NR.:64
SKI 2
SKI 1
S.NR.:64
HOTELL LOBBY
S.NR.:65
UTLEIE
2100
S.NR.:67
UTLEIE
2101
UTLEIE
2102
S.NR.:64
EVT.UTSYN-LING
FOR 2102
S.NR.:67
S.NR.:64
FELLES NÆRING
S.NR.:67
SIDE 04
MÅL 1:300
HOTELL
1 ETG. - DEL 1
SKI Kv. 13/14



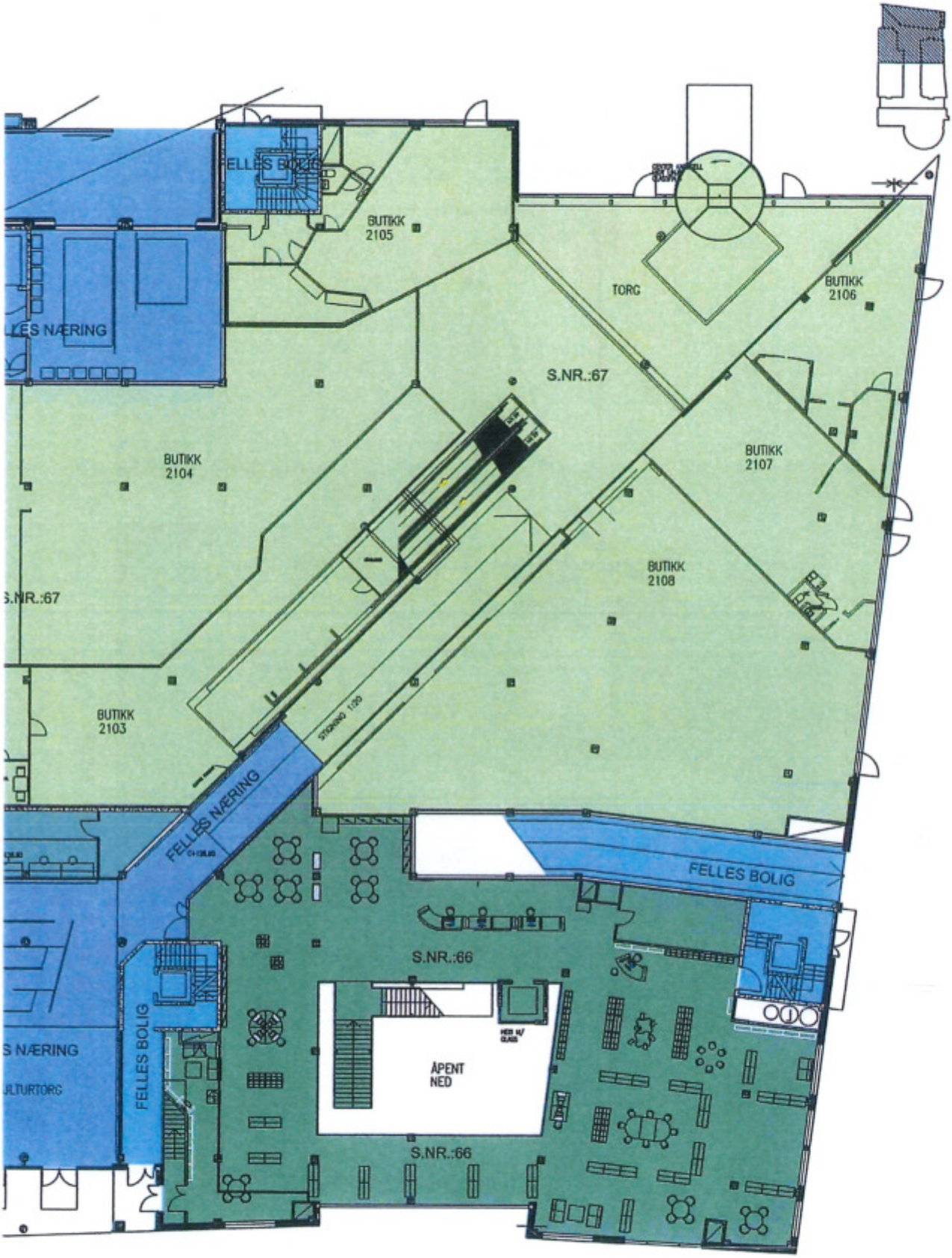
SIDE 05

MÅL 1:300

KINOAREAL

1 ETG. - DEL 2

SKI Kv. 13/14



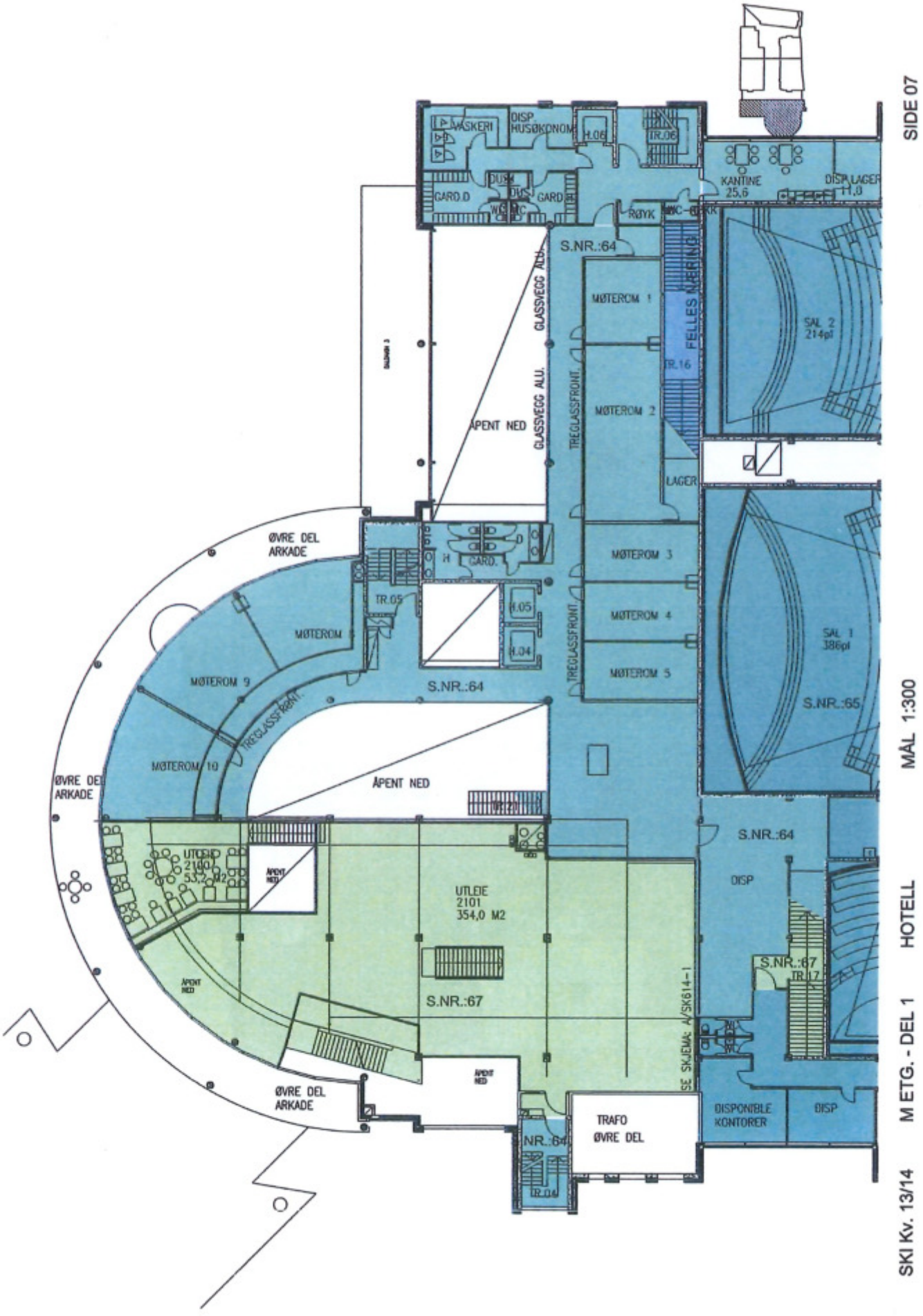
SIDE 06

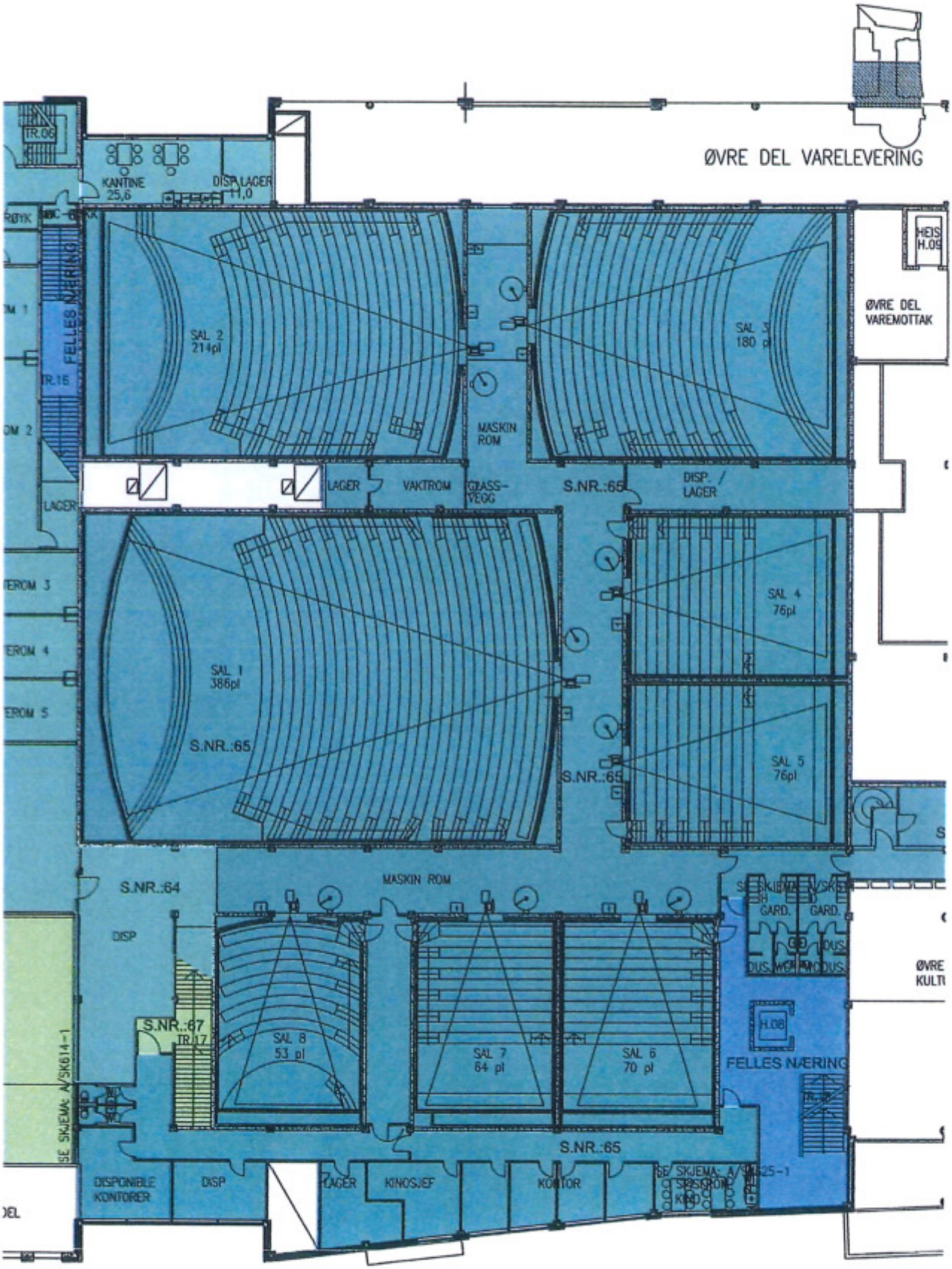
MÅL 1:300

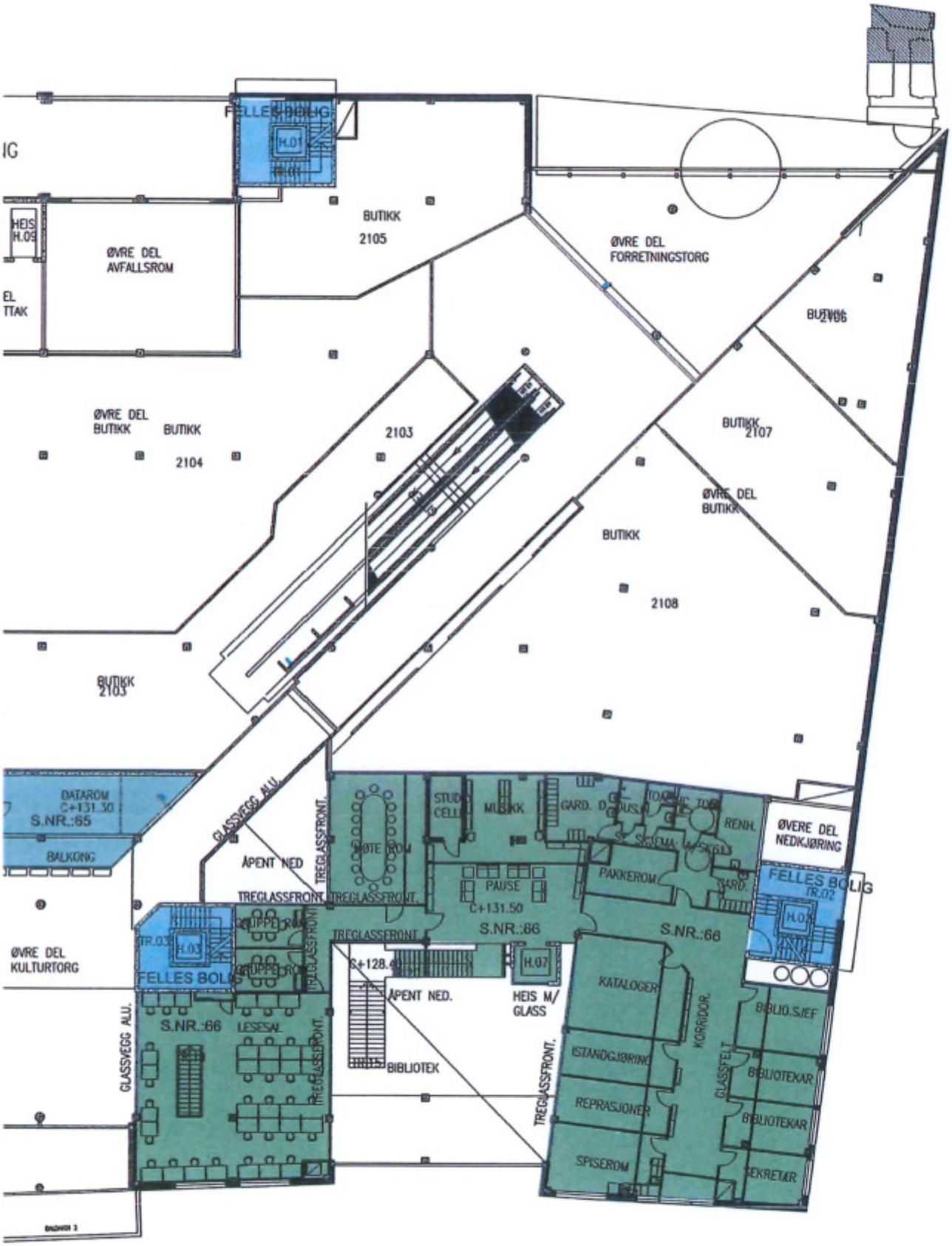
BIBLIOTEK- / NÆRINGSAREAL

1 ETG. - DEL 3

SKI Kv. 13/14


SIDE 07
MÅL 1:300
HOTELL
M ETG. - DEL 1
SKI Kv. 13/14
VASKERI
DISP HUSØKONOM
H.06
TR.06
KANTINE 25,6
DISP LAGER 11,0
GARD.D
DUSJ
DUSJ
GARD
WC
WC
RØYK
WC
DUSJ
S.NR.:64
GLASSVEGG ALU.
MØTEROM 1
FELLES NÆRING
SAL 2 214pl
TR.16
MØTEROM 2
TREGLASSFRONT
ÅPENT NED
LAGER
ØVRE DEL ARKADE
H
GARD.
D
MØTEROM 3
TR.05
H.05
MØTEROM 4
MØTEROM
H.04
MØTEROM 5
SAL 1 386pl
MØTEROM 9
S.NR.:64
S.NR.:65
TREGLASSFRONT
MØTEROM 10
ÅPENT NED
ØVRE DEL ARKADE
S.NR.:64
UTLEIE 2100 53,2 M2
UTLEIE 2101 354,0 M2
DISP
S.NR.:67
TR.17
SE SKJEMA: A/SK614-1
S.NR.:67
ØVRE DEL ARKADE
TRAFO ØVRE DEL
DISPONIBLE KONTORER
DISP
NR.:64
TR.04


ØVRE DEL VARELEVERING
SIDE 08
KANTINE 25,6
DISP LAGER 11,0
HEIS H.05
ØVRE DEL VAREMOTTAK
FELLES NÆRING
SAL 2 214pl
SAL 3 180 pl
MASKIN ROM
LAGER
VAKTROM
GLASS-VEGG
S.NR.:65
DISP. / LAGER
SAL 4 76pl
SAL 1 386pl
SAL 5 76pl
S.NR.:64
DISP
SAL 8 53 pl
SAL 7 64 pl
SAL 6 70 pl
H.08
DISPONIBLE KONTORER
KINOSJEF
KONTOR
MÅL 1:300
KINOAREAL
M ETG. - DEL 2
SKI Kv. 13/14



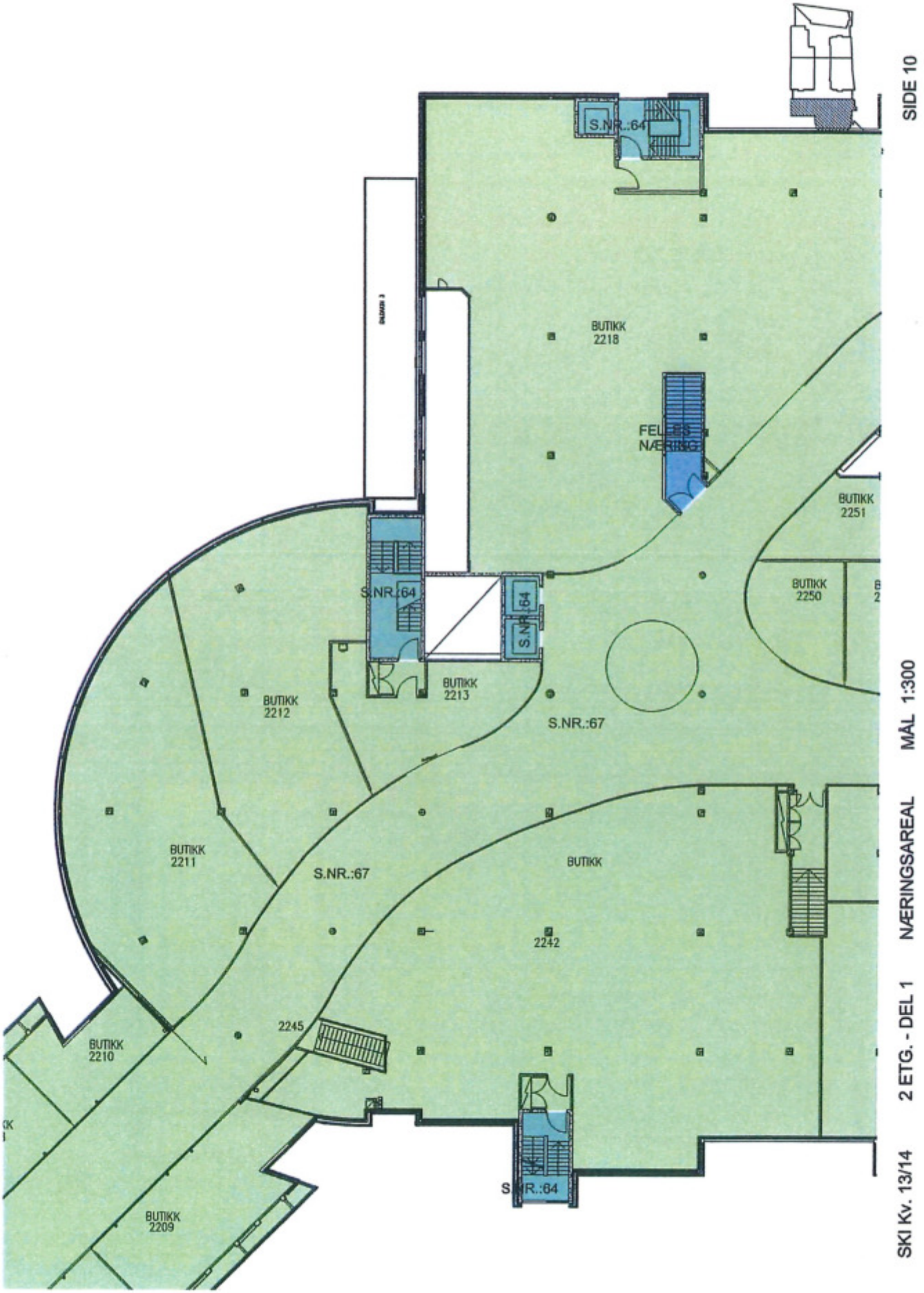
SIDE 09

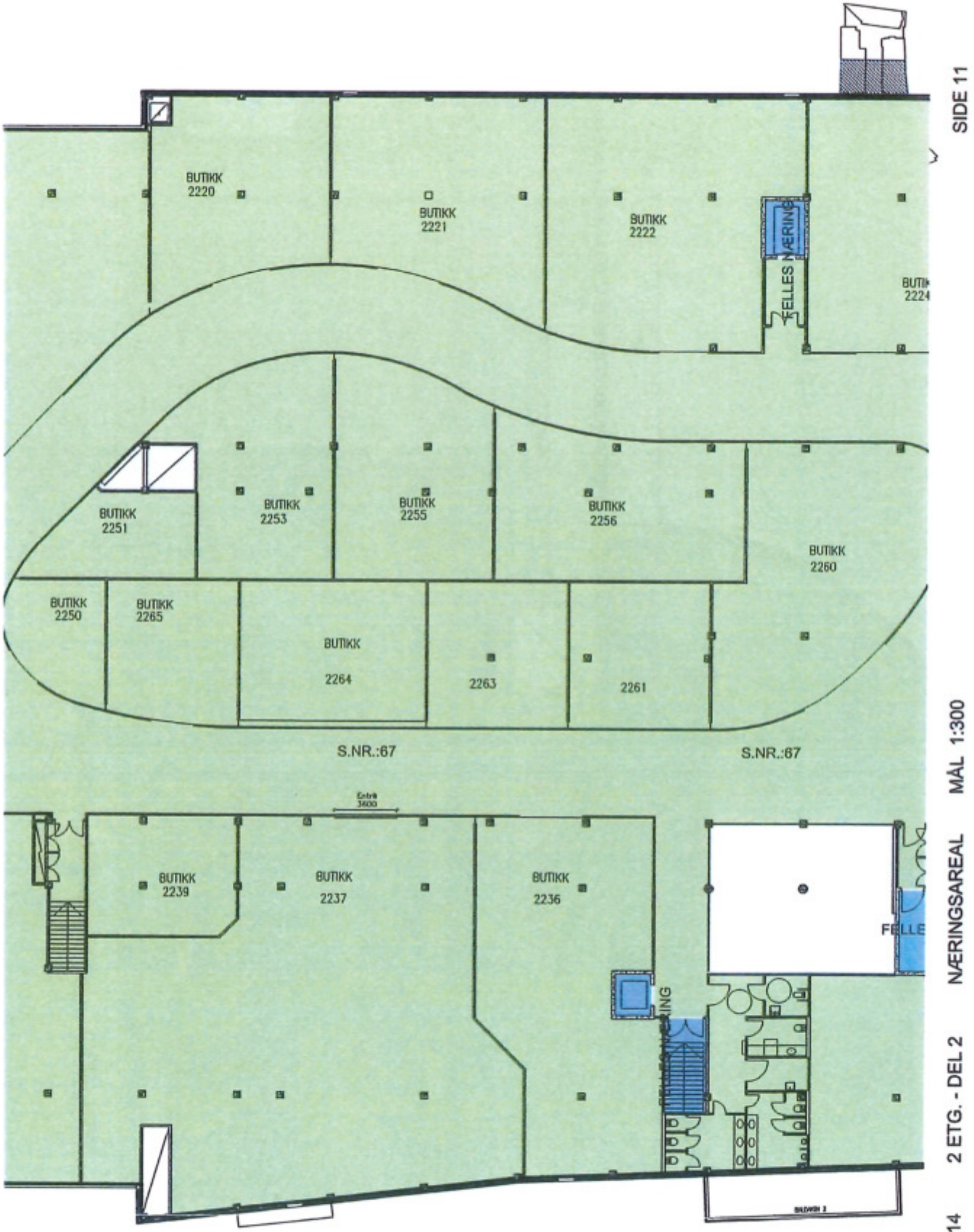
MÅL 1:300

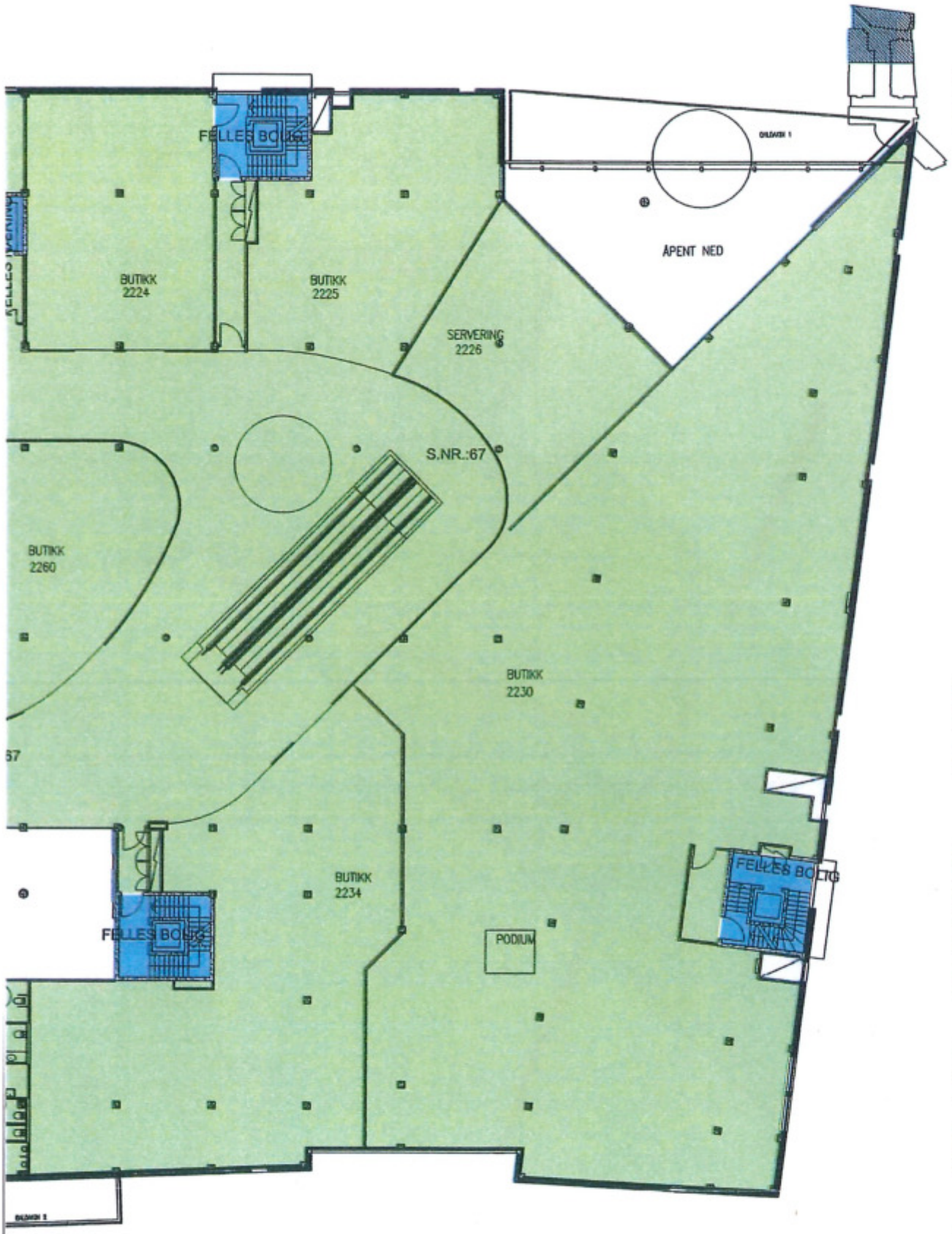
BIBLIOTEK- / NÆRINGSAREAL

M ETG. - DEL 3

SKI Kv. 13/14


S.NR.:64
BUTIKK 2218
FELLES NÆRING
BUTIKK 2251
BUTIKK 2250
S.NR.:64
S.NR.:64
BUTIKK 2213
BUTIKK 2212
S.NR.:67
BUTIKK 2211
S.NR.:67
BUTIKK
2242
2245
BUTIKK 2210
S.NR.:64
BUTIKK 2209
SIDE 10
MÅL 1:300
NÆRINGSAREAL
2 ETG. - DEL 1
SKI Kv. 13/14


SIDE 11
BUTIKK 2220
BUTIKK 2221
BUTIKK 2222
FELLES NÆRING
BUTIKK 2224
BUTIKK 2251
BUTIKK 2253
BUTIKK 2255
BUTIKK 2256
BUTIKK 2260
BUTIKK 2250
BUTIKK 2265
BUTIKK 2264
2263
2261
S.NR.:67
S.NR.:67
BUTIKK 2239
BUTIKK 2237
BUTIKK 2236
FELLE
ING
SKI Kv. 13/14
2 ETG. - DEL 2
NÆRINGSAREAL
MÅL 1:300



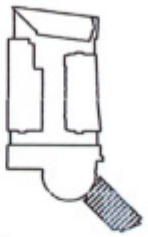
SIDE 12

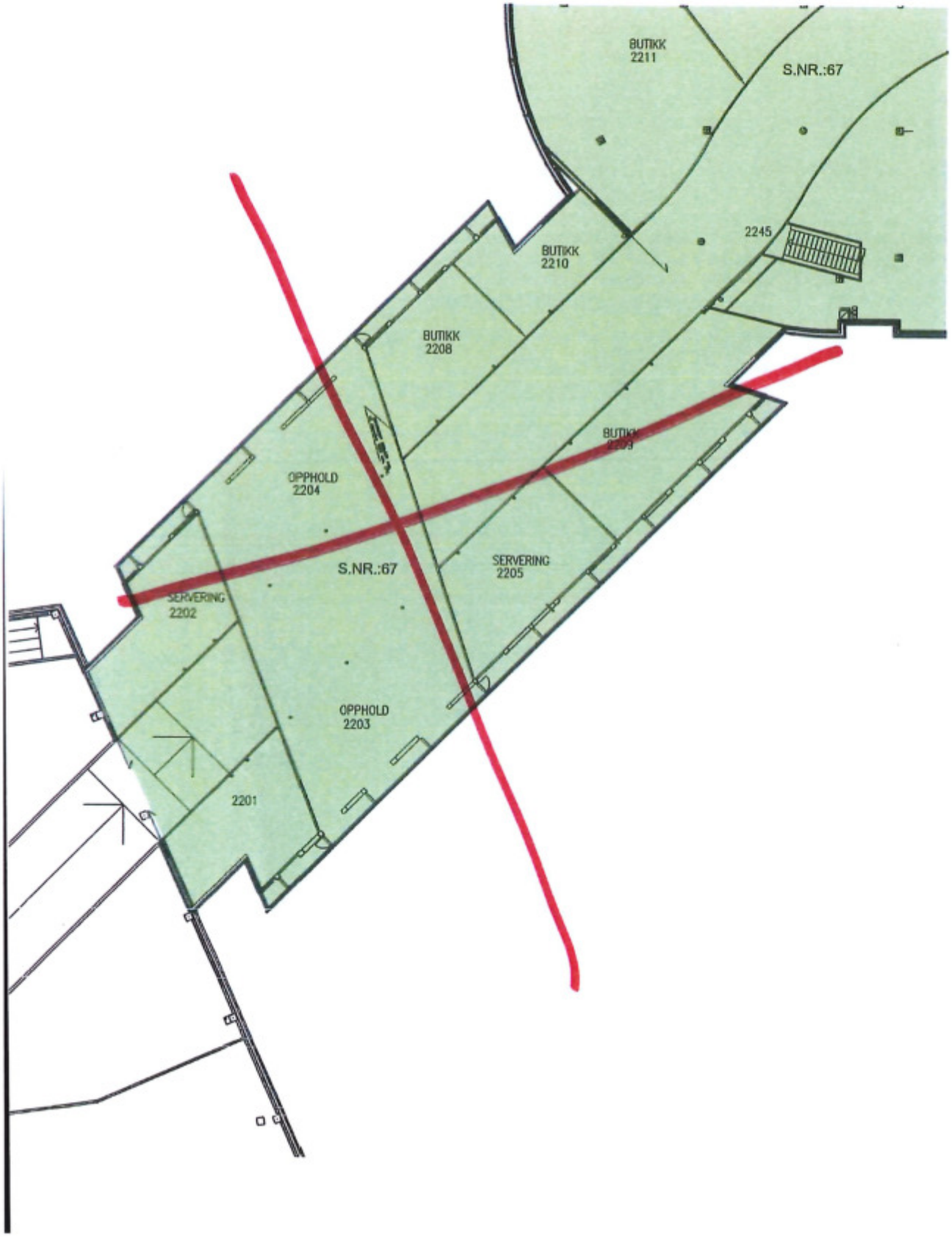
SKI Kv. 13/14 2 ETG. - DEL 3 NÆRINGSAREAL MÅL 1:300

SKI KOMMUNE
GEODATA OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN
POSTBOKS 3010
1402 SKI

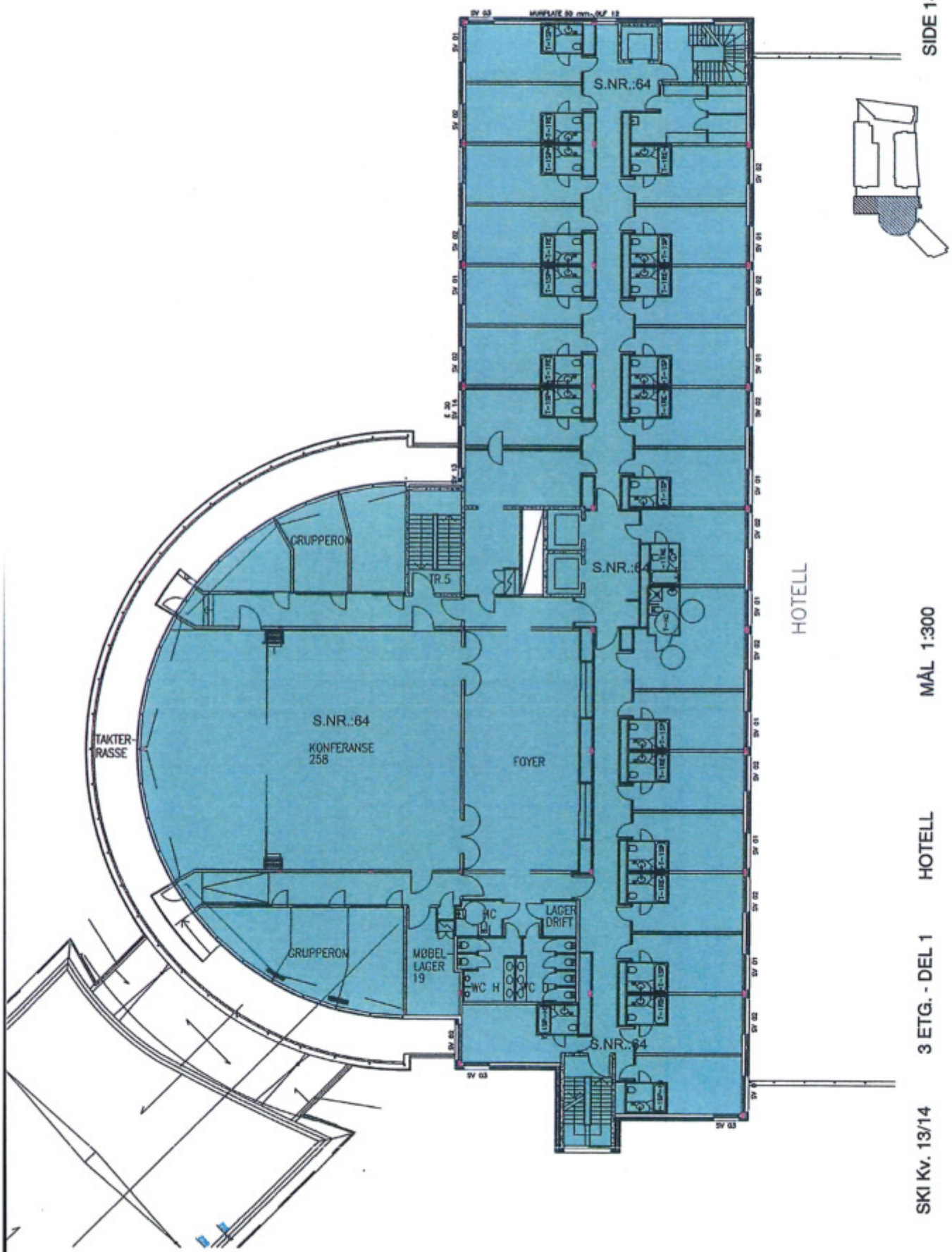
10/12-03

SIDE 13

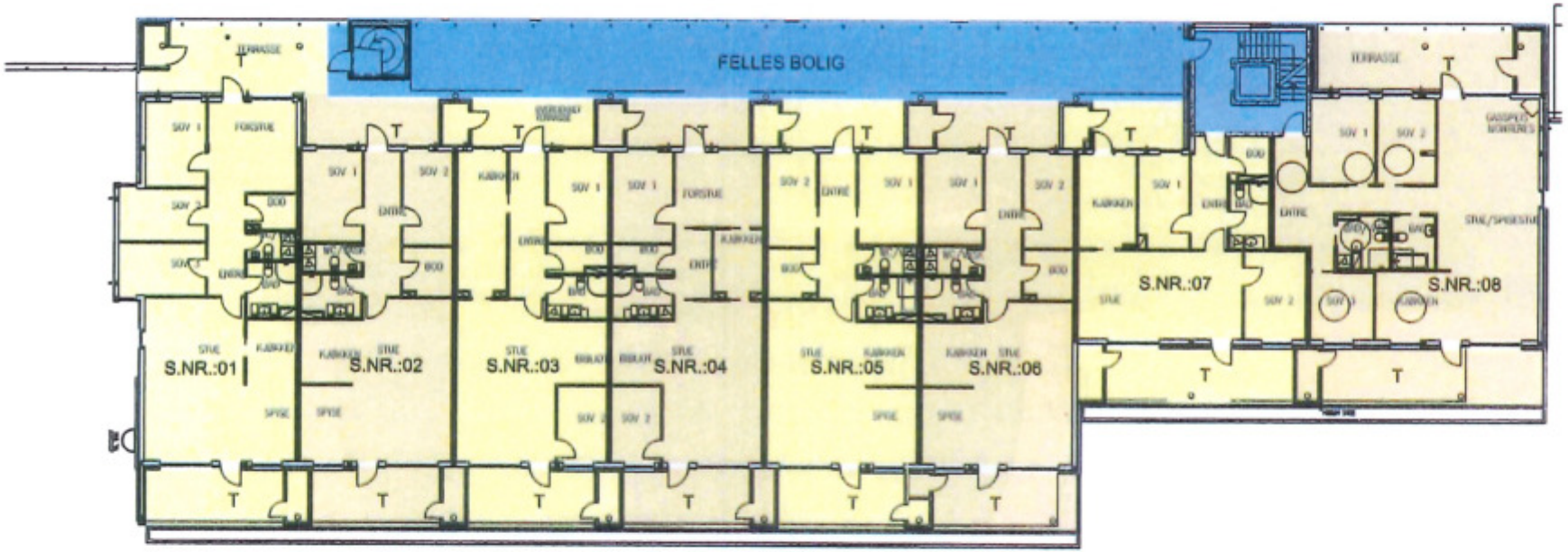




SKI Kv. 13/14 2 ETG. - DEL 4 NÆRINGSAREAL MÅL 1:300


SIDE 14
S.NR.:64
S.NR.:64
S.NR.:64
S.NR.:64
GRUPPEROM
TR.5
TAKTER-RASSE
KONFERANSE 258
FOYER
GRUPPEROM
MØBEL-LAGER 19
HC
LAGER DRIFT
WC H
WC
HOTELL
SKI Kv. 13/14
3 ETG. - DEL 1
HOTELL
MÅL 1:300

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/17331/6
Uthentet 2025-05-12 09:53



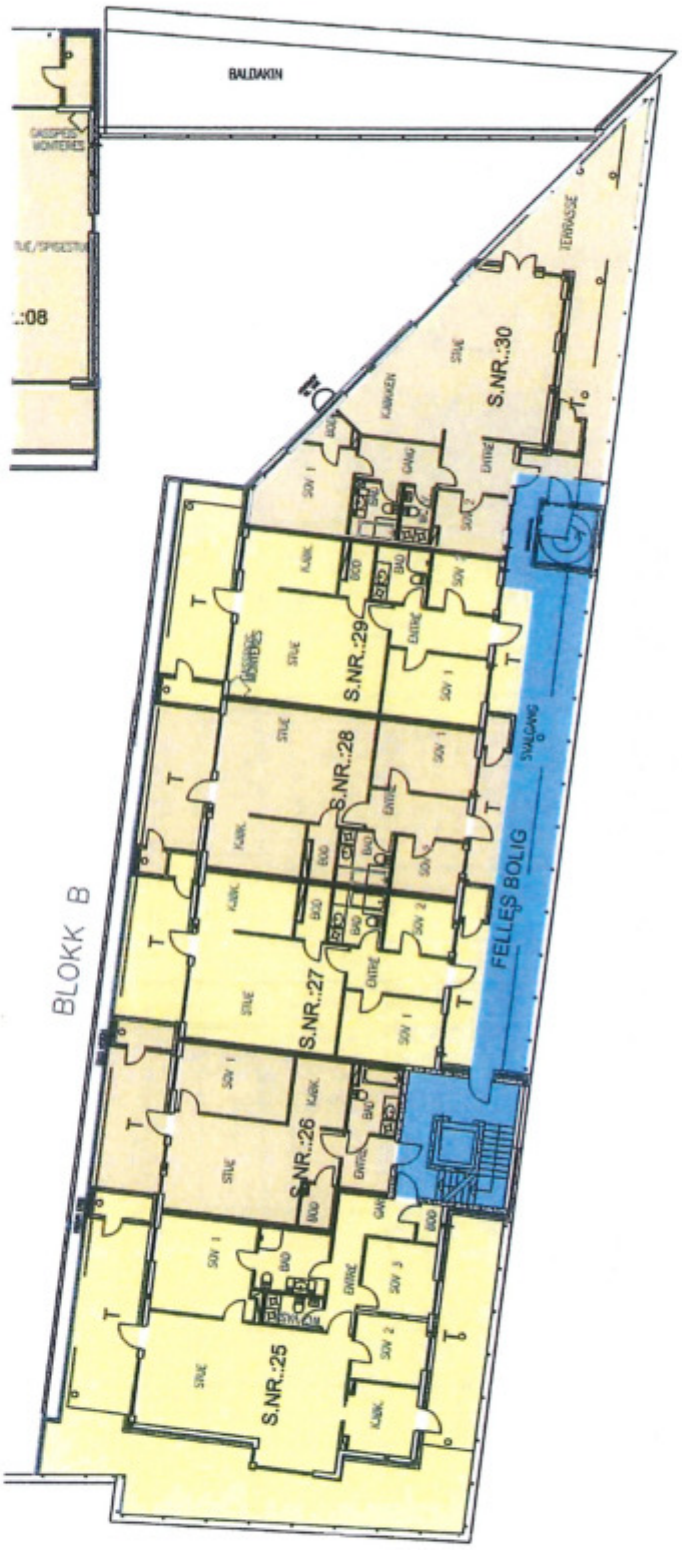
BLOKK A

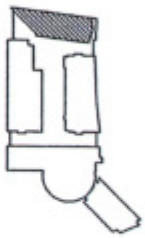
FELLES ATRIUM



SKI Kv. 13/14 3 ETG. - DEL 2 BOLIG - BLOKK A MÅL 1:300

SIDE 15





SIDE 16

MÅL 1:300

BOLIG - BLOKK B

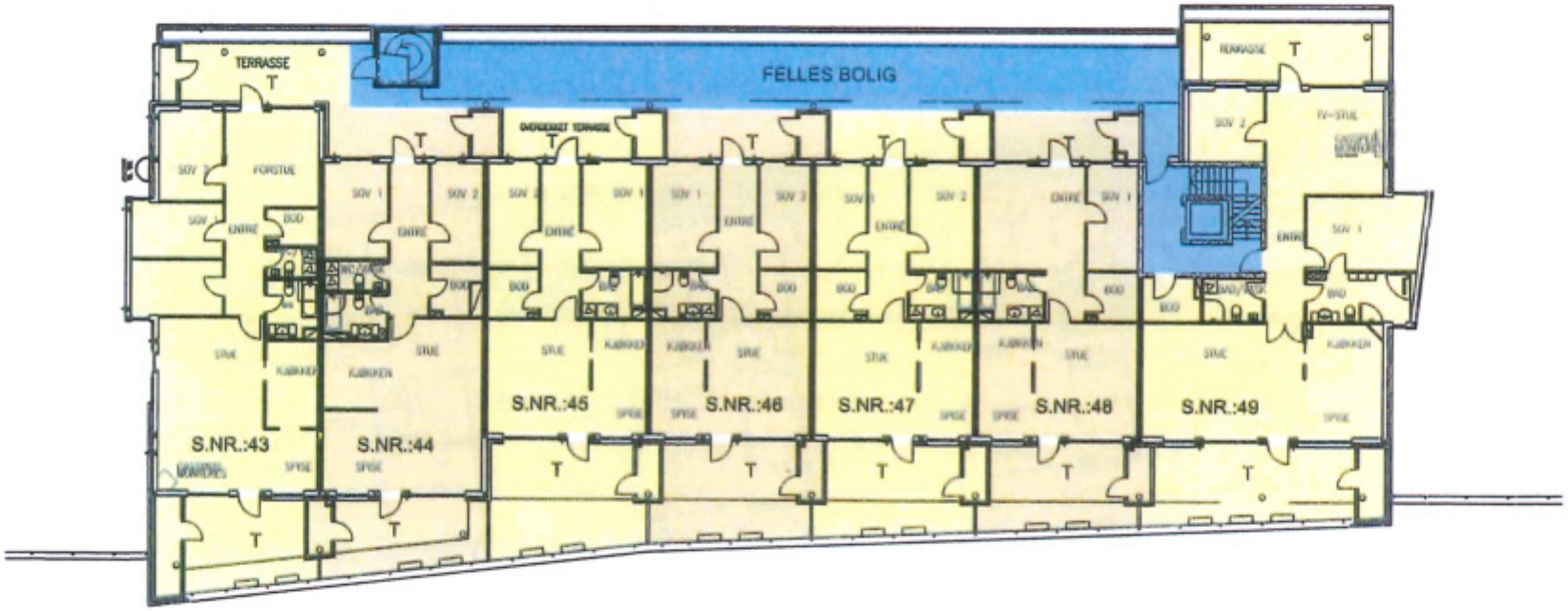
3 ETG. - DEL 3

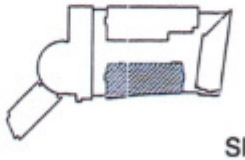
SKI Kv. 13/14

BLOKK A

FELLES ATRIUM

BLOKK C

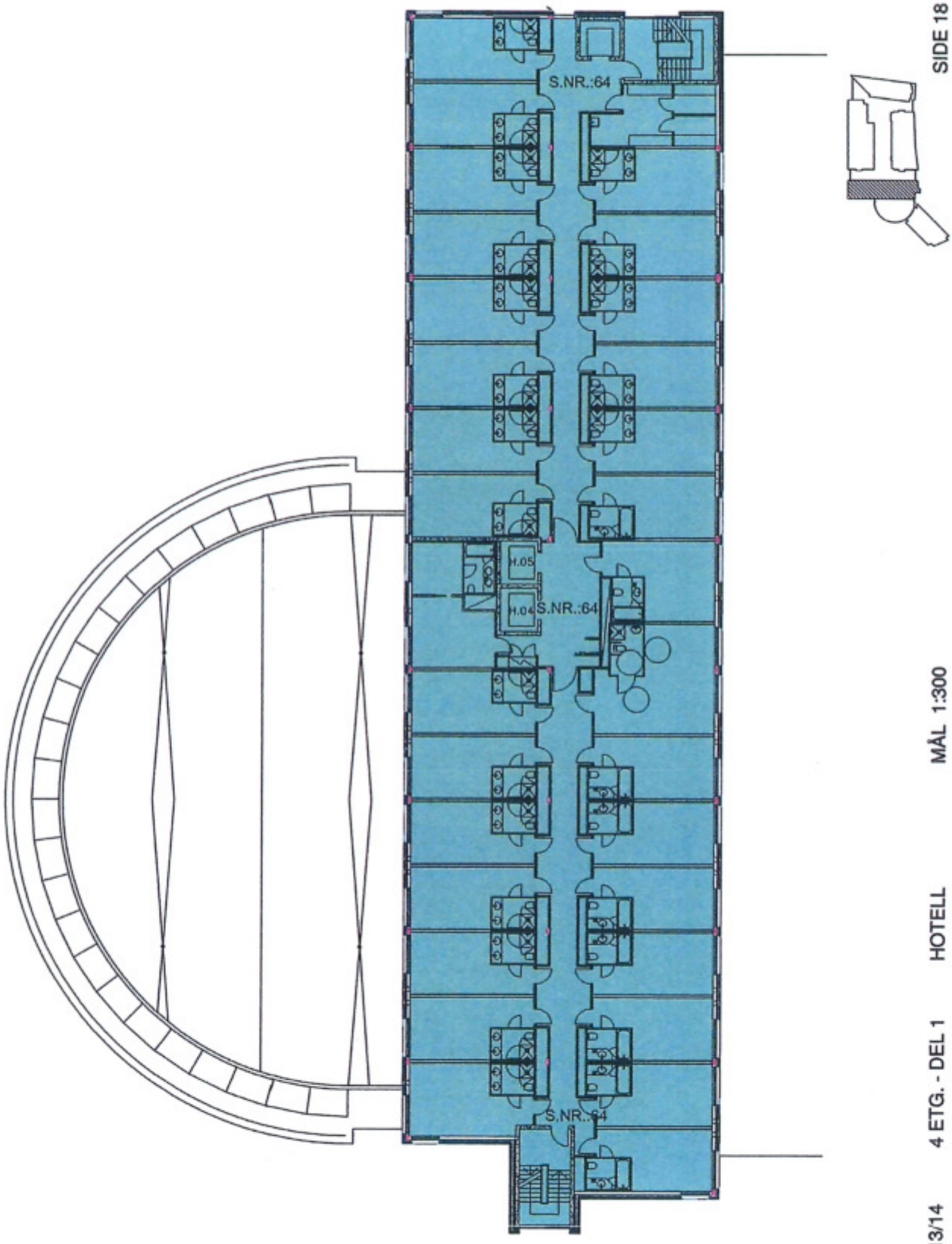




SKI Kv. 13/14 3 ETG. - DEL 4 BOLIG - BLOKK C MÅL 1:300

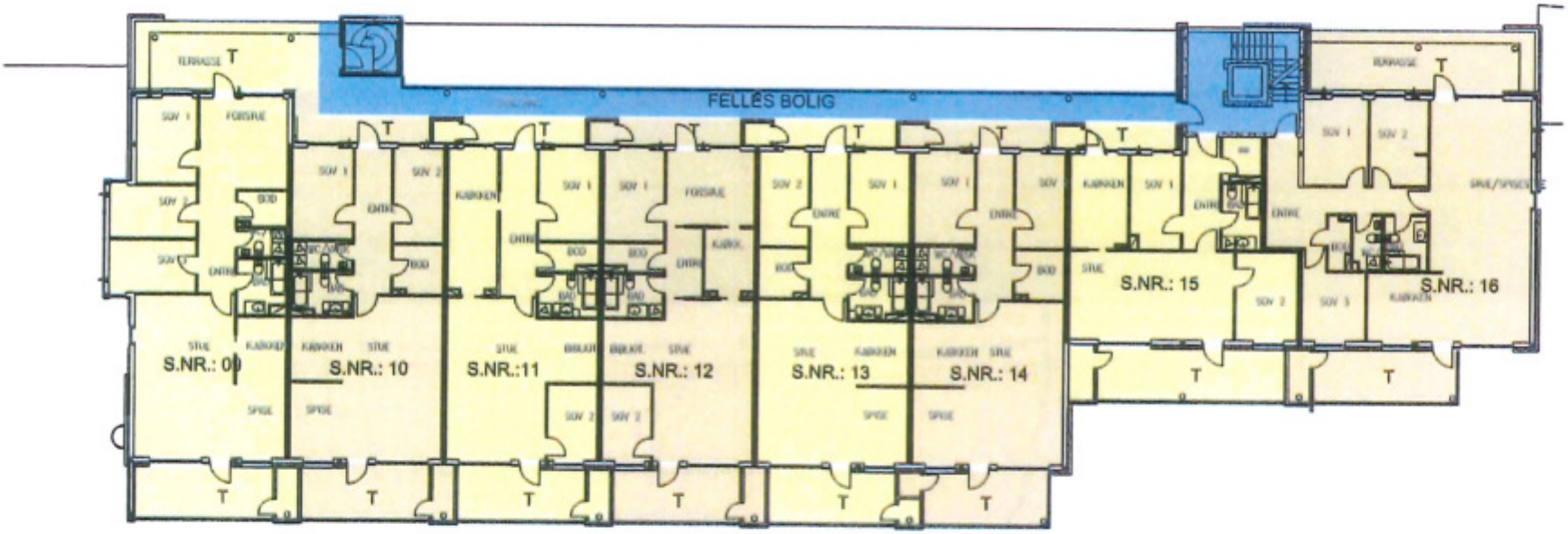
SIDE 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/17331/6
Uthentet 2025-05-12 09:53

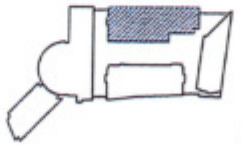


SKI Kv. 13/14 4 ETG. - DEL 1 HOTELL MÅL 1:300

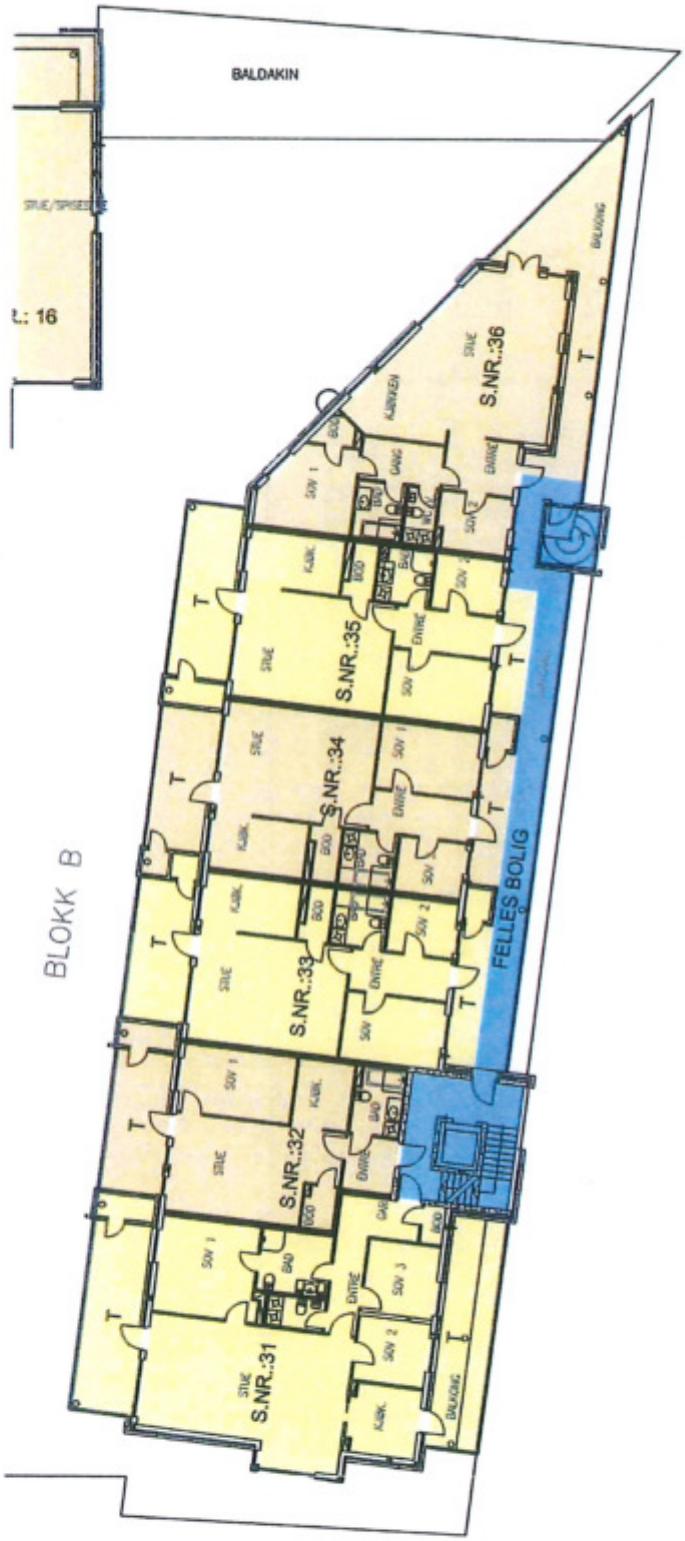
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/17331/6
Uthentet 2025-05-12 09:53

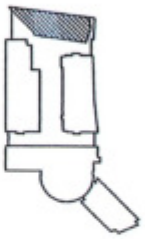


BLOKK A



SKI Kv. 13/14 4 ETG. - DEL 2 BOLIG - BLOKK A MÅL 1:300





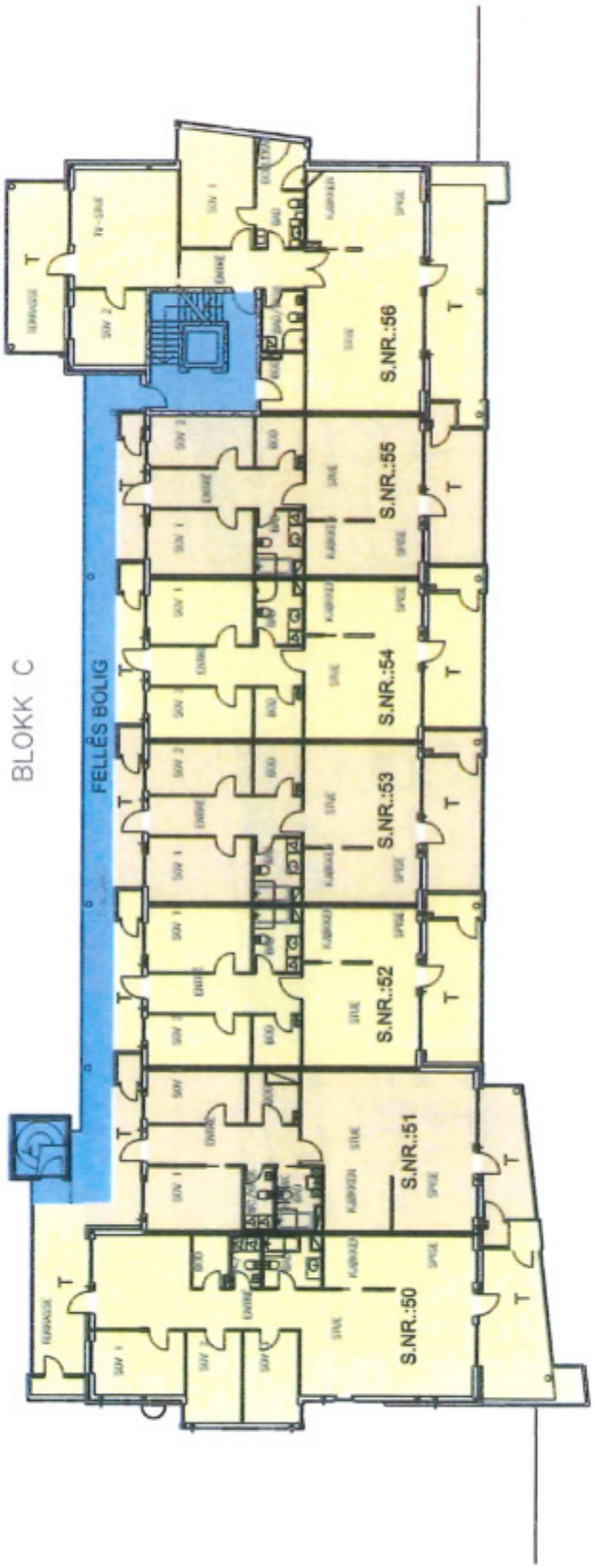
SIDE 20

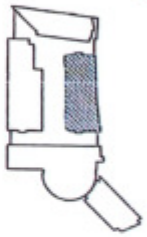
MÅL 1:300

BOLIG - BLOKK B

4 ETG. - DEL 3

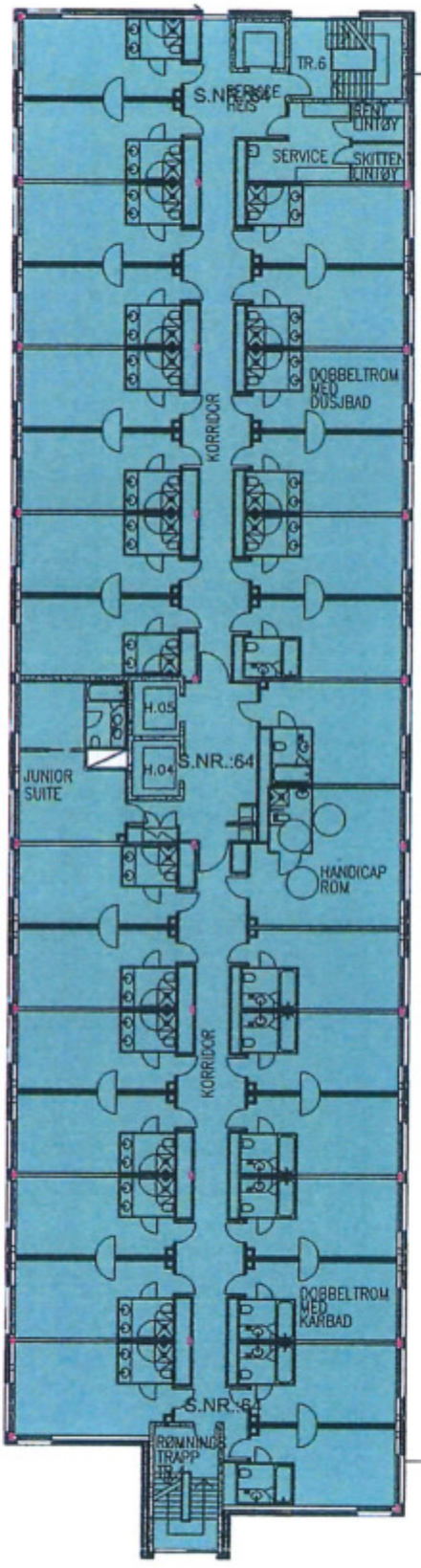
SKI Kv. 13/14

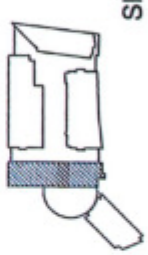




SIDE 21

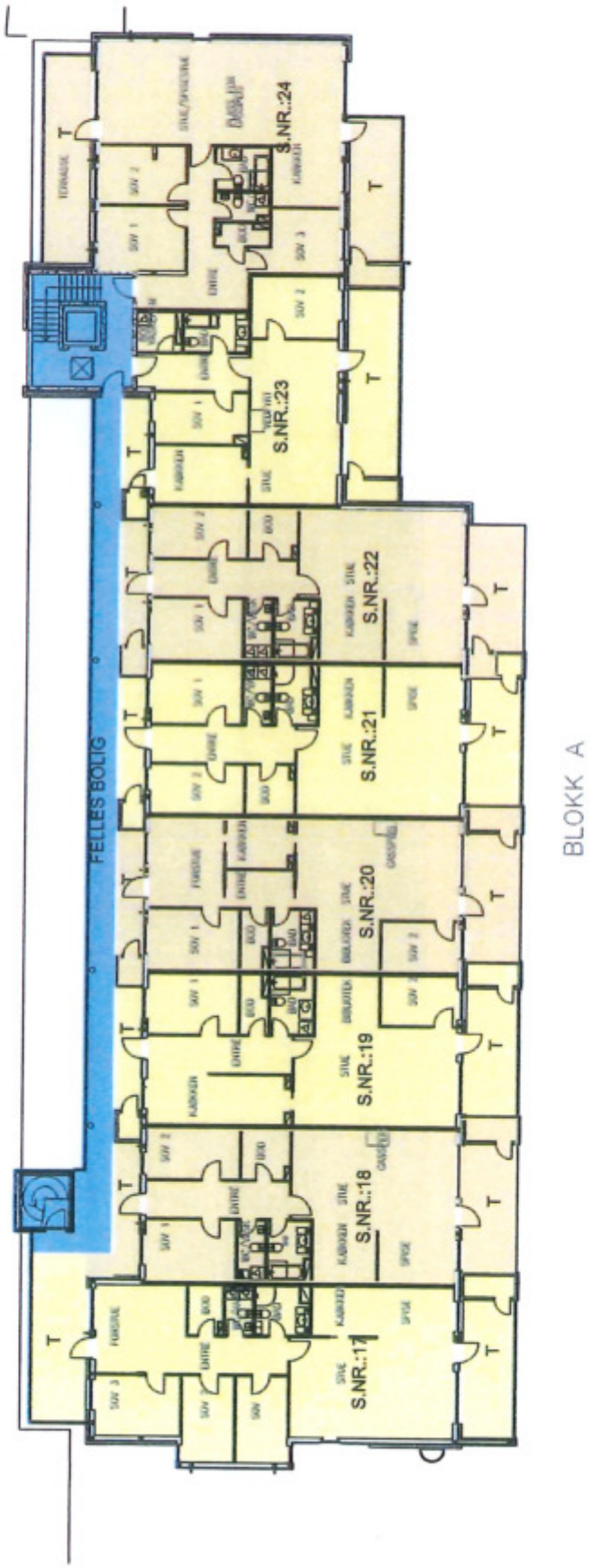
SKI Kv. 13/14 4 ETG. - DEL 4 BOLIG - BLOKK C MÅL 1:300

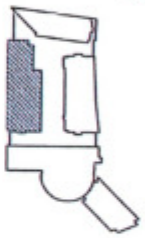




SIDE 22

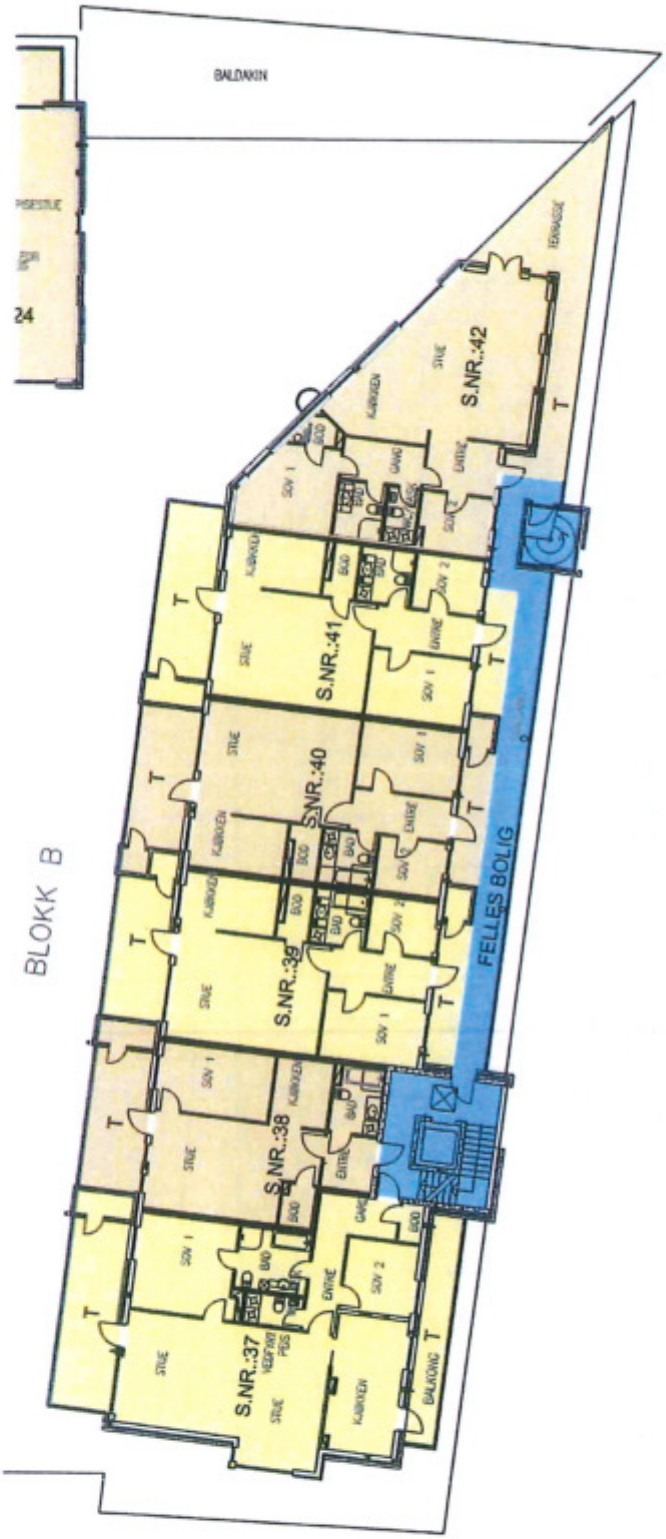
SKI Kv. 13/14 5 ETG. - DEL 1 HOTELL MÅL 1:300

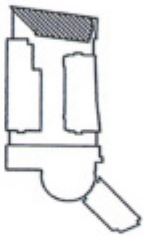




SIDE 23

SKI Kv. 13/14 5 ETG. - DEL 2 BOLIG - BLOKK A MÅL 1:300





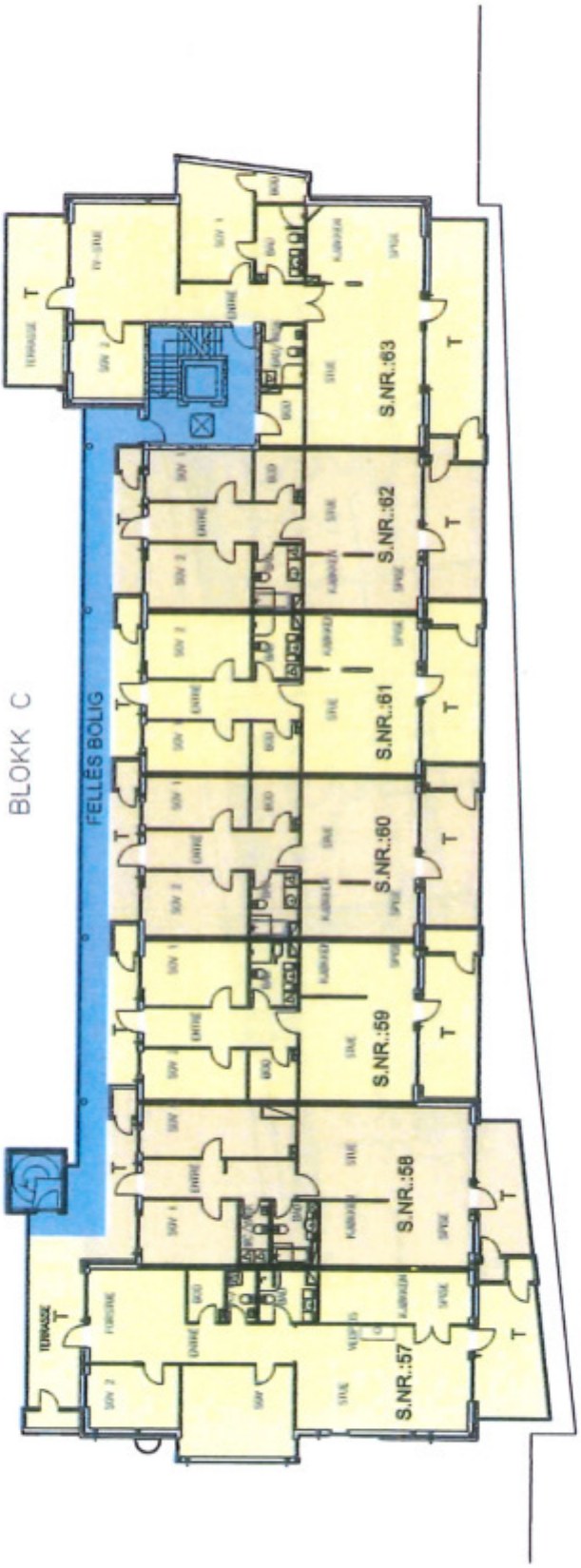
SIDE 24

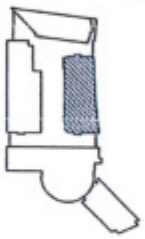
MÅL 1:300

BOLIG - BLOKK B

5 ETG. - DEL 3

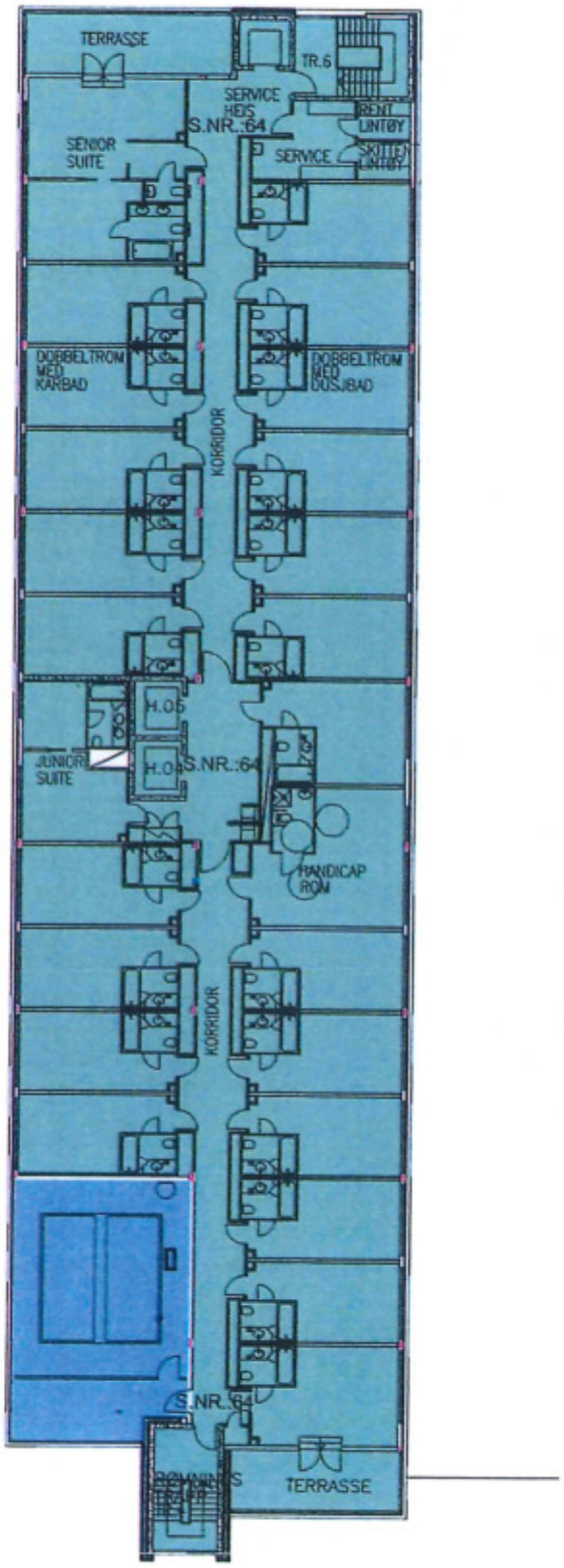
SKI Kv. 13/14

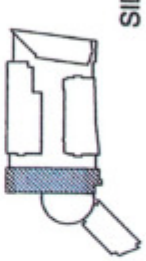




SIDE 25

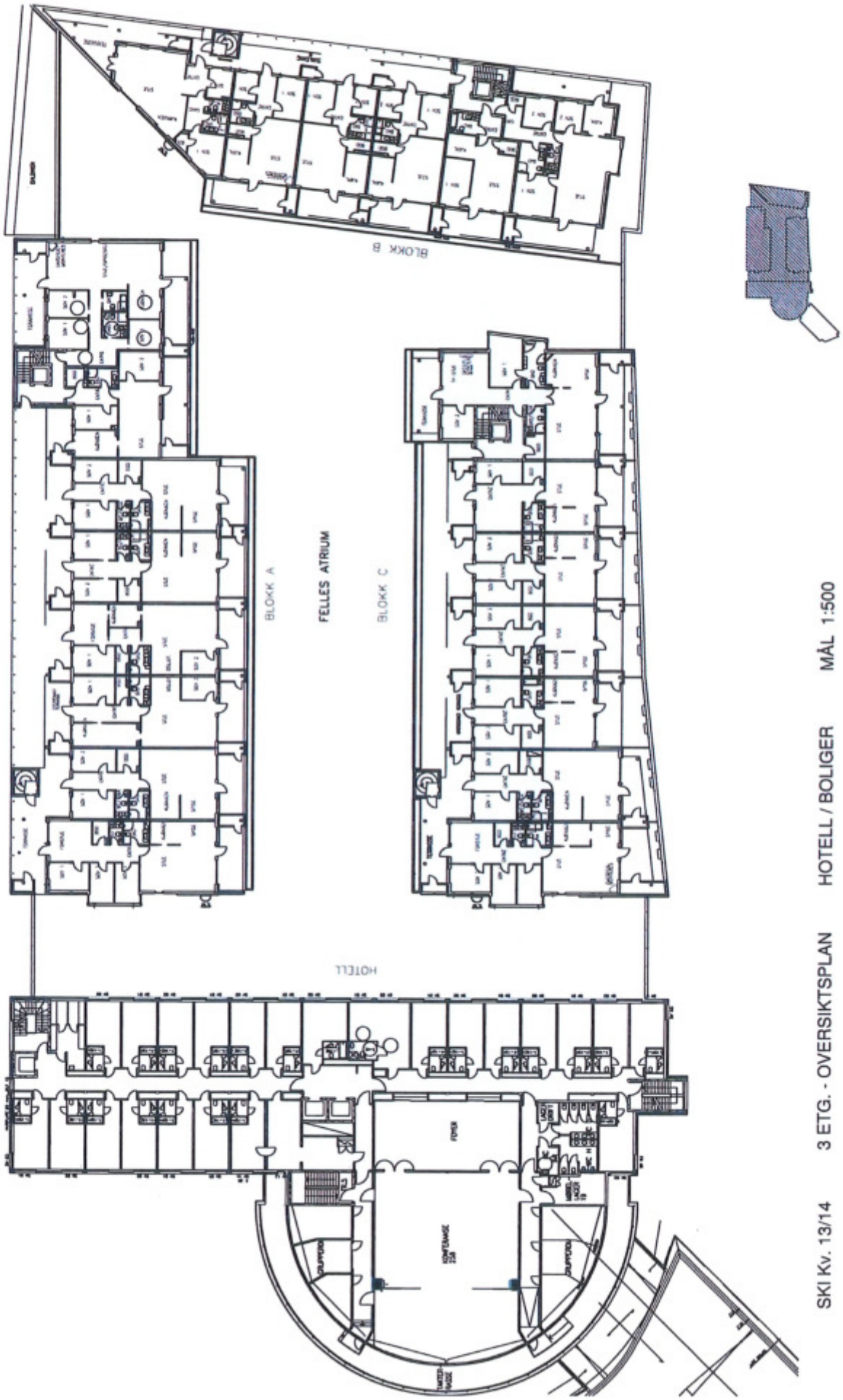
SKI Kv. 13/14 5 ETG. - DEL 4 BOLIG - BLOKK C MÅL 1:300





SIDE 26

SKI Kv. 13/14 6 ETG. HOTELL MÅL 1:300


BLOKK B
BLOKK A
FELLES ATRIUM
BLOKK C
HOTELL
FOYER
SKI Kv. 13/14
3 ETG. - OVERSIKTSPLAN
HOTELL / BOLIGER
MÅL 1:500

Returneres til:

Rådmannen i Ski
Postboks 3010
1402 Ski

Skjøte[1]

TINGLYST
20 MARS 2002
INDRE FOLLO TINGRETT
DAGBOKNR. 4008

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0213	SKI	134	16			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 10.000.000,- Kronertimillioner 00/100

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Skifte-oppgjør [ ] 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 10.000.000,-

Doknr: 4008 Tinglyst: 21.03.2002 Emb: 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
960507878	Ski kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
907890467	Thon Ski A/S	[ ] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler[5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

I overordnet avtale datert 21.05.01 om kjøp av eiendommen er bl.a. tatt inn slike vilkår:

1. **Vilkår om tilbakeskjøting m.v. ved manglende byggestart pr. mai 2002 og ferdigstilling senest medio 2004**
2. **Vilkår om byggets utforming m.v.**
3. **Vilkår om selgers leierett til biblioteklokaler**
4. **Vilkår om kinodrift**

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overordnet avtale vedr. kv. 13/14/16, Ski sentrum, datert 21.05.01.
Avtale vedr. kvartal 16, Ski sentrum, datert 21.05.01.
Leiekontrakt biblioteklokaler, datert 25.04.01

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Ski, den 15.01.2002

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Georg Stub

ORDFØREREN I SKI

Bortleiers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse
Kirkeveien

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/401/6
Uthentet 2025-05-12 09:52

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 401 1978

17/1

Avtale.

Mellom Ragnhild Holmen, Ski, som eier av og hjemmelshaver til g.nr. 134, b.nr. 140 i Ski og Ski kommune v/ordføreren, er d.d. inngått følgende overenskomst:

1.
Ragnhild Holmen overdrar herved til Ski kommune den del av g.nr. 134, b.nr. 140 som er fargelagt på vedlagte målebrevskart. Arealet er i reguleringsplan, stadfestet 1. november 1972, utlagt til trafikkformål (parkeringsplass).

2.
Inntil denne regulering er gjennomført forutsettes arealet nyttet som adkomst til g.nr. 134, b.nr. 114 som eies av Ragnhild Holmen. Kommunen kan imidlertid når som helst bringe denne adkomst til opphør hvis den av trafikkmessige årsaker finner det påkrevet. Dette skal i så fall dog ikke skje før kommunen har anordnet ny adkomst fra vest. Denne siste adkomst bortfaller når den stadfestede reguleringsplan blir gjennomført eller en omregulering finner sted.

3.
Adkomsten over det areal av g.nr. 134, b.nr. 140 som avståes i henhold til denne avtale opparbeides av Ski kommune som også holder den vedlike.

4.
Kommunen påtar seg ikke gjerdeoppsetting/flytting og/eller andre tiltak utenfor det areal som erverves.

5.
Den erstatning Ragnhild Holmen måtte tilkomme for den grunn som avståes skal fastsettes av sorenskriveren i Indre Follo samt to av ham utpekte skjønnsmenn.
Skjønnet skal ved sin erstatningsfastsettelse bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

6.
Kommunen kan ta arealet i besittelse når den i samråd med grunneieren har foretatt den fotografering og registrering som trengs for at skjønnet skal ha et forsvarlig grunnlag for sin vurdering.

7.
Ski kommune besørger og bekoster det areal som skal avståes skyldelt og oppmålt.
Grunnen tilskjøtes kommunen fri for heftelser når målebrev og

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/401/6
Uthentet 2025-05-12 09:52

rettskraftig erstatningsfastsettelse foreligger.

8.

Kommunen dekker de utgifter som er forbundet med skjønnssaken. Den påstevnes snarest mulig av Ski kommune.

9.

Denne kontrakt kan for Ski kommunes regning tinglesesp på g.nr. 134, b.nr. 114 og 140.

10.

Nærværende avtale er betinget av Ski formannskaps og Akershus fylkes vegvesens godkjennelse.

11.

Denne overenskomst er opprettet ito eksemplarer som partene begge har undertegnet og hvorav de beholder hvert sitt.

Ski, 20/8-77

For Ragnhild Holmen ifølge fullmakt:

Ruth Gloslí

Ski kommune
Torgrll Braaun
ordfører

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: SKI

J.nr.: 29/90

Målebrev nr.: 9197/167

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	134	99	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	807.8 m²		

Dagbokstempel
REGISTRERT
28 MAI 1990
INDRE FOLLO
HERREDSRETT
Dagboknr: 7324

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28.03.1990.
Rekvirent	Ivar Edvin Glosli og Kari Glosli Levin.
Bestyrer	Oddmund Arntsberg
Forretning	Nytt målebrev ved sammenføyning av gnr. 134 bnr. 99 114 og 140. Eiendommen har etter sammenføyningen fått registerbetegnelsen gnr. 134 bnr. 99. Hva grensene angår, vises det til kartforretninger for gnr. 134 bnr. 99, 114 og 140 avholdt 28.2.1979

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ski	28.03.90	B.Stadven oppm.sjef	O.Arntsberg avd.ing.

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Doknr: 7324 Tinglyst 28.05.1990 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Kommunenes arkivnøkkel: 58

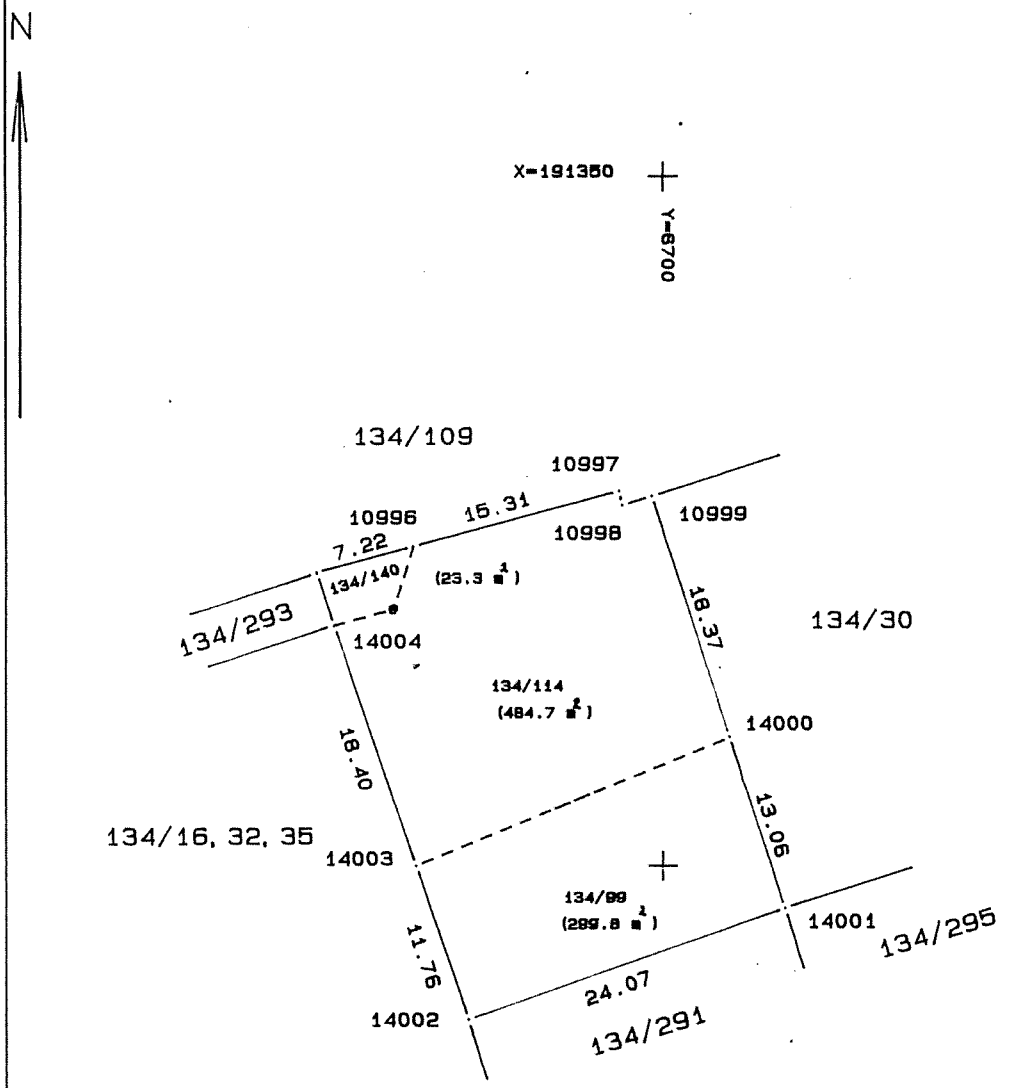
Gnr	Bnr	Festenr
134	99	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 191308 Y 6692 Z

Kartblad	X	Landsnett
CP040-1-09		

Målestokk	Areal	Jnr	Målebrev nr	Utskilt fra
1: 500	807.8 M²	29/90	9197	



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
10995		191321.29	6675.19		
10996		191323.19	6682.16	7.22	
10997		191327.23	6696.93	15.31	
10998		191326.15	6697.15	1.10	
10999		191326.84	6699.25	2.21	
14000		191309.33	6704.80	18.37	
14001		191296.88	6708.75	13.06	
14002		191288.89	6686.05	24.07	
14003		191300.04	6682.31	11.76	
14004		191317.49	6676.46	18.40	
				4.01	

Vesla/Geonor

Mars -90. O.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/15371/6
Uthentet 2025-05-12 09:49

ORG

SKI EIENDOMSFORMIDLING A.S
ADVOKAT HANS PETTER HELLEROY

Riktig kjenpart.

HANS PETTER HELLEROY

KJØPEKONTRAKT

DAGBOKFØRT
23.DES 85 15371
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

Dags dato er det mellom

Selger: Ivar Edvin Glosli og Kari Glosli Levin, F.nr. 090738 261054-
Adr.: Åsenvn. 2, 1400 Ski, Tlf.: 094 16944/87 14 12 pr.

og

Kjøper: Ski kommune v/ordføreren, F.nr.
Adr.: Rådhuset, 1400 Ski, Tlf.: 87 12 60

inngått slik avtale:

1. Selger overdrar til kjøper sin eiendom Åsenvn. 6, g.nr. 134, b.nr. 102 i Ski med påstående bebyggelse (verksted, garasje, lager),

med tilliggende rettigheter og forpliktelser

2. Kjøpesummen utgjør kr. 950.000,-

skriver kroner NIHUNDREOGFEMTITUSEN oo/loo.

~~Ved kontantoppgjørskjøpesummen kr.~~ ~~dagen overtakelsesdagen kr.~~

Innen overtagelsen betales ~~resten~~ kjøpesummen kr. 950.000,-

således:

Kontant pr.	overtagelse	kr. 950.000,-
Kontant pr.		kr
Overtar pantegjeld		kr.
Overtar pantegjeld		kr.
Overtar pantegjeld		kr.
Utsteder selgerobligasjon stor kr.		over ... år
med prioritet efter kr.		rentefot ... %p.a.
Renter/avdrag betales hver		første gang ...

Ved eventuell forsinket betaling, helt eller delvis, betaler kjøperen 12 % renter p.a. inntil betaling skjer, herunder også for forsinket utbetaling av lån. Selger har krav på renter som nevnt av forfalte og utestående beløp til enhver tid, dog slik at megleren skal gis rimelig frist ved forvalting av midlene ved oppgjøret.

3. Innen overtagelsen og i tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper :

a. Tariffmessig provisjon til advokat Hans Petter Hellerøy			kr. 16.750,-
b. Dokumentavgift til staten	Kr. 19.000,-	Kr.	
	Kr.	Kr.	19.000,-
c. Tinglysningsgebyr			
Skjøte , samt kjøpekontrakt	Kr. 500,-		
Festekontrakt	Kr.		
Obligasjon kr.	Kr.		
Obligasjon kr.	Kr.		
Obligasjon kr.	Kr.		
Obligasjon kr.	Kr.	Kr.	500,-
d. Takst		Kr.	
e. Pantattest		Kr.	
f. Annonser		Kr.	
g.		Kr.	
h.		Kr.	
	Tilsammen	Kr.	36.250,-

Som et å konto beløp på nevnte omkostninger betales ved kontraktens underskrift, eller senest dager derefter kr.

4. Skjøte, fri for selgers pengeheftelser, skal utstedes av selger straks kjøpesummen og omkostninger er betalt i sin helhet. jfr. dog punkt 9,

5. Eiendommen overtas og stilles til kjøpers disposisjon straks denne kontrakt er godkjent av kompetent kommunalt organ og signert av ordf. i Ski k., dog senest 20.12. 1985. Fra dette tidspunkt står eiendommen for kjøper regning og risiko og han svarer fra samme dato for alle eiendommens utgifter og oppebærer dens inntekter., jfr. dog punkt 9.

6. Oppstilling over mellomværendet mellom partene for eiendommehs løpende utgifter/inntekter, foretas av partene selv. Dersom det imidlertid oppstår uenighet om dette, foretas dette pro- & contra-oppgjør av SKI EIENDOMSFORMIDLING AS advokat Hans Petter Hellerøy.

7. Eiendommen er i dag brannforsikret i

Kjøpekontrakten inneholder ingen spesielle bestemmelser.

7.8. Eiendommen er kjøpt i besiktiget stand. Den overtas i den stand og stilling den nå befinner seg i uten ansvar for selger for mulig skjulte feil eller mangler, heri innbefattet sopp, råte og skadeinsekter av enhver art. Selger garanterer at han ikke kjenner til feil eller mangler ved eiendommen som han ikke har opplyst kjøper om. Selger garanterer videre at han ikke kjenner til at det er kommet pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller betalt, eller at det er utført arbeid hvorav det vil oppstå refusjonskrav.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/15371/6
Uthentet 2025-05-12 09:49

8. Oppgjør mellom kjøper og selger foretas av advokat Hans Petter Hellerøy.
Alle innbetalinger fra kjøperen skal foretas til advokat Hans Petter Hellerøy, Jernbanevn. 6, 1400 Ski.

9.1. Eiendommen overtas slik den er idag.

9.2. Selgerne gis vederlagsfri og eksklusiv bruksrett til hele eiendommen med påstående bebyggelse i 3 år, regnet fra nærværende kontrakts underskrift.
Det er ikke rett til fornyelse.

9.3. Kjøperen har ikke noe å bemerke til at selgerne i nevnte 3-årsperiode fremutleier del av bebyggelsen / utearealet som de har eksklusiv bruksrett til, til Pablo Lopez for hans midlertidige bruk av nevnte bebyggelse / uteareal til Don Pablo's Pizza.
For slik midlertidig fremutleie vil det ikke bli stilt krav om opparbeidelse eller frikjøp av biloppstillingsplasser. Tilknytningsavgift for vann og kloakk for slik midlertidig bruk vil heller ikke bli avkrevet.

9.4. Selgerne står ansvarlig for at objektet for nevnte fremutleie er frigjort på det tidspunkt bruksretten nevnt i punkt 9.2. opphører. Selgerne skal dokumentere dette ved fremleggelse av erklæring fra fremleieren (Pablo Lopez) snarest mulig, og før nærværende avtale underskrives.
Det skal dertil innen underskrift av denne avtale dokumenteres overfor kjøperen at fremleieren har avtale om innflytning i nye lokaler senest innen utløpet av den aktuelle 3-årsperiode.

9.5. Investeringer som foretas på eiendommen av selgerne eller andre i den aktuelle 3-årsperiode, bæres fullt ut av selgerne eller ordre og er kjøperen uvedkommende i enhver relasjon.

9.6. Ved utløpet av den nevnte 3-årsfrist, kan selgerne straks og for egen regning rive / bortta bygningsdeler / tiltak som er på eiendommen. Det som ikke er fjernet senest 3 -tre- måneder fra utløpet av nevnte 3-årsfrist, tilfaller kjøperen uten godtgjørelse til selgerne eller

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/15371/6
Uthentet 2025-05-12 09:49

andre som måtte ha investert i eiendommen. Kjøperen har selv ansvaret for de kostnader som eventuelt påløper senere ved fjerning av de gjenstander / utstyr som selgerne ikke borttar.

9.7. I den bruksrettsperiode som er nevnt ovenfor, har selgerne ansvaret for vedlikehold av bebyggelsen, utenomhusareal og gjerder og som omfattes av bruksrettsavtalen, samt å holde eiendommen forsikret fullt ut, herunder også forsåvidt angår forsikringsansvar overfor 3djemann.

I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller forsikringssummen selgerne.

9.8. Selgernes bruksrett opphører under enhver omstendighet på det tidspunkt bebyggelsen er revet eller selgerne gir melding om slikt opphør til kjøperen.

10. Av hensyn til avskjerming mellom Åsenvn. 2 og Åsenvn. 4, ønsker selgerne at den hekk som i dag står mellom disse eiendommer skal forbli stående, eventuelt erstattet av annen hekk eller tilsvarende avskjerming.

11. Ved eventuell fremtidig utbygging av Åsenvn. 2 og kommunalt krav i denne forbindelse til biloppstillingsplasser, godskrives eiendommen Åsenvn. 2 for frikjøp av 3 plasser.

12. I og med nærværende kontrakt, frafaller selgerne overfor kjøperen ethvert krav på dekning av næringstap, flytteutgifter, tap av parkeringsplasser m.v.

13. Denne kontrakt er undertegnet i 3 -tre- eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar, mens advokat Hans Petter Hellerøy beholder det 3. eksemplar. Kontrakten skal tinglyses for kjøpers regning.

Ski, den 11.11. 1985.

Som selgere :

Ivar Edvin Glosli

Kari Glosli Levin

Ski, den 29/11 1985.

Som kjøper :

Ski kommune

ordfører

DAGBOKFØRT
23. DES 85 15371
SOFIENBERG
INDRE FOLLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 309-25-0141 (Øyvind Frogner)
Vår referanse: 3749838/26382093
Bestilling: C3 2025-05-12 (7) 24

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5747	6	31.7.1979	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	134	16	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/5747/6
Uthentet 2025-05-12 09:48

DAGBOKFØRT
79 5747
31 JUL 79 5747
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

M A K E S K I F T E K O N T R A K T

Mellom Johan Rinde, født 31.06.22-[redacted] Torgvn. 3, Ski, som selger og Ski kommune som kjøper inngås slik kjøpekontrakt/makeskiftekontrakt:

1.1 Johan Rinde selger til kommunen sin eiendom Torgvn. 3, gnr. 134, bnr. 96 i Ski, med påstående bygninger og tilliggende rettigheter og plikter og for øvrig på de vilkår som er satt i denne kjøpekontrakt. Sammen i overdragelsen følger alle veggfaste innretninger og på eiendommen påstående trær og andre vekster.

Unntatt er en innkjøringsport og en rosehekk som selger selv skal beholde.

1.2 Eiendommen overdras til takstpris kr. 615.000,- tillagt Stormbulls byggeprisindeks for en-mannsbolig i tre for perioden fra 30. august 1978 frem til skjøtingstidspunktet eller til det tidligere tidspunkt hvor prisstopp for slike overdragelser er innført. Kjøpesummen betales mot underskrevet skjøte fri for pengeheftelser. Det forutsettes at Johan Rinde og hans familie kan bo på eiendommen inntil det hus som skal føres opp på tildelt tomt er innflytningsklart, antydningsvis årsskiftet 1979/80. I tidsperioden fra skjøting finner sted inntil utflytting foretas, skal Johan Rinde betale til kommunen en husleie stor kr. 1.537,- pr. mnd., tilsvarende 50% av antatt bygslingsavgift på 6% p.a. Kommunen holder eiendommen forsikret fra skjøtingstidspunktet, mens Johan Rinde selv i den tiden han bebor eiendommen betaler alle andre avgifter og omkostninger med driften av denne, herunder kommunale avgifter, så som vann-, kloakk- og renovasjonsavgift, elektrisitetsavgift m.v.

1.3 Det forutsettes at Johan Rinde fører opp sitt nye bolighus så snart som dette er mulig uten unødvendige utsettelser og at han tilflytter dette når det er innflytningsklart, antydningsvis ved årsskiftet 1979/80. Det forutsettes at eiendommen Torgvn. 3 fra dette tidspunkt stilles til kommunens disposisjon fri for leieboere eller andre leieforhold.

2.1 Ski kommune selger til Johan Rinde sin eiendom gnr. 134, bnr. 268 i Ski.

Overdragelsen skjer til den pris kommunen kjøpte tomten for tillagt denne tomts andel av utgifter ved fremføring av veg, vann og kloakk samt kommunens skjøtingsutgifter med ytterligere tillegg av 10,5% p.a. av disse opparbeidelses- og tinglysingsutgifter for perioden fra kommunens forskuttering og frem til tidspunktet for innbetaling av kjøpesummen. Herunder skal eiendommen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/5747/6
Uthentet 2025-05-12 09:48

bekoste sin forholdsmessige andel av fremført midlertidig veg fra Langhusvegen, idet disse utgiftene fordeles på de tre tomter kommunen legger ut. Eiendommen gnr. 134, bnr. 268 har likt med disse rett til bruk av vegen. Det påligger plikt på denne eiendom til sammen med bl.a. de øvrige tre tomtene gnr. 134, bnr. 269, 270 og 271 å delta i permanent omlegging av vegen når dette er mulig, jfr. formannskapsvedtak 29.6.77.

2.2 Straks denne kjøpekontrakt er underskrevet av de to parter, kan Johan Rinde tiltre eiendommen gnr. 134, bnr. 268 i Ski og begynne med bygningsarbeidene på denne.

Skjøte fra kommunen til Rinde på eiendommen vil skje etter at avkrevde kjøpesum for gnr. 134, bnr. 268 er innbetalt til kommunen.

3.1 De to forannevnte eiendommer overdras fri for pengeheftelser.

3.2 Denne kjøpekontrakt blir å tinglyse på eiendommene gnr. 134, bnr. 96 og bnr. 268 i Ski. Partene bærer hver 50% av kostnadene. Videre bærer hver av partene kostnadene med tinglysing av skjøte for den eiendom som vedkommende part erverver.

3.3 Denne kjøpekontrakt/makeskiftekontrakt utstedes i to eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett.

Ski, den 3/7-1979

For Ski kommune:

Ski kommune
Ingvill Laaum
ordfører

Ski, den 22/6 79

Ellen Rinde

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 309-25-0141 (Øyvind Frogner)
Vår referanse: 3749837/26382088
Bestilling: C3 2025-05-12 (7) 22

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8058	6	18.10.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	134	16	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
18 OKT 79 8058
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

O V E R E N S K O M S T.

I forbindelse med kart- og oppmålingsforretning i samband med utvidelsen av Åsenveien i Ski, ble det oppnådd slik enighet om eiendomsgrensene mellom gnr. 134 bnr. 114 og bnr. 99 og bnr. 102 , eier Ruth Glosli på den ene side, og gnr. 134 bnr. 30 og 113, eier Hilda Holmen på den annen side:

Det avgis en parsell fra gnr. 134 bnr. 102 til gnr. 134 bnr. 113 i disse eiendommenes felles grense, og avgis (en) tilsvarende parsell(er) fra gnr. 134 bnr. 30 til gnr. 134 bnr. 114 og 99 likeledes i eiendommenes grense.

Den bruk eiendommen gnr. 134 bnr. 30 har hatt av vei til utkjørsel over gnr. 134 bnr. 102, skal være uendret inntil stadfestet kvartalsplan fra bygningsmyndighetene foreligger.

Ski, den 30. april 1979

Ruth Glosli
Ruth Glosli

Hilda Holmen
Hilda Holmen

Til vitterlighet:

Advokat
ARNMOD KANDAHL, SKI

Kjell-Ove Engseth
Kjell-Ove Engseth
Advokat M. N. A.
1400 SKI

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åsenveien 4
Gnr. 134 Bnr. 16 Snr. 45 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0141

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Øyvind Frogner
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 91 35 86 46
E-post: oyvind.frogner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater