PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SKIFABRIKKSVINGEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skifabrikksvingen 17, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 422, snr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2486 **Eiendomsverdi ref nr:** BT2885

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Benjamin Schrøder
PM Ski/ Ås

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i 2. etasje i et leilighetsbygg med 5 etasjer i tillegg til kjeller.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein.
Bygget har en flat takkonstruksjon. Det er flotte opparbeidede uteområder rundt bygget med gress, beplantning og flere lekeplasser.
Kjelleretasjen har garasjeanlegg, innendørs bilvaskeri og boder. Det er heis fra kjelleren og opp til leiligheten.

Leilighetens innhold:
- Entré/gang
- Stue med kjøkken
- Bad/vaskerom
- 2 Soverom
- Syd-vendt balkong med tilkomst fra stuen
- Bod i fellesareal (kjeller).

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilstand:
Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3.

Parkering:
Parkering i garasjeanlegg med elbillader medfølger. Det er kort vei fra plassen mot garasjeport og heis.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.
Boligen har skyvebalkongdør i malt treverk og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er utvendig beslått med aluminium.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er lagt terrassebord over betongdekket. Rekkverk i stål og glass med forskriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget, og det er installert utebelysning og stikkontakt.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette og malte.
Taket er også slett og malt. Taket i stuen er utført med malte betongelementer. Parketten i stuen er fra 2026.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.

Det er utført stikkprøvemålinger av høydeforskjeller. Slike målinger fanger ikke nødvendigvis gulvets absolutte høyeste og laveste punkt. I entré mot stue ble det målt 4 mm høydeforskjell i etasjeskillet, og kun mindre avvik i stue. Disse avvikene vurderes som små og ikke til sjenanse for normal bruk av boligen. Boligen var møblert på befaringsdagen, noe som begrenser målingene. Vi anbefaler å kontrollere høydeforskjeller når boliger ikke er møblert.
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig. Det er en liten svelleskade i nedre kant av dørblad på den innvendige døren inn mot badet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, smat lys integrert i speil. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er utført som en baderomskabin i betong eller stål, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling i rommets bunnsvill. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget, i stedet for at badet bygges på stedet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt (integrert i ventilator) og automatisk vannstoppesystem er installert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Boligen har balansert ventilasjon. Avtrekk skjer fra bad og kjøkken, mens tilluft skjer i oppholdsrom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Bygningen har sentralt brannvarslingsanlegg og er sprinklet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen HMS-avvik.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

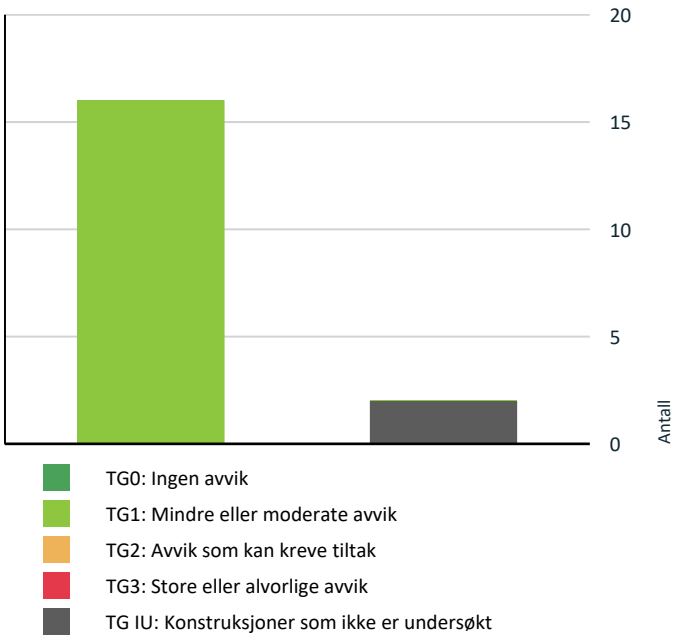
Boligbygg med flere boenheter

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

Boligen har sin opprinnelige planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

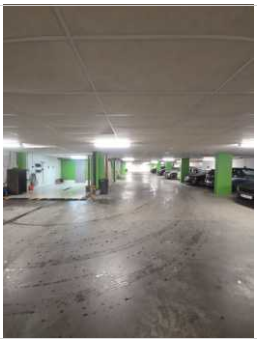
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Informasjon om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leiligheten er plassert i et leilighetsbygg med flere enheter. Bygningen har garasjeanlegg i kjelleren, og leiligheten har to soverom, en sydvendt balkong, bad, vaskerom og moderne standard.

Vedlikehold
Boligen er fra 2021 og er godt vedlikeholdt. Se nærmere omtale i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Boligen har skyvebalkongdør i malt treverk og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er lagt terrassebord over betongdekket. Rekkverk i stål og glass med forskriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget, og det er installert utebelysning og stikkontakt.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette og malte. Taket er også slett og malt. Taket i stuen er utført med malte betongelementer. Parketten i stuen er fra 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.

Det er utført stikkprøvemålinger av høydeforskjeller. Slike målinger fanger ikke nødvendigvis gulvets absolutte høyeste og laveste punkt. I entré mot stue ble det målt 4 mm høydeforskjell i etasjeskillet, og kun mindre avvik i stue. Disse avvikene vurderes som små og ikke til sjenanse for normal bruk av boligen. Boligen var møblert på befaringsdagen, noe som begrenser målingene. Vi anbefaler å kontrollere høydeforskjeller når boliger ikke er møblert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig. Det er en liten svelleskade i nedre kant av dørblad på den innvendige døren inn mot badet.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, smat lys integrert i speil. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg, og rommet får tilluft fra spalte under døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er utført som en baderomskabin i betong eller stål, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling i rommets bunnsvill. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget, i stedet for at badet bygges på stedet.

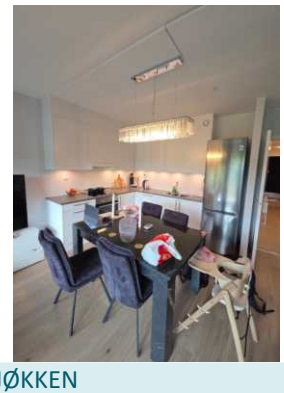
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt (integrert i ventilator) og automatisk vannstoppesystem er installert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Avtrekk skjer fra bad og kjøkken, mens tilluft skjer i oppholdsrom.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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.
   2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen har sentralt brannvarslingsanlegg og er sprinklet.

Det er ingen HMS-avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

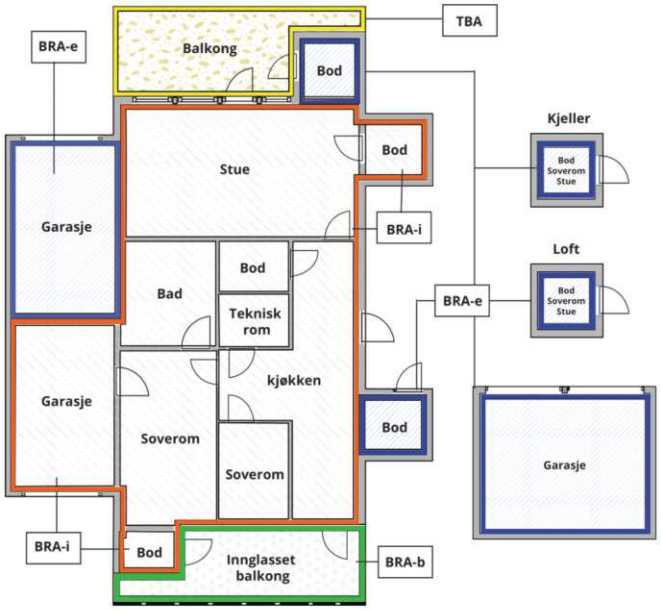
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
Etasje	64	5		69	10
SUM	**64**	**5**			**10**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré/gang, soverom, soverom 2	Bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen har sin opprinnelige planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Det er byttet parkett i stuen, da det oppsto en vannlekkasje fra felles avløpsrør. Skaden og følgeskadene er utbedret som en forsikringssak. En vegg i stue blir også malt om i forbindelse med forsikringssaken.

- Det er utført en elkontroll av boligen; avvikene som ble avdekket på kontrollen ble utbedret av utbygger på garanti.

- Faglært elektriker har installert nye stikkontakter i stuen. Samsvarserklæring foreligger.

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Amir Waqas Ali	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	422		62	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skifabrikksvingen 17

Hjemmelshaver
Ali Amir Waqas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og nyetablert boligområde 2,5 km fra Ski sentrum hvor uteområder og felles samhold er lagt stor vekt. Like utenfor døren er det flotte tur- og rekreasjonsområder og det er kort vei til matbutikk, bussholdeplass, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett til Ås. Ta avkjøringen 21 fra E18. Fortsett på E18. Ta Fv154 til Skifabrikksvingen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

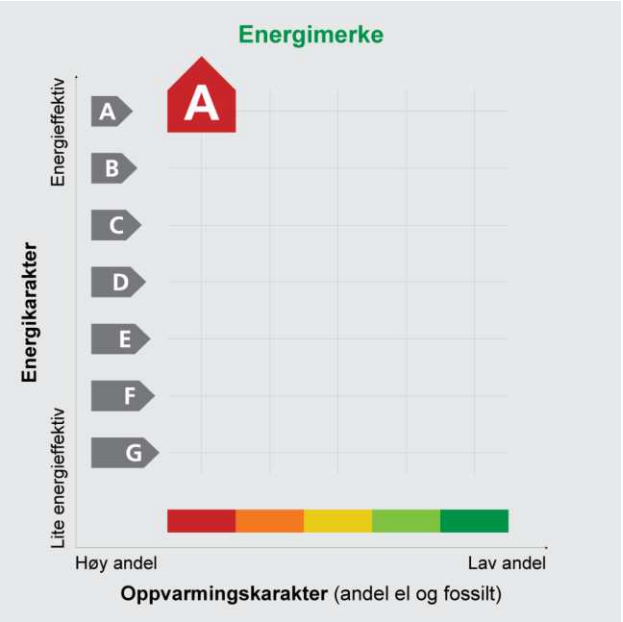
PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

ENERGIATTEST

Adresse	Skifabrikksvingen 17
Postnr	1406
Sted	SKI
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	422
Seksjonsnr.	62
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2021-1334153
Dato	12.11.2021



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260048

Selger 1 navn
Amir Waqas Ali

Gateadresse
Skifabrikksvingen 17

Poststed	Postnr
SKI	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

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: 309260048

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: spredte seg under parketten. Årsaken var ifølge rapport tett avløpsrør et stykke inn i systemet. Vannet ble liggende skjult under gulvet over tid, noe som har ført til fuktskade i betongen og tilstøtende områder.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: elkontroll i din leilighet utført uke 12 2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ladeboks i garasjeplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 309260048

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

Beskrivelse: foreligger skaderapport fra Recover AS med tilstandsvurdering og fuktmålinger i forbindelse med pågående forsikringssak

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 309260048

Tilleggskommentar

Det foreligger en pågående forsikringssak etter tilbakeslag fra avløp til kjøkken. Skade dokumentert av Recover AS, og utbedring og tørking pågår.

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: 309260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amir Waqas Ali	d310e38b3da209fb104ce cbd3e609d09044d720f	08.04.2026 10:52:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260048

- 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://doc.ingroupe.com/developer

Frontline Follo AS
v/Benjamin Schrøder
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: Benjamin.Schroder@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260048 . Vår ref.: 2656-1-062 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skifabrikken 1
Organisasjonsnr:	927604663
Seksjonseier:	Ali, Amir Waqas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	062
Adresse:	Skifabrikksvingen 17, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	62
Gnr.	102
Bnr.	422

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7876054.
- 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.

Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 128 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet. En biloppstillingsplass kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Skifabrikken. Har seksjonseier ervervet biloppstillingsplass, følger denne seksjonen ved salg. Ved eierskifter må meldinger også sendes til styret på skifabrikken1@styrerommet.no. Det må fremkomme navn, kontaktinfo, seksjonsnummer og overtagelsesdato. Dette for at styret skal kunne ordne med ringetablå og annen praktisk informasjon. Dersom plass selges separat, utenom salg av boligseksjon, påløper det er administrasjonsgebyr til OBOS tilsvarende 30. minutters medgått tid, i 2026 kr 800,- inkl. mva. Faktura sendes kjøper, evt. megler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 427,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadsavsetning	85,00	
OBOS-nøkkel	15,00	
Kabel-tv	479,00	
Parkering	200,00	
Felleskostnader	2 648,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	188,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 575,-
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 Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

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/Fred Stenseth, e-post: skifabrikken1@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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

Organisasjonsnummer: 927604663
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, OBOS, Haugenveien 13, SKI.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Mats Granby 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.

> **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 protokollfører ble Mats Granby foreslått, som protokollvitne ble Ingvill Sem foreslått.
>
> ✓ **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 å overføre kr 300 000 til vedlikeholdsfond og kr 196 772 til opptjent egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring - Avsetning styrehonorar

Forslag til endring av paragraf 8-1 (4) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag. Begrunnelse: Tidligere har vi avsatt styrehonorar basert på fjorårets regnskapsår, altså etter at året var avsluttet. Nå ønsker vi å endre praksis slik at vi avsetter honoraret for inneværende år, altså samtidig som arbeidet utføres. Dette gir bedre samsvar mellom kostnaden og perioden den tilhører, noe som gir et mer korrekt regnskapsbilde.

Styrets innstilling
Estimert styrehonorar for regnskapsåret avsettes i regnskapsåret. Årsmøtet skal fastsette endelig vederlag til styret for regnskapsåret det avlegges årsregnskap for. Utbetaling av styrehonoraret er etter vedtak på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes paragraf 8-1 (4) endres til: Estimert styrehonorar for regnskapsåret, avsettes i regnskapsåret. Årsmøtet skal fastsette endelig vederlag til styret for regnskapsåret det avlegges årsregnskap for. Utbetaling av styrehonoraret er etter vedtak på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring - Bruk av sameiets forsikring

Dersom det oppstår en skade i en boenhet eller som følge av forhold knyttet til en boenhet, og sameiets forsikring benyttes, skal eieren av den aktuelle boenheten dekke egenandelen. Unntak skadedyr som kan ha kommet fra en annen boenhet.

Forslag til vedtak:
Dersom det oppstår en skade i en boenhet eller som følge av forhold knyttet til en boenhet, og sameiets forsikring benyttes, skal eieren av den aktuelle boenheten dekke egenandelen. Unntak skadedyr som kan ha kommet fra en annen boenhet.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2015

Valgkomiteen 2025 har bestått av Tormod Frisvold og Arnulf Lothe.

Valgkomiteens forslag til kandidater til ledige verv i sameiets styre.

Etter sameiets valg på årsmøtet i 2024 ble styret bestående av 6 personer pluss vararepresentant.

Styreleder, 5 styrerepresentanter og 1 varamedlem.

Styreleder:	Fred Stenseth (ny)
Styremedlem:	Gro Sander Mærøe Marthinsen
Styremedlem:	Eva-Birgith Nilsen
Styremedlem:	Anny Beth Hagen (ny)
Styremedlem:	Trond Henrik Hansen (gjenvalgt)
Styremedlem:	Kenneth Rehfsem Jahnsen
Varamedlem:	Frida Santina Sørholt (ny)

Et av styremedlemmene har i perioden bedt om fritak fra styrevervet.

Sameiets styreleder har ovenfor valgkomiteen gitt uttrykk for at han gjerne ser at sameiet i styresammenheng går tilbake til ordningen med et styre bestående av styreleder, 4 styrerepresentanter pluss vararepresentant.

Valgkomiteen tar ønsket fra styreleder til etterretning og gjør følgende innstilling for valg av representanter til sameiets styret for kommende periode:

Valgkomiteéns innstilling:

Styremedlem:	Frida Santina Sørholt
Styremedlem	Kenneth Rehfsem Jahnsen
Vararepresentant:	Anna Hassanzadeh Neissi

Valgkomiteen har hatt samtaler med de 3 kandidatene og kan trygt anbefale årsmøtet å stemme disse inn i styret for neste styreperiode.

16. februar 2025

Skifabrikken 1

Valgkomiteen 2025

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth Rehfsem Jahnsen
Frida Santina Sørholt

Frida Santina Sørholt er pr i dag seksjonseier i Skifabrikken 1. Hun skal flytte til Skifabrikken 2 i løpet av året. De fremmøtte på ordinært årsmøte ble orientert om status. De fremmøtte ble også orientert om bestemmelsene i vedtektene 9-2 (3). Det var ingen motforestillinger fra de fremmøtte om å velge inn Frida Santina Sørholt som tillitsvalgt.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anna Hassanzadeh Neissi

10. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Tormod Frisvold
Gro Sander Mærøe Marthinsen

Følgende stilte til valg:
Tormod Frisvold
Gro Sander Mærøe Marthinsen

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Ingvill Sem /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2656
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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:

3. april 2025 kl. 18:00, OBOS, Haugenveien 13, 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.

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. Vedtektsendring - Avsetning styrehonorar
8. Vedtektsendring - Bruk av sameiets forsikring
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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

Mats Granby er 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

Velges på årsmøtet

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 å overføre kr 300 000 til vedlikeholdsfond og kr 196 772 til opptjent egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-

Sak 7

Vedtektsendring - Avsetning styrehonorar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endring av paragraf 8-1 (4) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag. Begrunnelse: Tidligere har vi avsatt styrehonorar basert på fjorårets regnskapsår, altså etter at året var avsluttet. Nå ønsker vi å endre praksis slik at vi avsetter honoraret for inneværende år, altså samtidig som arbeidet utføres. Dette gir bedre samsvar mellom kostnaden og perioden den tilhører, noe som gir et mer korrekt regnskapsbilde.

Styrets innstilling

Estimert styrehonorar for regnskapsåret avsettes i regnskapsåret. Årsmøtet skal fastsette endelig vederlag til styret for regnskapsåret det avlegges årsregnskap for. Utbetaling av styrehonoraret er etter vedtak på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 8-1 (4) endres til: Estimert styrehonorar for regnskapsåret, avsettes i regnskapsåret. Årsmøtet skal fastsette endelig vederlag til styret for regnskapsåret det avlegges årsregnskap for. Utbetaling av styrehonoraret er etter vedtak på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Sak 8

Vedtektsendring - Bruk av sameiets forsikring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom det oppstår en skade i en boenhet eller som følge av forhold knyttet til en boenhet, og sameiets forsikring benyttes, skal eieren av den aktuelle boenheten dekke egenandelen. Unntak skadedyr som kan ha kommet fra en annen boenhet.

Forslag til vedtak

Dersom det oppstår en skade i en boenhet eller som følge av forhold knyttet til en boenhet, og sameiets forsikring benyttes, skal eieren av den aktuelle boenheten dekke egenandelen. Unntak skadedyr som kan ha kommet fra en annen boenhet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2015

Valgkomiteen 2025 har bestått av Tormod Frisvold og Arnulf Lothe.

Valgkomiteens forslag til kandidater til ledige verv i sameiets styre.

Etter sameiets valg på årsmøtet i 2024 ble styret bestående av 6 personer pluss vararepresentant.

Styreleder, 5 styrerepresentanter og 1 varamedlem.

Styreleder:	Fred Stenseth (ny)
Styremedlem:	Gro Sander Mærøe Marthinsen
Styremedlem:	Eva-Birgith Nilsen
Styremedlem:	Anny Beth Hagen (ny)
Styremedlem:	Trond Henrik Hansen (gjenvalgt)
Styremedlem:	Kenneth Rehfsem Jahnsen
Varamedlem:	Frida Santina Sørholt (ny)

Et av styremedlemmene har i perioden bedt om fritak fra styrevervet.

Sameiets styreleder har ovenfor valgkomiteen gitt uttrykk for at han gjerne ser at sameiet i styresammenheng går tilbake til ordningen med et styre bestående av styreleder, 4 styrerepresentanter pluss vararepresentant.

Valgkomiteen tar ønsket fra styreleder til etterretning og gjør følgende innstilling for valg av representanter til sameiets styret for kommende periode:

Valgkomiteéns innstilling:

Styremedlem:	Frida Santina Sørholt
Styremedlem	Kenneth Rehfsem Jahnsen
Vararepresentant:	Anna Hassanzadeh Neissi

Valgkomiteen har hatt samtaler med de 3 kandidatene og kan trygt anbefale årsmøtet å stemme disse inn i styret for neste styreperiode.

16. februar 2025

Skifabrikken 1

Valgkomiteen 2025

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frida Santina Sørholt
- Kenneth Rehfsem Jahnsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Hassanzadeh Neissi

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Styrets årsrapport

Se vedlegg

Generell opplysninger om Sameiet Skifabrikken 1

Sameiet består av 128 seksjoner, med eierseksjon forstås sameierandel i bebygd eiendom, med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet på eiendommen.

Sameiet er registret i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 927604663
Gårds og bruksnr. 102/422

Forretningsførsel og revisjon

Foretiningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: skifabrikken1@styrerommet.no
Kan også kontaktes på: VIBBO via melding.

VIBBO

Her kan du finne informasjon om boligsameiet, ditt boforhold og nyttig informasjon.
Det legges også ut nyheter og informasjon på VIBBO.
Den enkelte beboer kan legge ut oppslag på VIBBO.

Styrets sammensetning/tillitsvalgte

Styremedlem	Trond Henrik Hanssen	Skifabrikksvingen 11
Varamedlem	Frida Santina Sørholt	Skifabrikksvingen 13
Styremedlem	Gro Sander Mærøe Marthinsen	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Kenneth Rehfsem Jahnsen	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Anny Beth Hagen	Skifabrikksvingen 15
Styreleder	Fred Stenseth	Skifabrikksvingen 15

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg Forsikring, med polisenr. 7876054.
Forsikringene dekker bygninger og fellesareal.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets årsberetning

Styrets mål etter tiltredelse

-Få god oversikt over økonomi, legge til rette for sunn drift og god balanse

-Sikre god oppfølging og system mot Selvaag AS i forbindelse med reklamasjoner i fellesområder

-Utarbeide en god vedlikeholdsplan, i forhold til struktur og tekniske installasjoner i sameiet

-Informere beboerne jevnlig om styrets arbeid, ref. ønske på siste årsmøte

-HMS: sikre/utarbeide en plan i forhold til krav og lovverk

Økonomi

Sameiet hadde i 2022 og 2023 betydelige underskudd, noe som medførte at egenkapitalen kun var kr 42652 ved utgangen av 2023. Som et resultat av underskuddene var likviditeten svært anstrengt våren 2024. Vi arbeidet iherdig for å få oversikt over økonomien og kun helt nødvendige innkjøp ble gjort, alt annet ble det holdt igjen på. To avtaler ble sagt opp da det var andre avtaler som dekket samme leveranse.

Under vårt arbeide ble vi klar over at vårt sameie betalte kostnader på vegne av Sameiet Skifabrikken 2. Også her ble det lagt ned betydelig innsats for å få beregnet hva vi hadde til gode av Sameiet Skifabrikken 2. En fordelingsnøkkel ble etablert, denne går på sameierbrøk. I alt er det 246 leiligheter i de to sameiene til sammen. Vår andel er 127/246 av kostnader som vi har felles med det andre sameiet. Det andre sameiet faktureres løpende for deres del. I alt har vi fått refundert kr 304800 som gjelder Sameiet Skifabrikken2.

Som tiltak for å bedre likviditeten og også for å komme i overskuddsposisjon måtte felleskostnadene økes. Økning i felleskostnader skulle i tillegg ta høyde for generell prisstigning samt at forsikringspremien steg med 19,5 % fra 1. september 2024. Kommunale avgifter økte med 47,3% i 2024. Heisserviceavtalene har hatt en prisøkning på 8-10 % per år. Også usikkerhet rundt strømprisen måtte vurderes ved fastsettelse av felleskostnadene.

Sameiets vedtekter paragraf 5-4 omhandler vedlikeholdsfond. Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bidrar til å sikre sameiets verdier. Også avsetning til vedlikeholdsfond krever årsoverskudd og dermed måtte også dette elementet inkluderes i grunnlaget for økning av felleskostnadene.

Estimert styrehonorar for regnskapsåret 2024 er avsatt i regnskapet. Endelig fastsettelse av styrehonorarer skjer på årsmøtet, og utbetalingstidspunktet er etter årsmøtet, som tidligere.

OBOS er vår forretningsfører og vi har jevnlig kontakt. Vi har erfart at det skjer feil, noe som gjør at vi bruker tid på å finne ut om den økonomiske informasjonen vi har tilgang til er korrekt. Vi opplever at for enkelte henvendelser tar det lang tid å få svar. Kommunikasjonen, for eksempel refusjon og fordelingsnøkkel fra Sameiet Skifabrikken 2 var det vi som var pådriver for å få gjennomført.

Informasjonen fra OBOS sin side har et **betydelig** forbedringspotensiale.

Møtevirksomhet

-Møtevirksomhet: 11 styremøter
-4 fysiske møter og flere tlf. møter med OBOS
-Møtevirksomhet: 60 møter med varighet over en time
-Antall samtaler på Vibbo/styreromsmail: 276 ved årsskiftet.

Informasjon fra styret til beboere

Styret har bestrebet seg etter å sende ut informasjon jevnlig til beboerne, samt svare på mail og henvendelser på VIBBO. Vi opplever at dette har vi greid å gjennomføre.

Informasjon er sendt ut etter styremøter og besvarelser til beboere er håndtert etter vårt syn raskt, og på en god måte, i tillegg er informasjon sendt ut ved behov.

Reklamasjoner tilknyttet fellesarealer mot Selvaag AS

I løpet av året har sameiet arbeidet systematisk med reklamasjonspunktene mot utbygger, Selvaag AS. For å sikre en effektiv og dokumentert prosess har vi kartlagt og dokumentert alle reklamasjonspunkter ved hjelp av omfattende bilde- og rapportmateriale.

I skrivende stund inneholder liste fra oss **70** samle punkter, der flere/mange punkter er utbedret

Arbeidet har vært **svært** tidkrevende med fysiske møter med Selvaag AS, bilde dokumentasjon, og mye korrespondanse pr. mail og tlf., samt omfattende gjennomgang av fellesarealer.

Dette underlaget er blitt sentralt i arbeidet med utbedringene, og både Selvaag og deres underleverandører benytter nå vårt materiale aktivt i møter og utbedringsarbeid.

Sameiets strukturering av reklamasjonsprosessen har bidratt til bedre oversikt og fremdrift i saken. Vi vil fortsette å følge opp fremdriften tett og sikre at utbedringene gjennomføres i henhold til avtalt kvalitet og tidsplan. Videre vil vi kunne få bistand fra takstmann, gjennom Vedlikeholdsforvaltning AS

Vedlikeholdsplan

Vi har inngått en avtale med Vedlikeholdsforvaltning AS for å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Vedlikeholdsplanen er nå ferdig

Før vi tok denne beslutningen, har vi gjort en grundig vurdering av alternativer. Vi har innhentet informasjon og råd fra både OBOS, Huseierforeningen og Vedlikeholdsforvaltning AS. Dette inkluderte en nøye gjennomgang av priser, leverandørens tjenester og hvordan dette vil gagne sameiet.

En vedlikeholdsplan vil gi oss bedre oversikt over nødvendig vedlikehold på kort og lang sikt, samt bidra til å fordele kostnader på en forutsigbar og bærekraftig måte. Dette vil styrke vår felles økonomi og bidra til å bevare og øke verdien på eiendommene våre.

Vi kommer til å dele mer informasjon om hva vedlikeholdsplanen innebærer og hvordan den vil påvirke sameiet etter hvert som arbeidet skrider frem. Har du spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med styret.

Bistand til komplekse bygg tekniske installasjoner, tak, vinduer etc. vil være avgjørende og viktig for sameiet fremover.

I tillegg kan vi får bistand fra Vedlikeholdsforvaltning AS i forbindelse med reklamsjonsarbeidet mot Selvaag AS
Dette er Vedlikeholdsforvaltning AS sin anbefaling å sette av årlig til fremtidig vedlikehold:

For nye bygg anbefaler gjerne bransjestandarder å sette av kr 50–100 per kvadratmeter bruksareal (BRA) per år. Hvis vi antar en snittstørrelse på 80 m² per leilighet, blir regnestykket slik:
- 80 m² x 128 leiligheter = 10 240 m² BRA
- 50–100 kr/m² x 9 920 m² = 500.000 – 1.000.000 kr per år

Ut fra denne modellen er styrets forslag for årene som kommer et beløp i størrelsesorden kr. 700.000.- pr år. For 2025 er det budsjettert med 250 000,- da vi ikke hadde kjennskap til anbefalt avsetning til vedlikehold.

Sikringsbeslag på dører til fellesområder

Avtale ble tegnet med Access Låsspesialisten om ekstra beslagssikring på alle dører i sameiet som er mulig å sikre. Dette arbeidet er nå utført og vi håper med dette at vi blir langt mindre plaget med ubudne gjester.

Dugnadskomite

Dugnadskomiteen ble satt på vårens dugnad.
Komiteen består av: Kjell Pedersen, Arnt Kvæstad og Frank Børud. (1 medlem har flytter fra Skifabrikken)
Dugnadskomiteen arrangerte høstens dugnad en flott måte og arbeidsoppgaver ble strukturert fordelt. Takk for flott innsats. Kenneth og Fred er kontaktpersoner fra styret.

Parsellgruppen

Parsellgruppen har gjort en formidabel innsats siste år.
Gruppen ledes av Ingvill Sem og de har en flat struktur, med en hyggelig og sosial profil.
Parsellgruppen har møttes til arbeid hver tirsdag kl. 18.00-18.30 gjennom våren, sommeren og høsten.
I tillegg er det brukt tid på planlegging og innkjøp.
Takk for imponerende innsats
Frida Santina Sørholt er kontaktperson fra styret

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet

HMS arbeidet er satt i system og dokumenteres på Styreromsportalen til OBOS

Alle reelle punkter for vårt sameie er lagt inn og blir fremover fulgt opp løpende, her får styret meldinger om oppfølgingspunkter.

Styret har brukt relativt mye tid på å få satt dette i system.

Avtale med rengjøringsfirma

Avtale med Kleva rengjørings som har renhold i fellesarealer ble signert april 2024, vi har hatt møter med representant for firmaet og er nå rimelig fornøyd med utførende renhold.

Arbeidsfordeling i styret

Område	Firma	Informasjon	Ansvarlig/e
Forsikringssaker	Tryg		Fred
Velkomenn til sameiet			Frida
HMS			Kenneth/Fred
Vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsforvaltning AS		Trond/Fred
Økonomi			Anny
Konteringer			Anny/Fred
Follo Ren - inkl. matavfallsposer			Gro
Rengjøringsfirma inkl mattebytte Stil	Kleva AS		Gro
Vaktmester	Follo Vaktmesterservice AS		Gro
Snømåking/vask av garasjer	H. Fjelstad AS		Fred/Trond
Reklamsjoner mot utbygger			Fred/Kenneth/Anny
Parkering - gjesteplasser	Østlandske Parkering		Kenneth/Fred
Kontakt med parsellgruppe			Frida
Styret i garasjesameiet			Kenneth og Fred
Kontakt med dugnadskomiteen			Fred/Kenneth
Kontakt med leverandører (avtalevarighet etc.)			Frida
Grønvold AS			Kenneth
Oppslagstavler			Kenneth/Frida
VIBBO - svare og legge ut informasjon		**"fagansvarlig" - før utsending skal 2 i styret ha sett utkast**	Alle
Kontakt med OBOS	OBOS		Anny/Fred
Kontakt med Skifabrikken 2			Fred/Kenneth
Brannvarslingsanlegg			Kenneth
Styreboden i garasjenalegg (orden) inkl smørebod			Trond
Vaskehallen			Trond
Nøkkel - brikke håndtering			Gro
Tømme styrepostkassa			Kenneth
Epost			Alle

Lisensavtale inforskjermer i oppganger

9. mai 2024, inngikk vi avtale med Favo AS om oppsett til infoskjermene i oppgangene.
Forrige avtale ble det betalt ca.kr.18.000.- pr. år. Den nye avtale koster kr.11.175.- pr. år

Møte med valgkomiteen

Onsdag 8.januar hadde vi møtet med valgkomiteen. Valgkomiteen startet umiddelbart sitt arbeid.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader. Som følge av en prinsippendring for avsetning av styrehonorar, er kostnaden dobbel for regnskapsåret 2024, da styrehonoraret gjelder 2023 (vedtatt på årsmøtet 2024) og 2024 (vedtas på årsmøtet 2025). Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utbetalt dobbelt i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital, herunder avsetning til vedlikeholdsfond.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 479 586.

Budsjett 2025

Kommentarer til budsjettet for 2025:

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnadene økes med 7,5 % fra 1. februar.

Utgangspunktet for budsjetterte kostnader er en generell prisjustering på 4%. Forretningsførerhonoraret økes med 5%. Det er tatt hensyn til høyere prisstigning for forsikring (15%) og vann og avløp (28%). Energikostnader er estimert ut fra faktisk 2023 og det er tatt hensyn til refusjon av energikostnader fra Sameiet Skifabrikken 2 i 2025.

Konsulenthonorar inkluderer gjennomgang av fjernvarmeanlegget og utredning av konsekvens av tak pergola, om belastningen på taket blir for høyt.

Budsjettet tar høyde for utvidet avtale om kantklipping og kanting av grusganger.

Budsjettet legger til grunn avsetning til vedlikeholdsfond på kr 250000.

For øvrig vises til de enkelte tall i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Skifabrikken 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skifabrikken 1 som viser et overskudd på kr. 496.772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

11.03.2025 12:24:32

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
ORG.NR. 927 604 663, KUNDENR. 2656

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 936 060	4 212 570	4 715 000	5 375 000
Andre inntekter	3	62 018	17 795	235 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 998 078**	**4 230 365**	**4 950 000**	**5 375 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 680	-21 150	-33 840	-36 400
Styrehonorar	5	-480 000	-150 000	-240 000	-258 000
Avskrivninger	13	-16 320	-5 440	-12 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-10 688	-10 063	-9 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-174 850	-166 280	-166 300	-175 000
Konsulenthonorar	7	-124 798	-108 240	-20 000	-256 000
Drift og vedlikehold	8	-624 219	-747 178	-708 000	-710 000
Forsikringer		-298 355	-260 094	-275 000	-341 000
Kommunale avgifter	9	-761 764	-461 386	-500 000	-822 000
Energi/fyring	10	-522 990	-1 231 977	-1 230 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 984	-657 980	-660 000	-690 000
Andre driftskostnader	11	-772 431	-643 111	-709 000	-696 599
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 512 078**	**-4 462 899**	**-4 563 140**	**-5 123 999**
DRIFTSRESULTAT		**486 000**	**-232 534**	**386 860**	**251 001**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 772	6 816	0	0
Finanskostnader		0	-133	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 772**	**6 683**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**496 772**	**-225 851**	**386 860**	**251 001**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		196 772	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-225 850		
Til vedlikeholdsfond		**300 000**			

SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
ORG.NR. 927 604 663, KUNDENR. 2656

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	59 838	76 158
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 838**	**76 158**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	14	46 978	16 261
Forskuddsbetalte kostnader		71 133	51 869
Driftskonto OBOS-banken		937 539	307 367
Sparekonto OBOS-banken		215 901	156 474
SUM OMLØPSMIDLER		**1 271 551**	**531 971**
SUM EIENDELER		**1 331 389**	**608 129**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Avsetning vedlikehold		300 000	0
Opptjent egenkapital		239 424	42 652
SUM EGENKAPITAL		**539 424**	**42 652**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 936	71 479
Leverandørgjeld		379 320	494 103
Annen kortsiktig gjeld	15	323 709	-105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**791 965**	**565 477**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 331 389**	**608 129**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 04.03.2025
Styret i Sameiet Skifabrikken 1

Fred Stenseth /s/	Gro Sander Mærøe Marthinsen /s/	Trond Henrik Hanssen /s/
Kenneth Rehfsem Jahnsen /s/	Anny Beth Hagen /s/	Frida Santina Sørholt /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. 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

Felleskostnader	3 662 727
TV/Internett	685 117
Parkering	283 047
Fellesk Skifabrikken driftsameie	152 300
Avsetning Uteareal	120 650
OBOS-nøkkel	31 750
MC - Plass	469
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 936 060**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fjernkontroll	1 400
Innglassing av balkong og terrasse	40 000
Nøkler	700
Parkering	11 400
Skadeutlegg - Stolpe	2 024
Refusjonskrav Lyse Energisservice	6 494
SUM ANDRE INNTEKTER	**62 018**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift 2023/2024	-33 840
Avsatt Arbeidsgiveravgift 2024/2025	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-67 680**

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 2023/2024, og er på kr 240 000.
Avsatt styrehonorar, kr 240 000 for periode 2024/2025, jfm Note 15.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 688.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 198
Vedlikeholdsforvaltning AS	-97 500
OBOS Prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-124 798**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-124 028
Drift/vedlikehold VVS	-38 644
Drift/vedlikehold elektro	-14 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 929
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 401
Drift/vedlikehold brannsikring*	-39 686
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg*	-60 360
Kostnader dugnader og refusjonskrav	-51 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-624 219**

*Inkludert refusjon fra Sameiet Skifabrikken 2 vedr brannsikring kr 17 413 og drift av garasjen kr 19 017.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift*	-761 764
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-761 764**

*Inkludert refusjon fra Sameiet Skifabrikken 2 kr 9 550, Ås kommune 46 242 og Selvaag kr 21 600. All refusjonen vedrører Sameiet Skifabrikken 2.

NOTE: 10

Elektrisk energi*	-76 800
Fjernvarme	-446 189
SUM ENERGI / FYRING	**-522 990**

*Inkludert refusjon fra Sameiet Skifabrikken 2 kr 154 823 og refundert strømstøtte tilbake i tid kr 154 043,-

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 063
Håndverktøy	-1 162
Annet driftsmateriale	-2 480
Vaktmestertjenester	-167 236
Vakthold	-4 700
Renhold ved firmaer	-227 202
Snørydding	-175 075
Andre fremmede tjenester	-71 113
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 100
Andre kontorkostnader	-23 251
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 694
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-6 763
Avsatt til fordringer,	-6 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-772 431**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 868
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	904
SUM FINANSINNTEKTER	**10 772**

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper	
Anskaffelse 2023	81 598
Avskrevet 2023	-5 440
Avskrevet2024	-16 320
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**59 838**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 320**

NOTE: 14

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	53 472
Avsetning fakturert Lyse	-6 494
SUM KUNDEFORDRINGER	**46 978**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning Dugnad	-47 430
Tilbakebetaling egenandel Skifabrikken 2	-2 439
Avsetning styrehonorar og arbeidsgiveravgift	-273 840
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-323 709**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 2656 **Selskapsnavn:** SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skifabrikken 1 org. nr. **927604663**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret ved ordinært årsmøte 18.04.2023, 11.04.2024, sist endret ved ordinært årsmøte 03.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skifabrikken 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.04.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 127 boligseksjoner og en næringsseksjon, totalt 128 seksjoner, på eiendommen gnr. 102, bnr. 422 i Ås kommune.

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

- Bod
- Privat uteareal

(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) (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 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) 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, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, 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) Sameiet disponerer 34 antall hageparseller på fellesareal, som vist på vedlagte utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.

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. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser

Det er anlagt 7 gjesteparkeringsplasser inklusive 1 HC-plass i Sameiet Skifabrikken 1 og 3 (inkl. 1 HC-plass) i Skifabrikken 2. Alle beboere i sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 har samme tilgang til disse gjesteparkeringsplassene
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

4-2 Biloppstillingsplass i garasje

Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 128 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet.

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, varmtvannsbereder, 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(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.

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 inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og 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.

5-3 Vedlikeholdsplan
Sameiet skal ha en oppdatert, faglig vurdert og kvalitetssikret vedlikeholdsplan med en tidshorisont på inntil 30 år, som sikrer at sameiets bygningsmasse, tekniske installasjoner og uteområder vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Kravet til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer at det skal foreligge en plan for langsiktig finansiering

5-4 Vedlikeholdsfond
Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bidrar til å sikre sameiets verdier. Årsmøtet vedtar avsettingen til fondet. Fondet skal være innsatt på egen bankkonto i norsk godkjent finansinstitusjon og disponeres etter vedtak på årsmøtet. Uttakene som vedtas må være knyttet til større vedlikeholdsprosjekter eller nødvendige uforutsette hastetiltak og ikke til normal drift. Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på årsmøte med minst 2/3 flertall.

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.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til Skifabrikken driftssameie / velforening fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann fordeles etter målt forbruk. Sameiet inngår avtale med ekstern aktør som ivaretar avregning og fordeling av kostnadene. Betaling kan skje direkte til leverandør dersom denne har systemer som ivaretar dette. Ellers innbetales et månedlig a-kontobeløp.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) 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 på årsmøtet, eller 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 inntil 5 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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) Estimert styrehonorar for regnskapsåret, avsetes i regnskapsåret. Årsmøtet skal fastsete endelig vederlag til styret for regnskapsåret det avlegges årsregnskap for. Utbetaling av styrehonoraret er eter vedtak på årsmøtet. 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.

Årsmøtet skal velge valgkomité med vanlig flertall av avgitte stemmer. Valgkomiteen skal bestå av 2-3 medlemmer og skal arbeide ut fra et mandat gitt i en egen instruks som er godkjent av årsmøtet.

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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) 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 årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.
En fullmektig kan representere inntil 2 eierseksjoner.
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) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(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 ansetter 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 valgt av årsmøtet. 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

Dersom det oppstår en skade i en boenhet eller som følge av forhold knytet til en boenhet, og sameiets forsikring benytes, skal eieren av den aktuelle boenheten dekke egenandelen. Unntak skadedyr som kan ha kommet fra en annen boenhet.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rettigheter og plikter til felles utomhus-område

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Skifabrikken». Skifabrikken 1 Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Skifabrikken 1 Boligsameie har rett og plikt til medlemskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Særskilt bestemmelse om varmesentral

Innenfor utbyggingsområdet «Solberg Øst» planlegges det etablert varmesentral som skal stå for leveranse og produksjon og avregning av nærvarme produsert av geobrønner og varmepumpe for eiendommene innenfor utbyggingsområdet «Solberg Øst» og evt til omkringliggende eiendommer. Varmesentralen skal for egen regning dekke kostnader til drift og vedlikehold og administrasjon av varmesentralen med varmepumpe, geobrønner og andre kostnader forbundet med varmesentralen. Varmesentralen kan fordele kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon på deltagerne i Varmesentralen etter nærmere fastsette bestemmelser/avtale.

Varmesentral vil eies og driftes av et eget selskap. Det tas forbehold om at felles drift og eierskap av varmesentralen kan bli organisert i et tingsrettslig sameie, samvirkeforetak, eller eget aksjeselskap, eller på annen måte.

Sameiet Skifabrikken 1 er pliktig til å være medlem av varmesentral som etableres og til å motta varme fra varmesentralen, dersom det ikke etableres egen løsning for Sameiet Skifabrikken 1 i form av el-kjele, varmpumpe o.l.

Utbyggerne av «Solberg Øst» vil fastsette eierform, organisering, med nærmere rettigheter og plikter og kostnadsfordeling for varmesentral som planlegges etablert.

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Skifabrikken” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en bebyggelse på ca 242 boliger med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Solberg AS evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Solberg AS har som utbygger av eiendommene (gnr 102, Bnr 422/423 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, anleggelse av kulvert, sammenslåing, deling av eiendommer,oppføring av bygningsmasse mv.. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet” Skifabrikken” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger

vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer, og boliger er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet ”Skifabrikken”.

11-5 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.

11-6 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.

Instruks for valgkomite

Valgkomiteens ansvar
Valgkomiteens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i sameiets styre, samt til valgkomiteen selv. Valgkomiteen skal nominere et antall kandidater slik at alle verv fylles opp, jfr. sameiets vedtekter. De ulike vervene har ulik kandidaturtid. Per i dag er sammensetningen slik; (eksempel)

- • Styreformann – velges for to år om gangen
- • Inntil 5 styremedlemmer – velges for inntil to år om gangen
- • Inntil 2 varamedlemmer – velges for ette år om gangen
- • Inntil 3 medlemmer av valgkomiteen – velges for ett år om gangen (nytt)

Valgkomiteens innstilling til nominasjon skal leveres til styret senest seks uker før neste årsmøte der den vil bli lagt frem som egen sak. Valgkomiteen bør i god tid før denne frist be styret sende ut oppfordring om å nominere kandidater, eller selv besørge slik oppfordring til beboere. Valgkomiteen kan legge frem flere alternative innstillinger, som da må stemmes

mellom på generalforsamlingen. Minst ett medlem av valgkomiteen skal være til stede på generalforsamlingen.

Valgkomiteens oppbygging

Valgkomiteen består av 2-3 personer som velges av generalforsamlingen. Hvis mulig skal disse personene tidligere ha innehatt verv i sameiets styre. Valgkomiteen skal ha god kjennskap til arbeidsoppgavene for de ulike vervene i styret, slik at de kan informere potensielle kandidater om hvilket ansvar de eventuelt påtar seg og hvilke oppgaver de kan forvente.

Valgkomiteen har ingen leder. Hvert medlem har lik påvirkningskraft. Valgkomiteen regnes ikke som en del av styret, og medlemmer i styret kan ikke samtidig være medlem i valgkomiteen.

Utvelgelse av kandidater

Kandidater må bo i sameiet, men behøver ikke være registrert som sameier. Kandidater må være myndig. Valgkomiteen bør bestrebe seg på at begge kjønn er representert, og at det er geografisk og aldersmessig spredning i styret.

Personer som på eget initiativ ønsker å stille som kandidat, må ta kontakt med valgkomiteen som er nødt til å ta vedkommende med i betraktning. Det er likevel opp til valgkomiteen om vedkommende blir nominert. Valgkomiteen skal ikke la sin innstilling bli påvirket av styret eller dets enkeltmedlemmer på noe måte.

Ås kommune *Miljø, mangfold og muligheter*	Utskriftsdato: 12.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**102**	Bnr:	**422**	Fnr:		Snr:	**62**
Adresse:	**Skifabrikksvingen 17, 1406 SKI**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

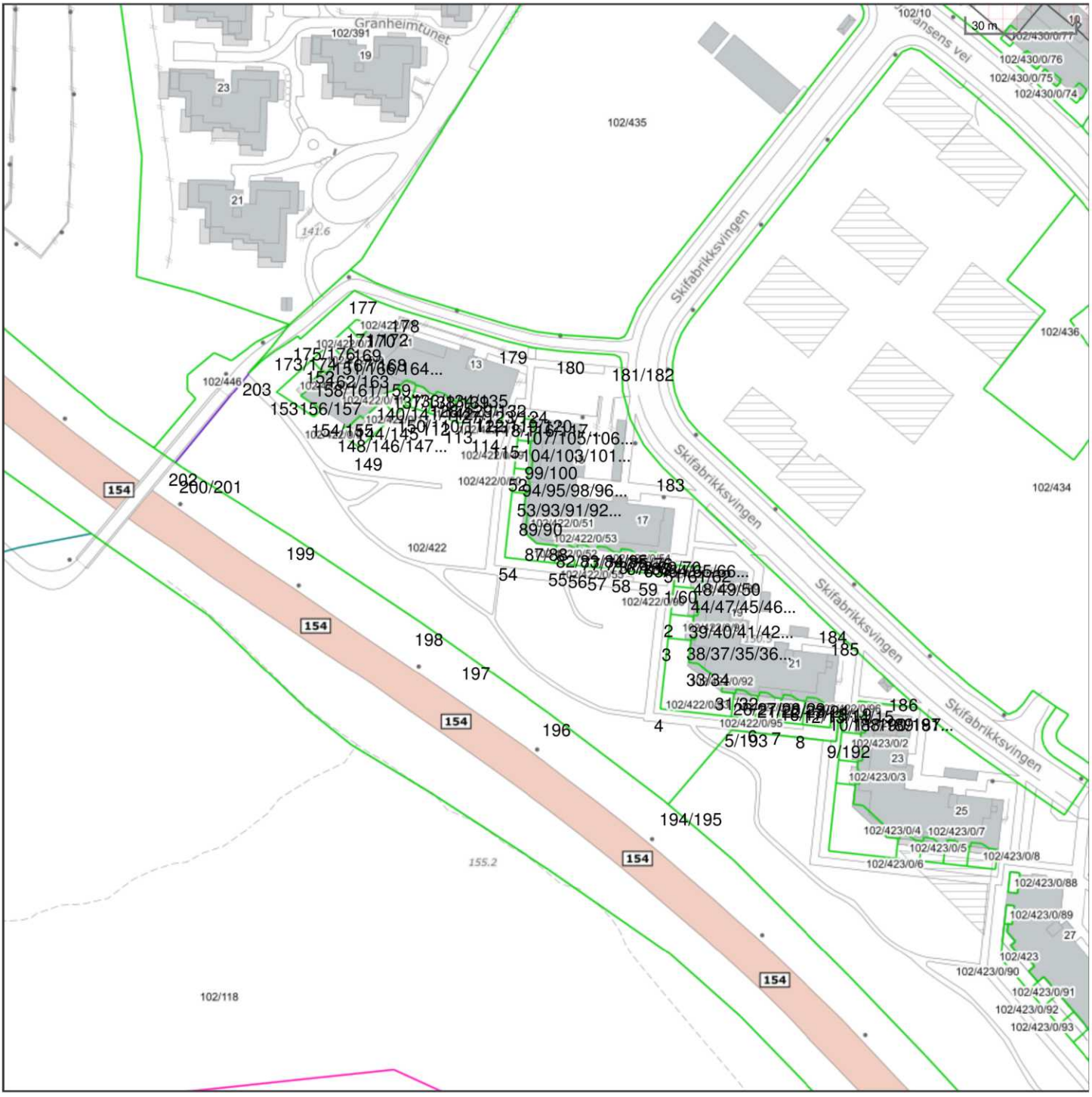
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Ja x Nei ☐	Sist avlest dato: 31.12.25	Siste registrerte stand: Forbruk siste år:

Utskriftsdato: 12.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/422//62



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	11 579,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621215,31	**Øst**	601276,03	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621211,394897	601342,472517	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,87	
2	6621203,623613	601341,833271	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
3	6621197,047518	601341,291995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
4	6621177,263126	601339,663436	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,85	
5	6621175,643323	601359,348632	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,75	
6	6621175,102047	601365,924727	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
7	6621174,56077	601372,500823	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
8	6621174,018698	601379,085936	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61	
9	6621173,373834	601386,918347	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,86	
10	6621179,850734	601387,450867	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,50	
11	6621180,031047	601385,253837	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
12	6621181,350073	601383,001058	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,61	
13	6621181,587114	601380,128761	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,88	
14	6621180,461046	601380,036228	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
15	6621180,495621	601379,619455	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
16	6621180,63044	601377,975443	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
17	6621181,952492	601375,679596	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	
18	6621182,127391	601373,552688	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13	
19	6621181,002322	601373,460132	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
20	6621181,036671	601373,033365	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
21	6621181,171716	601371,399347	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
22	6621182,490652	601369,14257	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,61	
23	6621182,668667	601366,976593	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
24	6621181,543599	601366,884037	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
25	6621181,57797	601366,458269	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
26	6621181,712992	601364,823252	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
27	6621183,033747	601362,558434	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	
28	6621183,209943	601360,400497	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
29	6621182,083875	601360,307964	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
30	6621182,119246	601359,882173	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	

31	6621182,400803	601356,457882	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,44	
32	6621184,943462	601356,666377	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
33	6621190,217311	601349,722268	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,72	
34	6621190,427512	601347,166571	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
35	6621196,522733	601347,668722	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,12	
36	6621196,949523	601347,70407	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
37	6621196,85699	601348,830138	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
38	6621199,08507	601349,012748	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
39	6621201,46481	601348,074953	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
40	6621203,098828	601348,209998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
41	6621203,525618	601348,245346	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
42	6621203,435451	601349,343361	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	
43	6621205,640498	601349,524492	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
44	6621208,040906	601348,616229	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	
45	6621210,870113	601348,849244	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
46	6621211,296903	601348,884591	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
47	6621211,20437	601350,010659	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
48	6621213,372346	601350,188628	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
49	6621215,812213	601349,256474	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,61	
50	6621216,721876	601349,330901	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,91	
51	6621217,24666	601342,954174	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
52	6621242,753169	601297,366376	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
53	6621236,177074	601296,8251	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
54	6621218,03472	601295,332406	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,20	
55	6621216,884065	601309,320117	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,03	
56	6621216,432934	601314,797198	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
57	6621215,981871	601320,277277	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
58	6621215,441595	601326,85335	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
59	6621214,80135	601334,624656	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
60	6621214,328382	601340,374225	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,77	
61	6621219,161269	601340,771925	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
62	6621219,233647	601339,904307	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87	
63	6621220,456066	601337,845709	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
64	6621220,659193	601335,37517	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
65	6621219,613263	601335,288825	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
66	6621219,635259	601335,023333	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	

67	6621219,872892	601332,133023	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
68	6621221,095312	601330,074425	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
69	6621221,298416	601327,602886	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
70	6621220,252509	601327,517541	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
71	6621220,274482	601327,25105	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	
72	6621220,414168	601325,556928	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
73	6621221,636587	601323,49833	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
74	6621221,839714	601321,027791	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
75	6621220,793784	601320,941446	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
76	6621220,815757	601320,674955	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	
77	6621220,898213	601319,678112	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
78	6621222,120633	601317,619514	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
79	6621222,290777	601315,547712	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
80	6621221,244847	601315,461366	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
81	6621221,266843	601315,195875	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	
82	6621221,348276	601314,198055	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
83	6621222,571696	601312,139434	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
84	6621222,74184	601310,067633	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
85	6621221,69591	601309,981287	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
86	6621221,716952	601309,717817	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,26	
87	6621222,170335	601304,207687	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,53	
88	6621224,984643	601300,819119	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	
89	6621230,556899	601301,278097	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
90	6621230,643222	601300,231168	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
91	6621235,86083	601300,661167	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,24	
92	6621236,127321	601300,68314	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	
93	6621236,040976	601301,729069	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
94	6621238,511515	601301,932196	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
95	6621240,742804	601301,062756	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
96	6621242,436925	601301,202442	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
97	6621242,703394	601301,223416	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	
98	6621242,617071	601302,270345	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
99	6621245,08761	601302,473471	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
100	6621247,318899	601301,604032	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
101	6621250,208209	601301,841687	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
102	6621250,4747	601301,86366	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	

103	6621250,388355	601302,90959	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
104	6621252,858893	601303,112716	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
105	6621255,090182	601302,243277	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
106	6621256,256319	601302,338903	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,17	
107	6621256,477506	601299,649961	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
108	6621251,368015	601298,075543	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35	
109	6621250,524453	601298,005621	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,85	
110	6621259,218265	601266,830709	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
111	6621258,954735	601267,735649	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
112	6621257,419163	601273,015257	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
113	6621255,578499	601279,351741	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
114	6621253,40286	601286,838775	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
115	6621251,813523	601292,305596	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,69	
116	6621256,911894	601293,786268	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,31	
117	6621257,133657	601293,024269	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,79	
118	6621258,741519	601291,250948	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
119	6621259,389152	601289,024352	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,32	
120	6621258,380567	601288,732167	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
121	6621258,500254	601288,320469	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
122	6621259,292594	601285,594612	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
123	6621261,023382	601283,685514	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	
124	6621261,641293	601281,559587	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
125	6621260,557182	601281,244111	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
126	6621260,67587	601280,832436	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
127	6621261,134258	601279,258105	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
128	6621262,865069	601277,350006	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	
129	6621263,482957	601275,22308	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
130	6621262,397847	601274,907626	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
131	6621262,517557	601274,496928	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
132	6621262,805174	601273,507446	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03	
133	6621264,535963	601271,598348	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	
134	6621265,137216	601269,531797	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
135	6621265,24486	601269,162371	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
136	6621265,628369	601269,273696	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
137	6621266,398461	601266,62534	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	
138	6621264,440357	601264,584666	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	

139	6621263,518619	601263,622532	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,33	
140	6621262,730094	601261,166418	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	
141	6621261,482096	601259,83867	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
142	6621260,652087	601260,633423	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
143	6621260,356099	601260,324123	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
144	6621255,355259	601255,108329	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,23	
145	6621256,112822	601254,382213	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
146	6621252,775166	601250,900769	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,82	
147	6621253,073446	601250,427034	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56	
148	6621251,096809	601248,36278	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86	
149	6621247,295344	601254,396613	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,13	
150	6621256,512514	601264,00896	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,32	
151	6621275,935123	601245,394148	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,79	
152	6621271,227182	601240,483724	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80	
153	6621262,071449	601230,934986	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,23	
154	6621255,428041	601241,478986	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,46	
155	6621257,407745	601243,546171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86	
156	6621261,107837	601237,672627	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,94	
157	6621263,444921	601240,110722	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,38	
158	6621265,692553	601240,936875	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
159	6621268,116693	601243,465999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
160	6621268,412659	601243,774299	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
161	6621267,655119	601244,501414	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
162	6621268,982409	601245,886367	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
163	6621271,229042	601246,712543	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
164	6621272,825633	601248,3764	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	
165	6621273,11751	601248,680793	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
166	6621272,35997	601249,407908	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
167	6621273,68726	601250,792862	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
168	6621275,933894	601251,619037	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
169	6621277,526419	601253,279987	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
170	6621281,360773	601257,279187	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,54	
171	6621282,74764	601252,49893	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98	
172	6621280,636908	601250,297712	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,05	
173	6621273,61	601230,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	39,67
174	6621275,33	601233,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,15	

175	6621277,79	601236,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,18	47,75
176	6621276,91	601237,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
177	6621290,74	601251,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,07	
178	6621286,01	601263,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,05	77,15
179	6621277,94	601293,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,17	
180	6621275,53	601309,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,11	73,00
181	6621274,95	601324,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,58	
182	6621272,87	601326,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,14	1,88
183	6621244,05	601338,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,33	36,74
184	6621202,91	601384,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,81	
185	6621199,87	601388,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,57	
186	6621184,93	601404,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,45	
187	6621179,56	601411,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,29	208,77
188	6621180,92	601394,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,64	
189	6621177,44	601394,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
190	6621177,744671	601390,621385	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
191	6621177,85	601389,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
192	6621169,52	601388,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,36	
193	6621171,92	601359,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,23	
194	6621150,96	601342,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,97	
195	6621152,1	601341,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,82	
196	6621175,3	601308,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,85	
197	6621190,45	601286,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,25	
198	6621199,4	601272,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,10	
199	6621222,21	601236,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,90	
200	6621238,99	601207,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,13	
201	6621240,49	601205,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,96	
202	6621241,72	601203,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,26	
203	6621267,19	601223,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,28	

Ås kommune

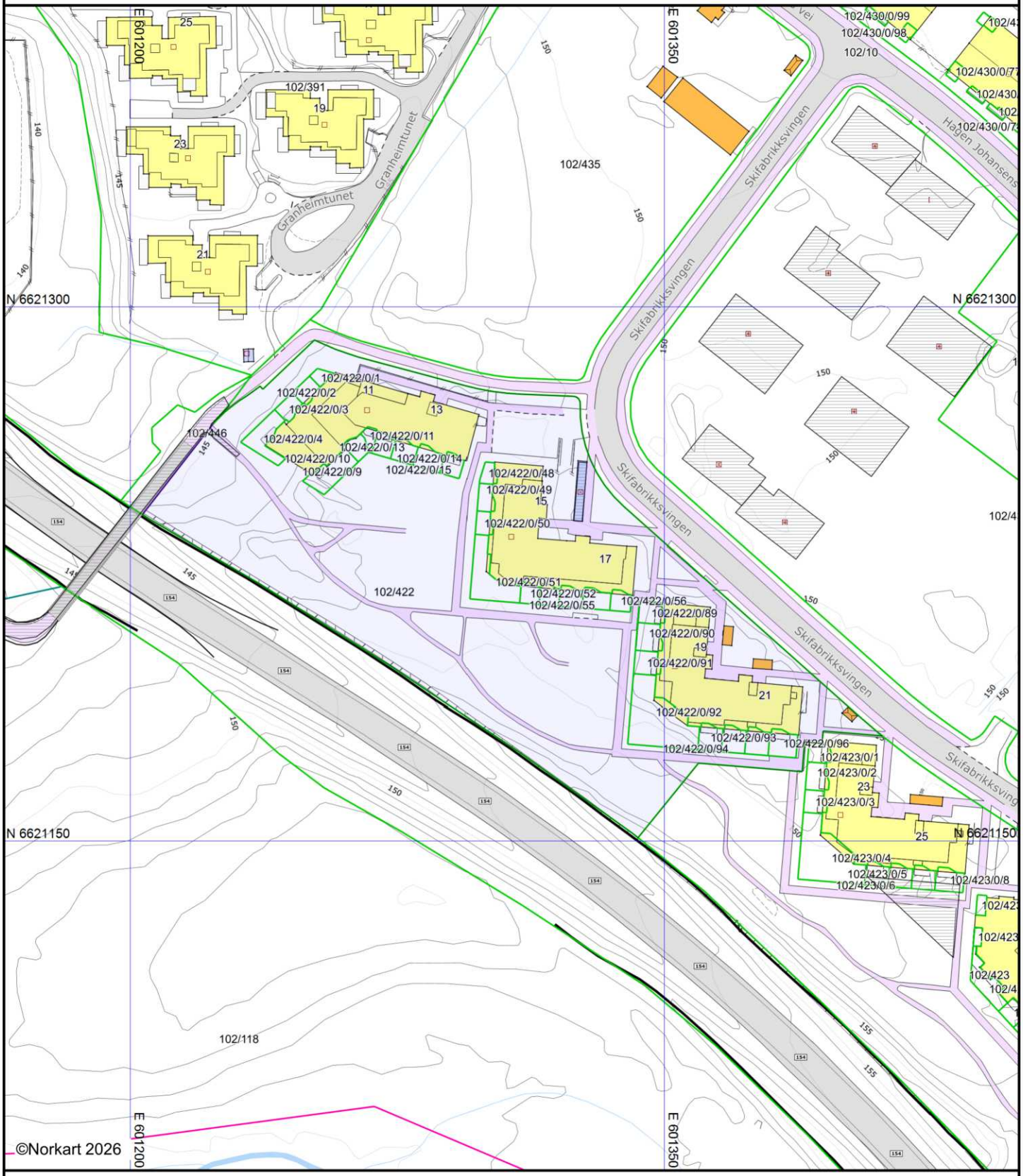
Grunnkart

Eiendom: 102/422/0/62
Adresse: Skifabrikksvingen 17
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1500

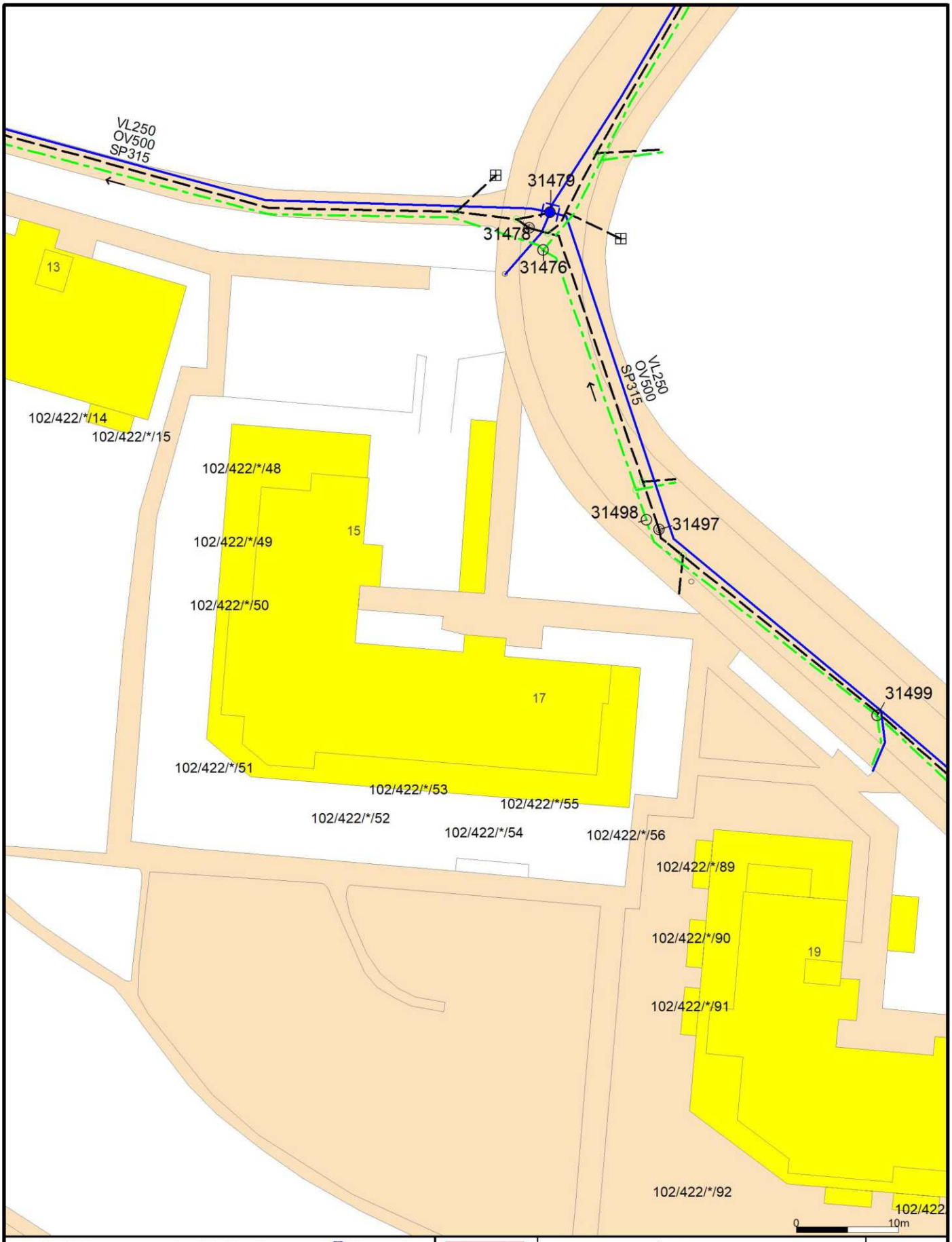
N

UTM-32

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



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



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.03.18
Sign: EGA

102/422 Skifabrikksvingen 17, Ås kommune

Målestokk 1:500

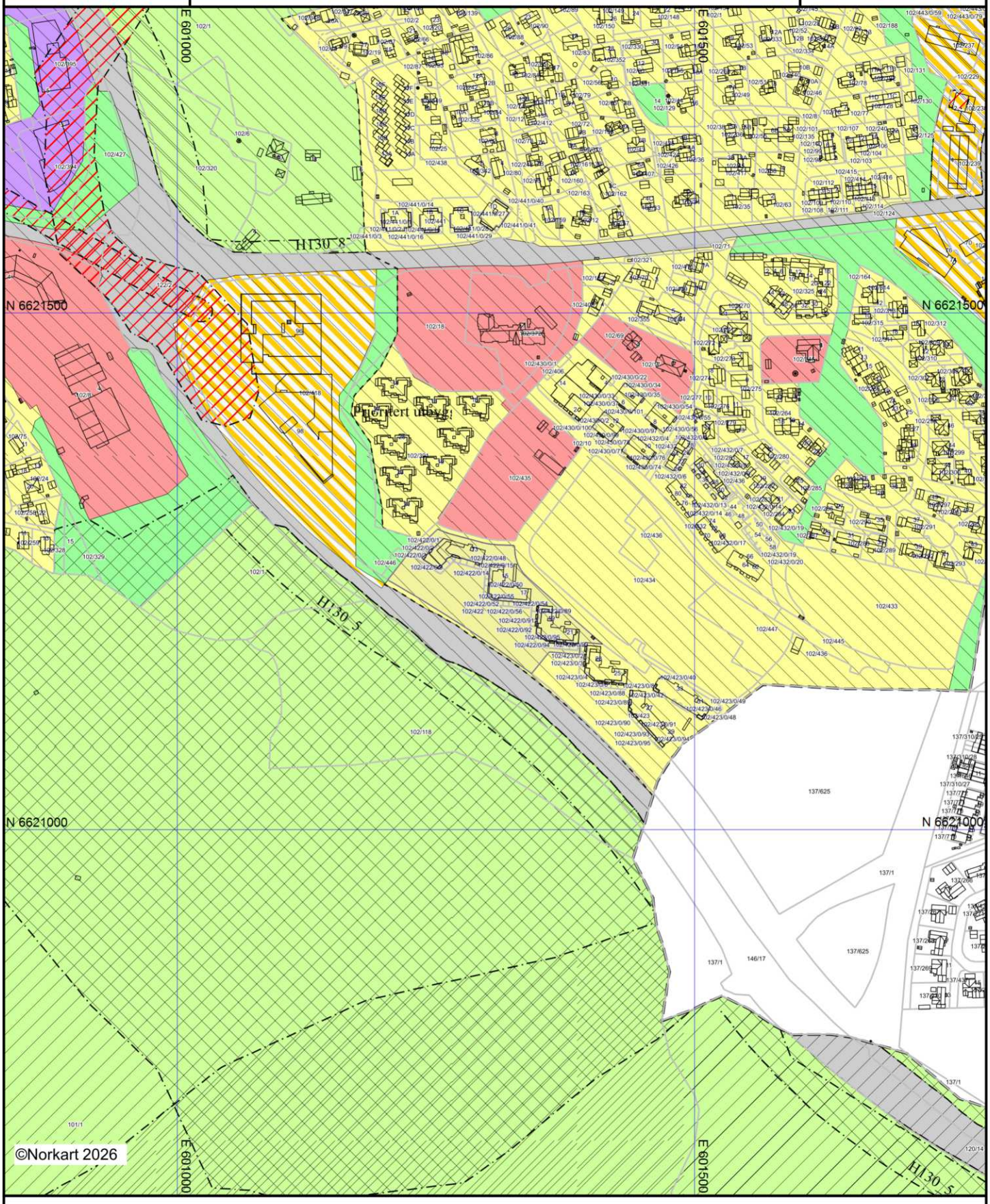
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/422/0/62
Adresse: Skifabrikksvingen 17
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

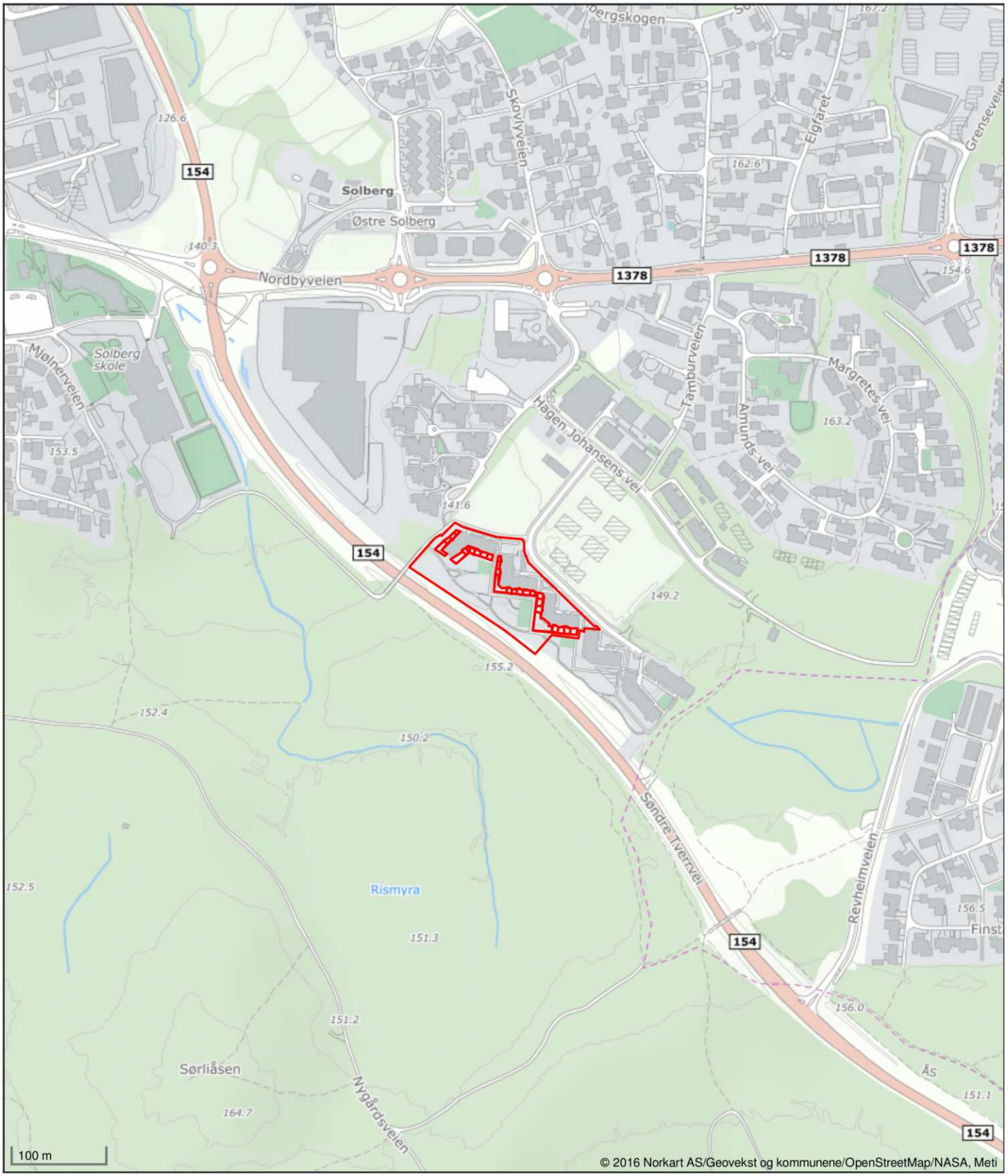
- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 12.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 102/422//



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.

Ås kommune

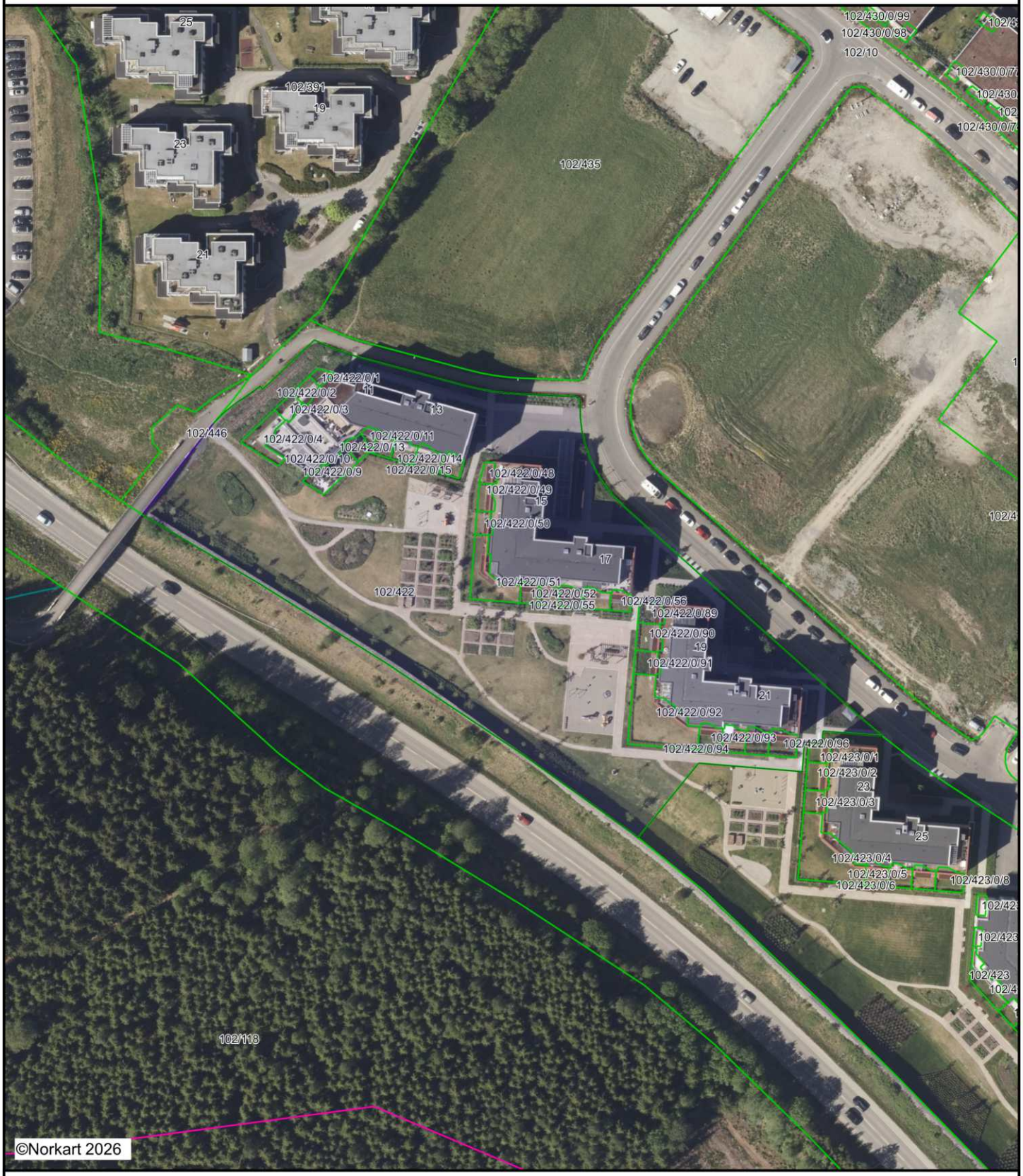
Ortofoto

Eiendom: 102/422/0/62
Adresse: Skifabrikksvingen 17
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

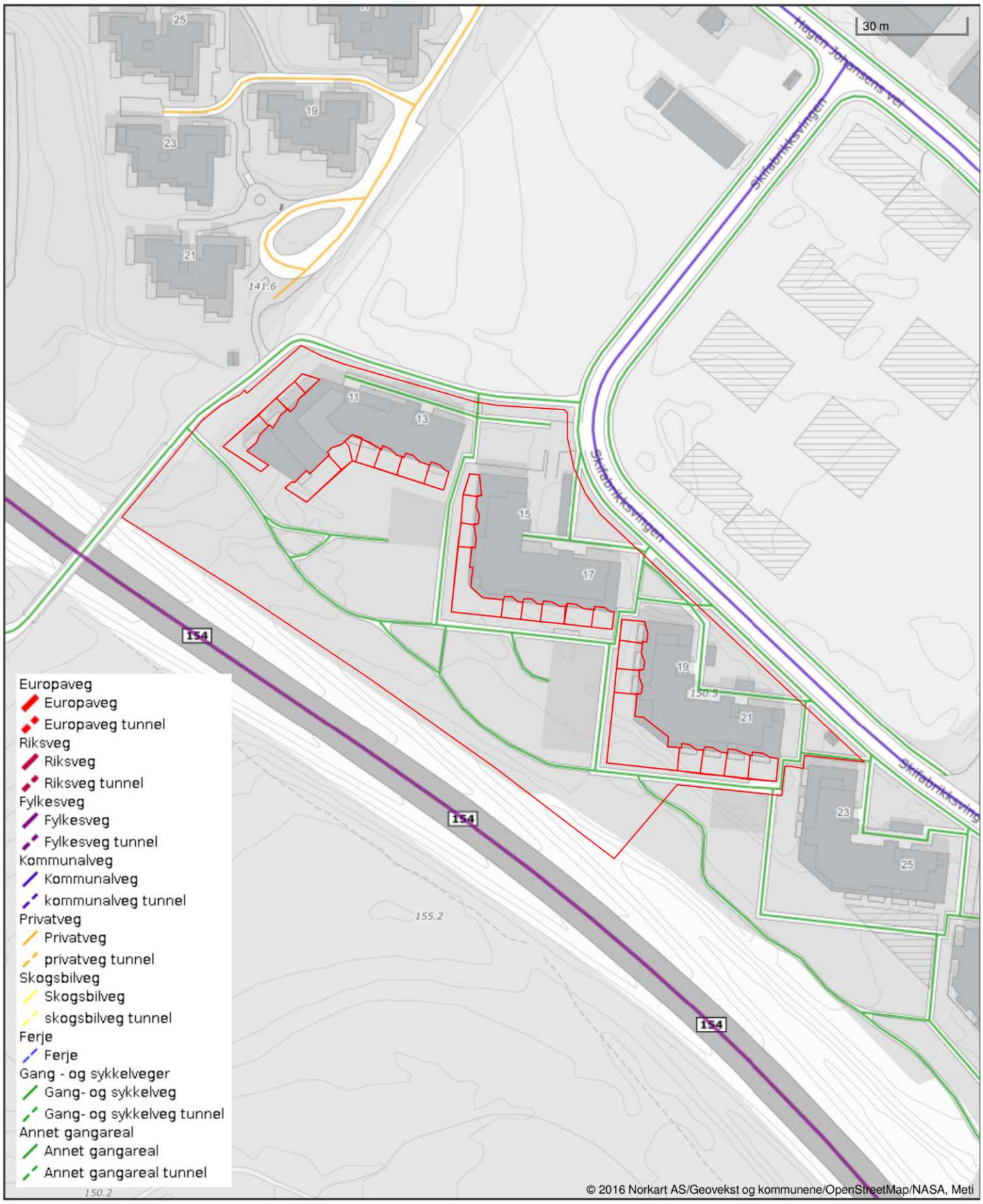
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 12.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 102/422//



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.

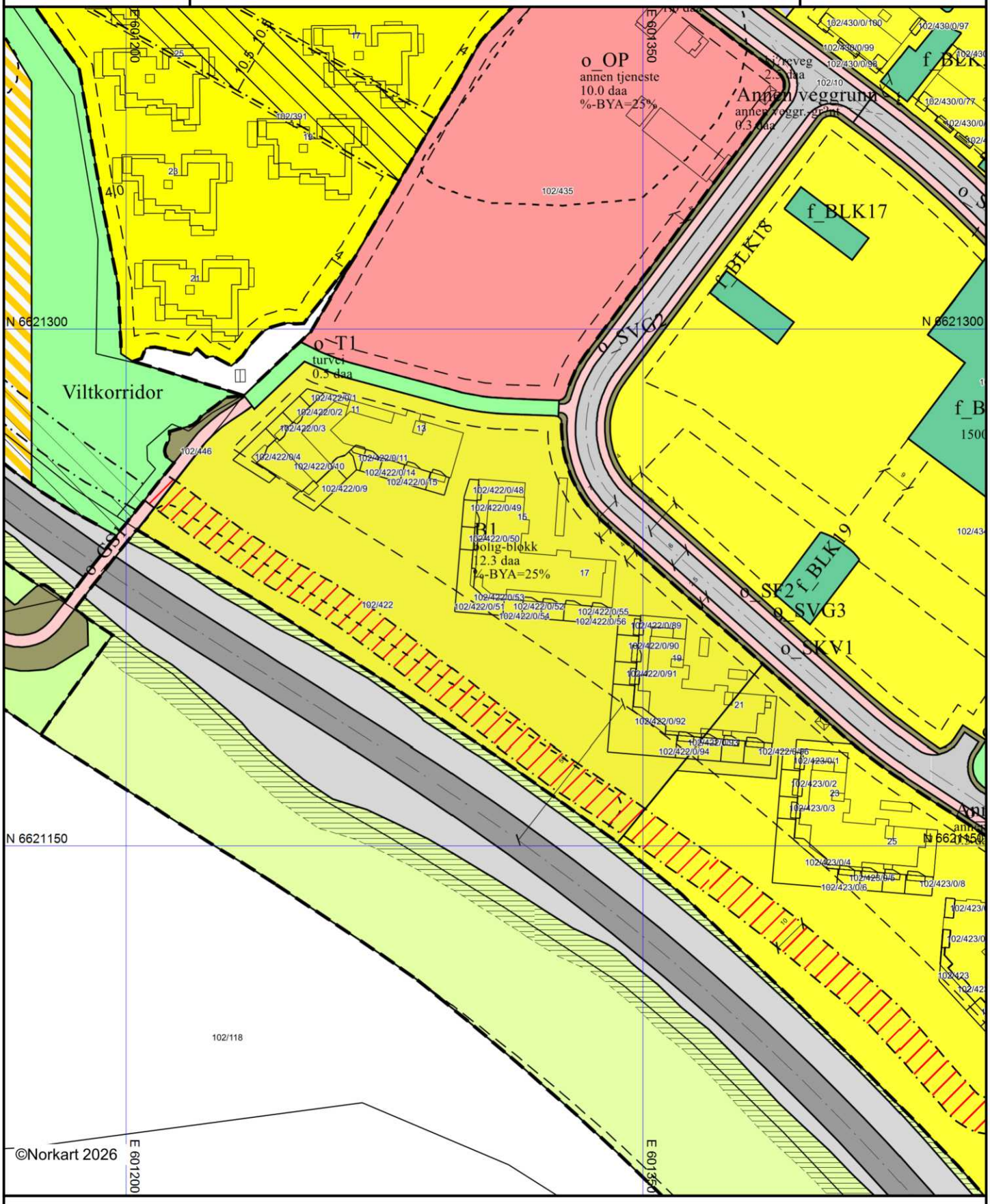
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/422/0/62
Adresse: Skifabrikksvingen 17
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, blokker
- Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kombinert bolig og forretning
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Grønnstruktur
- Turveg
- Landbruk
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ås kommune **Plan nr.: R-282**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SOLBERG ØST.

Bestemmelser datert:	11.12.2013	Kart datert: 11.12.2013
Bestemmelser revidert:	06.01.2015	Kart revidert: 05.01.2015
Bestemmelser revidert:	04.08.2015	Kart revidert: 03.08.2015
Bestemmelser revidert:	14.03.2016	Kart revidert: -
Bestemmelser revidert:	20.04.2016	Kart revidert: 26.04.2016
Bestemmelser revidert:	06.12.2016	Kart revidert: 24.11.2016
Bestemmelser revidert:	10.01.2017	Kart revidert: -

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	09.07.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	12.12.2013
Offentlig ettersyn:	21.01.2014 - 07.03.2014
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	31.03.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang:	09.05.2016
Kommunestyret:	25.05.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 4. gang:	18.08.2016
Kommunestyret:	07.09.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 5. gang:	08.12.2016
Kommunestyret:	14.12.2016

---

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering av utbyggingsområdet. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelses høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengendringer, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og renovasjonsanlegg.

1.2 VAO-detaljplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det for det respektive delområde fremlegges detaljplan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planen skal vise løsninger for vannforsyning i delområdet, inkludert eventuelt behov for omlegging av hovedledninger, spillvann- og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt på området. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. Planen skal redegjøre for løsninger i tråd med den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune.

1.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Tillatelse til inngrep i id 172733, 191250 og 104342 som er markert som bestemmelsesområde #1, #2 og #3 i plankartet er gitt uten videre vilkår.

1.4 Frisikt

Det skal tilstrebes at avkjørsel anlegges med fri sikt i sone 4 meter fra kant regulert vei langs midtlinjen av avkjørselen til 30 meter over kjørebanen til hver side. I frisiktsonen skal gjerder, terreng, vegetasjon, innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

1.5 Radon
Dokumentasjon på radonmåleresultater for den enkelte tomt og forslag til evt. teknisk avbøtende tiltak i bygning skal være godkjent av Ås kommune før det gis brukstillatelse til nye boenheter.

1.6 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

§ 2 PLANKRAV

For felt B3, B4, B5, BK1, BK2 og BK3 kreves det utarbeidet detaljreguleringsplan. Slik plan kan lages for ett eller flere av feltene. Detaljreguleringen skal vise byggegrenser, lekeplasser, lekekorridorer, felles atkomster, frisiktsoner, fellesområder for renovasjon og felles parkering. Krav om detaljregulering gjelder ikke for etablering av offentlig vei, o_V1 og o_V2 med tilhørende fortau, offentlig gang/sykkelvei, o_GS1, eller felles lekeareal, f_Lek.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL. § 12-5 NR. 1

3.1 Utforming
Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser. Blokkbebyggelse skal ha flatt tak, og tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bygningene.

I områder avsatt til blokkbebyggelse, B1-5, skal det være varierte byggehøyder innenfor det enkelte felt. Planområdet som helhet skal ha variert arkitektur både på bebyggelse og uteoppholdsareal.

3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, o_OP
Areal og bygg innenfor feltet kan benyttes til tjenesteyting, barnehage, kommunale boliger, helseinstitusjon og forsamlingslokale eller annet.

3.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, B1 – B5
Areal og bygg innenfor feltet skal benyttes til boliger, blokkbebyggelse med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, renovasjon og leke- og oppholdsarealer.

3.4 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK3
Areal og bygg innenfor feltet skal benyttes til boliger, konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, renovasjon og leke- og oppholdsarealer.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL. § 12-5 NR. 2

4.1 Veg, o_V1-2
Veiene skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 6 meter inkludert skulder.

4.2 Fortau, o_F1-6
Veiene skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,5 meter. Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

4.3 Annen veggrunn - grøntareal
Annen veigrunn skal være offentlig. Arealene kan tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

4.4 Gang- og sykkelvei, o_GS1
Gang- og sykkelvei, med bro over Søndre Tverrvei. Broen skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR, PBL. § 12-5 NR. 3

5.1 Turveg, o_T1-5
Turvei o_T1-5 skal være offentlig og opparbeides som tursti med bredde på minimum 3 meter.
For turvegene tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 meter.

5.2 Friområde, o_FRI1-4
Friområdene skal være offentlig. Hele trasébredden skal ryddes og viktig vegetasjon tas vare på. Det tillates opparbeiding og vedlikehold av trim-/skiløype og tilhørende fasiliteter i traseen. Trafokiosker og pumpehus i tilknytning til boligområdene tillates.

Det tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 meter gjennom friområde o_FRI1.

5.3 Vegetasjonsskjerm, o_VS1
Arealene skal være offentlig.

§ 6 HENSYNSSONER, PBL. § 11-8

6.1 Høyspentkabel, H370_EL
I hensynssone H370_EL er det byggeforbud med en bredde på 2 meter ut til hver side for kabelens ytterkant. Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller andre aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kablenes byggeforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett. Endring av kablenes overdekking tillates ikke.

Tiltak som krever graving, spunting, pæling eller sprenging nærmere kabelanlegg enn 5 meter skal meldes Hafslund Nett minst 3 dager på forhånd, eller i henhold til gjeldende praksis. Eksakt beliggenhet og trasebredde skal verifiseres ved kabelpåvisning og prøvegraving på aktuelle steder. Ved prøvegraving skal representant fra Hafslund Nett være tilstede.

§ 7 UTNYTTELSESGRAD

Grad av utnytting i byggeområder reguleres av prosent bebygd areal (%-BYA), som vist på plankartet. Bebygd areal er definert i miljøverndepartementets veileder Grad av utnytting og den til en hver tid gjeldende Teknisk forskrift og NS 3940 Areal- og volumberegning.

Ved beregning av BYA for boliger som har overflateparkering på tomt skal parkeringsplasser medtas som bebygget areal med 25 m² pr. parkeringsplass. Utnyttelsesgrader og høyder som gjelder for det enkelte felt er angitt i tabellen under:

Felt	% Bebygd areal	Maks gesims	Maks møne
o_OP	25 %	9,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B1	25 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B2	26 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B3	30 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B4	35 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B5	30 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
BK1	35 %	6,5 m	9 m
BK2	35 %	6,5 m	9 m
BK3	35 %	6,5 m	9 m

Maksimal gesimshøyde for garasje er 3,0 meter og mønehøyde 4,5 meter.

Utnyttelsesgrader beregnes samlet for hele feltet. Maksimal grad av utnyttelse og høyder tillates imidlertid kun dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.

§ 8 PARKERING

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1-2 roms leilighet	Maksimalt 1 plass per boenhet	Minimum 1 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet eller større	Maksimalt 1,75 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Rekkehus/kjedet enebolig	Maksimalt 2 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Besøksparkering	Maksimalt 0,1 plasser per boenhet	
Barnehage	Maksimalt 1,1 plass per ansatt	Minimum 1 plass per ansatt

Parkering for boliger i blokkbebyggelse skal legges under terreng. Besøksparkering tillates på terreng. Parkering for konsentrert småhusbebyggelse i BK1-3 kan legges over eller under terreng, på den enkelte tomt eller i fellesanlegg. Det er tillatt med carport og garasjer tilknyttet boliger i BK1-3.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal legge til rette for handicappede. Sykkelparkeringen skal være takoverdekt.

§ 9 RENOVASJON

Avfallscontainere skal samles i felles anlegg for én eller flere felt og skal bygges inn i boder eller graves ned. Avfallscontainere skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren i en avstand på maksimum 7 meter fra offentlig eller felles vei. Boder skal oppføres med form og uttrykk som gjenspeiler områdets bebyggelse.

§ 10 LEKEAREAL

I byggeområdene skal det opparbeides lekeplasser etter følgende krav:

Type lekeplass	Antall	Maks avstand fra bolig	Minimum størrelse
Sandlekeplass	1 lekeplass per 25 boliger	50 m	150 kvm
Kvartalslekeplass	1 lekeplass per 150 boliger	150 m	1500 kvm

Kvartalslekeplasser, samt lekeplass f_Lek, skal være felles for hele planområdet. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Minimum to kvartalslekeplasser i planområdet skal opparbeides med balløkke.

Sandlekeplasser skal tilpasses de minste barna og være felles for boliger innenfor lekeplassens nærområde. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Det skal etableres ulike oppholds- og lekesoner for små barn i følge med voksen.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det fremlegges VA-rammeplan som viser vann- og avløpsløsninger for hele området områdeplanen omfatter. Planen skal redegjøre for helhetlig løsning av vannforsyning i planområdet, angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak.

- Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging av boliger i felt B1 og B2 før adkomstvei o_V1, turvei o_T1 og fortau o_F1-3, er etablert.

- Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging av boliger i felt B3, B4, B5, BK1, BK2 og BK3 før adkomstvei o_V2, turvei o_T2-5 og fortau o_F4-6, er etablert.

- Felles lekeplass, f_Lek, skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger i feltene B3, B4, B5, BK1, BK2 og BK3.

- Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging av boliger i felt BK1 før vegetasjonsskjerm o_VS1 er etablert.

- Leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligområdene.

- Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.

- Før det igangsettes gravearbeider skal det foreligge rapport for geotekniske undersøkelser av det aktuelle delområdet. Aktuell fagperson er ansvarlig for å definere nødvendig omfang. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging og/eller tiltak.

- Det gis ikke igangsettingstillatelse for boenheter i delområdene B2, B3, B4 og B5 før det foreligger godkjent utbyggingsavtale som sikrer finansering for gang- og sykkelvei med gangbru over Søndre tverrvei, o_GSV1. Tiltaket skal anses sikret finansiert ved utbyggingsavtale som i) sikrer kommunen en finansiering fra grunneier, ii) sikrer kommunen tilfredsstillende pantesikkerhet i fast eiendom, og iii) unngår behov for mellomfinansiering fra kommunens side.»

Utskriftsdato: 12.03.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse	Skifabrikksvingen 17, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Eiendomsskatt	2 299,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr

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.

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	28.04.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.12.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	64/8883	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	102/422, 102/422/0/1, 102/422/0/2, 102/422/0/3, 102/422/0/4, 102/422/0/5, 102/422/0/6, 102/422/0/7, 102/422/0/8, 102/422/0/9, 102/422/0/10, 102/422/0/11, 102/422/0/12, 102/422/0/13, 102/422/0/14, 102/422/0/15, 102/422/0/16, 102/422/0/17, 102/422/0/18, 102/422/0/19, 102/422/0/20, 102/422/0/21, 102/422/0/22, 102/422/0/23, 102/422/0/24, 102/422/0/25, 102/422/0/26, 102/422/0/27, 102/422/0/28, 102/422/0/29, 102/422/0/30, 102/422/0/31, 102/422/0/32, 102/422/0/33, 102/422/0/34, 102/422/0/35, 102/422/0/36, 102/422/0/37, 102/422/0/38, 102/422/0/39, 102/422/0/40, 102/422/0/41, 102/422/0/42, 102/422/0/43, 102/422/0/44, 102/422/0/45, 102/422/0/46, 102/422/0/47, 102/422/0/48, 102/422/0/49, 102/422/0/50, 102/422/0/51, 102/422/0/52, 102/422/0/53, 102/422/0/54, 102/422/0/55, 102/422/0/56, 102/422/0/57, 102/422/0/58, 102/422/0/59, 102/422/0/60, 102/422/0/61, 102/422/0/62, 102/422/0/63, 102/422/0/64, 102/422/0/65, 102/422/0/66, 102/422/0/67, 102/422/0/68, 102/422/0/69, 102/422/0/70, 102/422/0/71, 102/422/0/72, 102/422/0/73, 102/422/0/74, 102/422/0/75, 102/422/0/76, 102/422/0/77, 102/422/0/78, 102/422/0/79, 102/422/0/80, 102/422/0/81, 102/422/0/82, 102/422/0/83, 102/422/0/84, 102/422/0/85, 102/422/0/86, 102/422/0/87, 102/422/0/88, 102/422/0/89, 102/422/0/90, 102/422/0/91, 102/422/0/92, 102/422/0/93, 102/422/0/94, 102/422/0/95, 102/422/0/96, 102/422/0/97, 102/422/0/98, 102/422/0/99, 102/422/0/100, 102/422/0/101, 102/422/0/102, 102/422/0/103, 102/422/0/104, 102/422/0/105, 102/422/0/106, 102/422/0/107, 102/422/0/108, 102/422/0/109, 102/422/0/110, 102/422/0/111, 102/422/0/112, 102/422/0/113, 102/422/0/114, 102/422/0/115, 102/422/0/116, 102/422/0/117, 102/422/0/118, 102/422/0/119, 102/422/0/120, 102/422/0/121, 102/422/0/122, 102/422/0/123, 102/422/0/124, 102/422/0/125, 102/422/0/126, 102/422/0/127, 102/422/0/128
Seksjonering Seksjonering	16.04.2021 16.04.2021	21/00123	Tinglyst 30.04.2021	102/422 (-1444,1), 102/422/0/1 (18,5), 102/422/0/2 (32,4), 102/422/0/3 (32,5), 102/422/0/4 (81,8), 102/422/0/9 (83,9), 102/422/0/10 (31,3), 102/422/0/11 (19,6), 102/422/0/12 (32,9), 102/422/0/13 (38,8), 102/422/0/14 (45,2), 102/422/0/15 (33,8), 102/422/0/48 (24,1), 102/422/0/49 (33,7), 102/422/0/50 (29,1), 102/422/0/51 (132,5), 102/422/0/52 (30), 102/422/0/53 (30), 102/422/0/54 (35,7), 102/422/0/55 (41,6), 102/422/0/56 (31,7), 102/422/0/89 (41,4), 102/422/0/90 (53,6), 102/422/0/91 (46), 102/422/0/92 (268,3), 102/422/0/93 (46,7), 102/422/0/94 (46,7), 102/422/0/95 (46,7), 102/422/0/96 (55,7)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALI AMIR WAQAS F040190*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skifabrikksvingen 17 1406 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skifabrikksvingen 17	H0204	102/422/0/62	64,1	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3218-102/422/0/128	Seksjon	1/109

Adresse

Vegadresse: Skifabrikksvingen 17 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1406 SKI	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	108 Solbergskogen - Tamburbakken	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	4 Solberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300759952		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	21.03.2022

1: Bygning 300759952: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 21.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5337,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5337,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5710,6
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	5710,6
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	956
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	41

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.05.2018	23.08.2019	
Igangsettingstillatelse	05.06.2020	13.01.2022	17/02532-55
Midlertidig brukstillatelse	18.11.2021	13.01.2022	17/02532-87
Ferdigattest	21.03.2022	13.05.2022	201702532-91

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skifabrikksvingen 17	H0204	102/422/0/62	64,1	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	5	517,8	0	517,8	570	0	570
H04	9	745,7	0	745,7	820	0	820
H03	9	745,7	0	745,7	820	0	820
H02	9	820	0	820	745,6	0	745,6
H01	9	740,1	0	740,1	815	0	815
U01	0	1768,4	0	1768,4	1940	0	1940

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 102/422

Bruksnavn		Beregnet areal	11579.9
Etablert dato	27.09.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.12.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621215.31	601276.03		Ja	11579.9	

Utskriftsdato: 12.03.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse	Skifabrikksvingen 17, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 027 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 13 025 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Solberg **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 13 027 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	282
Navn	Områdereguleringsplan for Solberg Øst
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/3840/282_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 261 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 763 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 1 662 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_EL **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 1 677 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 12.03.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse	Skifabrikksvingen 17, 1406 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
20782482	17434	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4808
20782481	18166	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5095

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Ås kommune

Byggesak og geodata

HBA Arkitekter AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	17/02532-91	Bertha Solheim Hansen	21.03.2022

Gnr 102 bnr 422 - Skifabrikksvingen 11-17 - Solberg Øst - Boligblokker Bygg A og Bygg B - Ferdigattest

Det vises til søknad mottatt 12.01.2022 og komplettering mottatt 18.03.2022.

«Tegninger som bygget» er arkivert i dokument 17/02532-95.

Tiltakets adresse:	Skifabrikksvingen 11-17
Gnr./bnr.:	102/422
Ansvarlig søker:	HBA Arkitekter AS, Grensen 3, 0159 OSLO
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig ASA, Tor Even Bakke, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Bygg A

Bygningstype:	Boligblokk i 5 etasjer og parkeringskjeller	Vedtaksnummer:	17/02532-21
Tiltakets art:	Nybygg, Bygg A 47 boenheter	Vedtaksdato:	07.05.2018
Bygningsnummer:	300759947	BYA: 1.005 m^2	BRA: 7.283 m^2

Bygg B

Bygningstype:	Boligblokk i 6 etasjer og parkeringskjeller	Vedtaksnummer:	17/02532-21
Tiltakets art:	Nybygg, Bygg B 41 boenheter	Vedtaksdato:	07.05.2018
Bygningsnummer:	300759952	BYA: 956 m^2	BRA: 5.338 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.
I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for

tiltaket. Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket med parkeringskjeller slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Gjelder følgende boenheter i bygg A:

H0101	H0206	H0401	H0101	H0303
H0102	H0207	H0402	H0102	H0304
H0103	H0208		H0103	
H0104		U0101	H0104	H0401
H0105	H0301	U0102		H0402
H0106	H0302	U0103	H0201	H0403
H0107	H0303	U0104	H0202	H0404
	H0304		H0203	
H0201	H0305		H0204	H0501
H0202	H0306			H0502
H0203			H0301	H0503
H0204			H0302	H0504
H0205				

Gjelder følgende boenheter i bygg B:

H0101	H0301	H0501	H0201	H0401
H0102	H0302	H0502	H0202	H0402
H0103	H0303	H0503	H0203	H0403
H0104	H0304		H0204	H0404
H0105	H0305	H0101	H0301	H0501
H0201	H0401	H0102	H0302	H0502
H0202	H0402	H0103	H0303	
H0203	H0403	H0104	H0304	
H0204	H0404			
H0205	H0405			

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Hedda Sørheim Dybvik
for
Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Kopi:
ÅS KOMMMUNE MATRIKKELFØRING (Ekstern)
Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Selvaag Bolig ASA, Tor Even Bakke, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Selvaag Bolig ASA, Arnstein Sandnes, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
ÅS KOMMUNE VAR-GEBYR (Ekstern)

Ås kommune

Byggesak og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved
ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	17/02532-87	Bertha Solheim Hansen	18.11.2021

Gnr 102 bnr 422 - Skifabrikksvingen 15-17 – Boligblokk Bygg B - Midlertidig brukstillatelse

Det vises til søknad mottatt 08.11.2021 og bekreftelse 18.11.2021.

Tiltakets adresse:	Skifabrikksvingen 15-17
Gnr./bnr.:	102 / 422
Ansvarlig søker:	HBA Arkitekter AS, Grensen 3, 0159 OSLO
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig ASA, Tor Even Bakke, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Bygningstype:	Boligblokk i 6 etasjer og parkeringskjeller	Vedtaksnummer:	17/02532-21
Tiltakets art:	Nybygg, Bygg B 41 boenheter	Vedtaksdato:	07.05.2018
Bygningsnummer:	300759952	BYA: 956 m^2	BRA: 5.338 m^2

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan og foto jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 for Bygg B, er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak med tilliggende utomhusområder, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.
Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse for bygg A foreligger i dokument 17/02532-73, datert 26.08.2021

Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. Div kompletteringer. FDV-dokumentasjon.
2. «Tegninger som bygget» sendes inn sammen med søknad om ferdigattest

Dette arbeid må være fullført innen 31.12.2021.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest ble utført for boligblokk Bygg B og funnet i orden den 18.11.2021.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele **boligblokk Bygg B** med tilhørende garasje i kjeller og uteoppholdsareal i henhold til avtale.

Gjelder midlertidig brukstillatelse for følgende boenheter:

H0101	H0301	H0501	H0201	H0401
H0102	H0302	H0502	H0202	H0402
H0103	H0303	H0503	H0203	H0403
H0104	H0304		H0204	H0404
H0105	H0305	H0101	H0301	H0501
H0201	H0401	H0102	H0302	H0502
H0202	H0402	H0103	H0303	
H0203	H0403	H0104	H0304	
H0204	H0404			
H0205	H0405			

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 1.468,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 1.468,-	1	Kr. 1.468,-
Total sum:				**Kr. 1.468,-**

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Mottakere:

HBA Arkitekter AS, Grensen 3, 0159 OSLO

Kopi:
Ås kommune, Matrikkelføring (Ekstern)
Selvaag Bolig ASA, Tor Even Bakke, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Selvaag Bolig ASA, Arnstein Sandnes, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Ås kommune, VAR-gebyr (Ekstern)

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Rekvirent:
Selvaag Bolig Solberg AS, org. nr. 997 061 071
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

Doknr: 3539250 Tinglyst: 28.12.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring – gnr. 102 bnr 422 og bnr 423 i Ås kommune

1. Rett til adkomst, bruk m.v. i garasjeanlegg

Gnr 102 bnr 422 i Ås kommune og 102 bnr 423 i Ås kommune, og parseller som fradeles fra disse, gis evigvarende og vederlagsfri gjensidig rett til å benytte midlertidige og permanente adkomster til og gjennom garasjeanlegg beliggende under eiendommene. Retten omfatter ferdsel med bil og til fots/sykkel gjennom kjøreport og på kjørebaner i garasjeanlegget.

Gnr 102 bnr 422 i Ås kommune og 102 bnr 423 i Ås kommune, og parseller som fradeles fra disse, har evigvarende og vederlagsfri gjensidig rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på/gjennom fellesareal på hverandres eiendommer, herunder i/gjennom kjeller. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utført drift/vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av lendinger/installasjoner dekkes av den som eier/bruker disse.

Gnr 102 bnr 423 i Ås kommune, og parseller som fradeles fra denne, gis rett til bruk av vaskeplass og kombinert sykkelverksted/smørebod beliggende på gnr 102 bnr 422 i Ås kommune, i sambruk med gnr 102 bnr 422 i Ås kommune.

Gnr 102 bnr 422 i Ås kommune og 102 bnr 423 i Ås kommune, og parseller som fradeles fra disse, gis gjensidig rett til bruk av felles sykkelparkering på eiendommene.

2. Rett til bruk av felles utomhusarealer

Gnr 102 bnr 422 i Ås kommune og 102 bnr 423 i Ås kommune, og parseller som fradeles fra disse, har gjensidig bruksrett til felles uteoppholdsarealer, så som parsellhager, lekeplasser, sittegrupper, stier, veier, avfallsbrønner, gjesteparkeringsplasser og andre fellesarealer og felles installasjoner. Bruken skal ikke være til fortrengsel for eller sjenanse for andre brukere.

3. Kostnadsfordeling

Bruksrettshaverne skal betale andel av kostnader til drift og vedlikehold av utomhus adkomst- og andre felles arealer basert på antall boligseksjoner på hvert gnr/bnr, med mindre annet fremgår uttrykkelig.

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Kostnadsfordeling i henhold til denne erklæringen skal besørges i samarbeid mellom de gnr/bnr som er gitt de ulike rettigheter og forpliktelser i henhold til denne erklæringen. Dersom et av gnr/bnr krever det, skal det etableres en driftsforening/velforening som skal besørge drift, vedlikehold og kostnadsfordeling. Samtlige gnr/bnr plikter i så fall å delta i driftsforeningen/velforeningen.

4. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 102 bnr 422 og gnr 102 bnr 423, begge i Ås kommune

Sted/dato: OSLO 15/12-20

Gnr 102 bnr 422
Selvaag Bolig Solberg AS, org.nr. 997 061 071

Karianne Hoffart e.f.

Karianne Hoffart
Advokat

Gnr 102 bnr 423
Solberg B2 AS, org.nr. 923 929 622

Christopher Brunvoll

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Doknr: 1050568 Tinglyst: 26.08.2021
STATENS KARTVERK

Rekvirent:
Selvaag Bolig Solberg AS
Org.nr. 997 061 071
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

ERKLÆRING

Gnr 102 bnr 423 i Ås kommune har rett til bruk av 36 – trettiseks – boder beliggende på fellesareal i kjeller i gnr 102 bnr 422 snr 1-128 i Ås kommune. Gnr 102 bnr 423 skal dekke alle kostnader forbundet med de arealer som omfattes av bruksretten. Bruksretten er for øvrig vederlagsfri.

Gnr 102 bnr 423 gis også rett til nødvendig adkomst til bodene over fellesareal i gnr 102 bnr 422 snr 1-128.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 102 bnr 422 snr 1-128 og gnr 102 bnr 423, begge i Ås kommune.

Sted/dato: 23/8-21

Selvaag Bolig Solberg AS
Org.nr. 997 061 071 Karianne Hoffart
Advokat

Solberg B2 AS
Org.nr. 923 929 622 Karianne Hoffart
Advokat

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613265324
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997061071	SELVAAG BOLIG SOLBERG AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3021	102	422

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3021	102	422	0	1	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	2	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	3	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	4	81 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	5	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	6	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	7	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	8	76 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	9	69 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	10	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	11	61 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	12	64 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	13	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	14	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	15	87 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	16	30 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	17	24 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	18	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	19	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 495630 Tinglyst: 28.04.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25
Side 1 av 28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3021	102	422	0	20	76 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	21	69 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	22	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	23	61 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	24	64 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	25	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	26	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	27	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	28	30 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	29	24 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	30	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	31	107 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	32	44 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	33	61 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	34	64 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	35	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	36	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	37	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	38	112 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	39	61 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	40	64 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	41	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	42	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	43	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	44	122 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	45	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	46	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	47	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	48	77 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	49	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	50	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	51	108 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	52	74 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3021	102	422	0	53	64 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	54	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	55	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	56	88 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	57	90 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	58	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	59	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	60	108 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	61	74 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	62	64 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	63	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	64	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	65	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	66	90 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	67	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	68	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	69	108 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	70	73 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	71	64 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	72	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	73	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	74	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	75	90 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	76	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	77	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	78	108 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	79	74 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	80	64 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	81	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	82	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	83	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	84	91 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	85	83 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3021	102	422	0	86	62 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	87	86 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	88	90 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	89	88 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	90	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	91	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	92	112 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	93	78 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	94	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	95	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	96	101 / 8883	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	422	0	97	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	98	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	99	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	100	112 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	101	78 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	102	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	103	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	104	80 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	105	25 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	106	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	107	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	108	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	109	112 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	110	78 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	111	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	112	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	113	80 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	114	25 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	115	95 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	116	49 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	117	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	118	112 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3021	102	422	0	119	78 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	120	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	121	47 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	122	80 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	123	25 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	124	99 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	125	113 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	126	80 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	127	94 / 8883	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	422	0	128	500 / 8883	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25
Side 5 av 28

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
3021 Ås	Pb 195, 1431 Ås	Annette C. Grimnes

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Selvaag Bolig Solberg AS	997061071	Helge.aamoth@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 13 Øvre Ullern	0311	Oslo	22865444

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3021	Ås	102	422	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997 061 071	Selvaag Bolig Solberg AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	49	BG	13	B	47	BG	25	B	47	B	37	B	95	B	49	B	49	BG
2	B	44	BG	14	B	49	BG	26	B	49	B	38	B	112	B	50	B	47	BG
3	B	44	BG	15	B	87	BG	27	B	95	B	39	B	61	B	51	B	108	BG
4	B	81	BG	16	B	30	B	28	B	30	B	40	B	64	B	52	B	74	BG
5	B	49	B	17	B	24	B	29	B	24	B	41	B	47	B	53	B	64	BG
6	B	44	B	18	B	44	B	30	B	44	B	42	B	49	B	54	B	47	BG
7	B	44	B	19	B	44	B	31	B	107	B	43	B	95	B	55	B	49	BG
8	B	76	B	20	B	76	B	32	B	44	B	44	B	122	B	56	B	88	BG
9	B	69	BG	21	B	69	B	33	B	61	B	45	B	47	B	57	B	90	B
10	B	44	BG	22	B	44	B	34	B	64	B	46	B	49	B	58	B	49	B
11	B	61	BG	23	B	61	B	35	B	47	B	47	B	95	B	59	B	47	B
12	B	64	BG	24	B	64	B	36	B	49	B	48	B	77	BG	60	B	108	B
Sum tellere:		3702				Nevner =		8883											

Dato	Innsenderens underskrift
08.01.2021	Arnstein Sandnes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)	X	hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	X	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	X	det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	X	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	X	seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	X	det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	X	rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h)	X	arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	X	det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

X Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
08.01.2021	Arnstein Sandnes

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

X Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ås 08.01.2021		Arnstein Sandnes
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3021	ÅS KOMMUNE	102	422	

Dato	Underskrift	Stempel
4/2-2021		Ås kommune Bygg og geodataavdelingen

Dato	Innsenderens underskrift	
08.01.2021		Arnstein Sandnes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

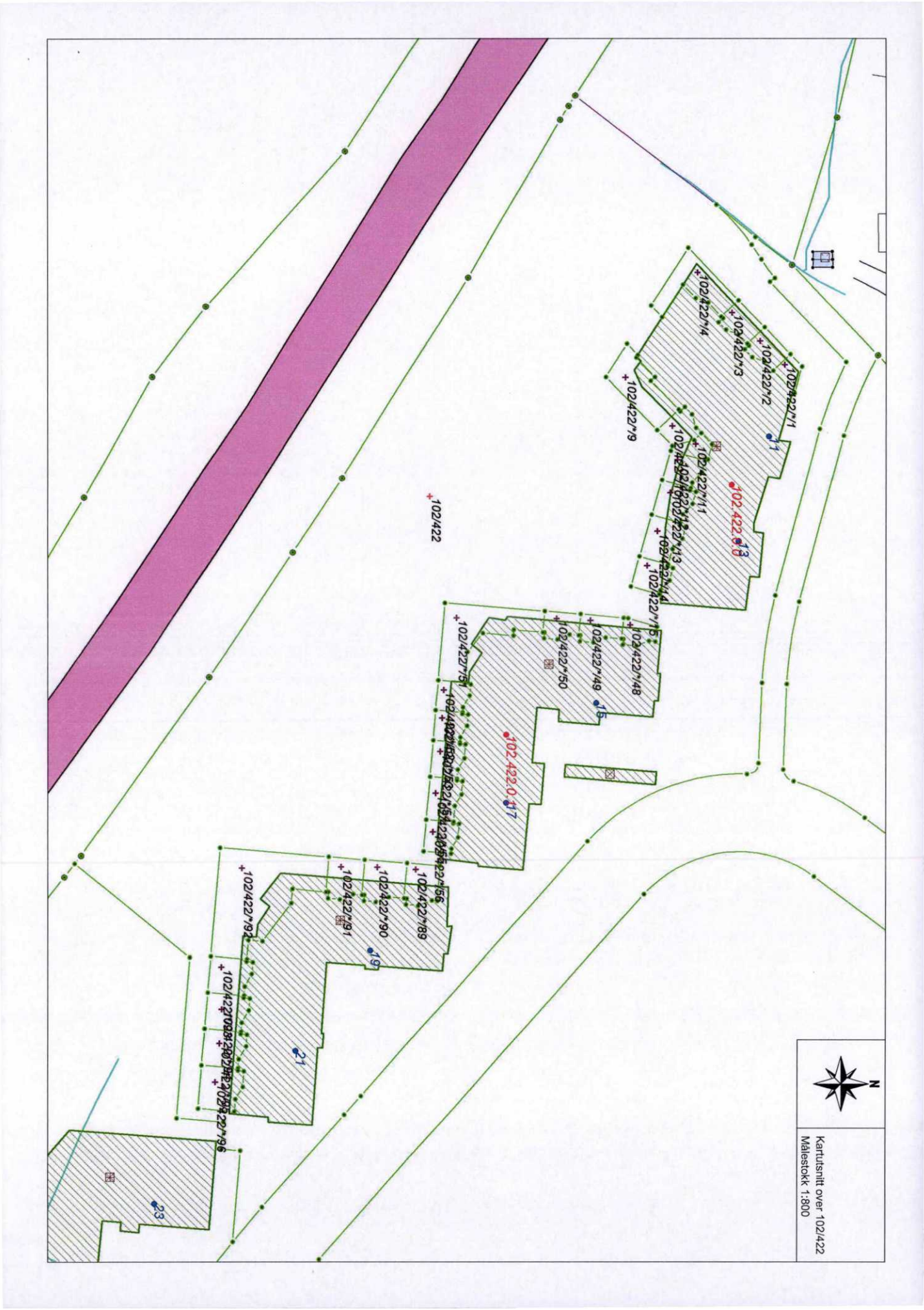
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

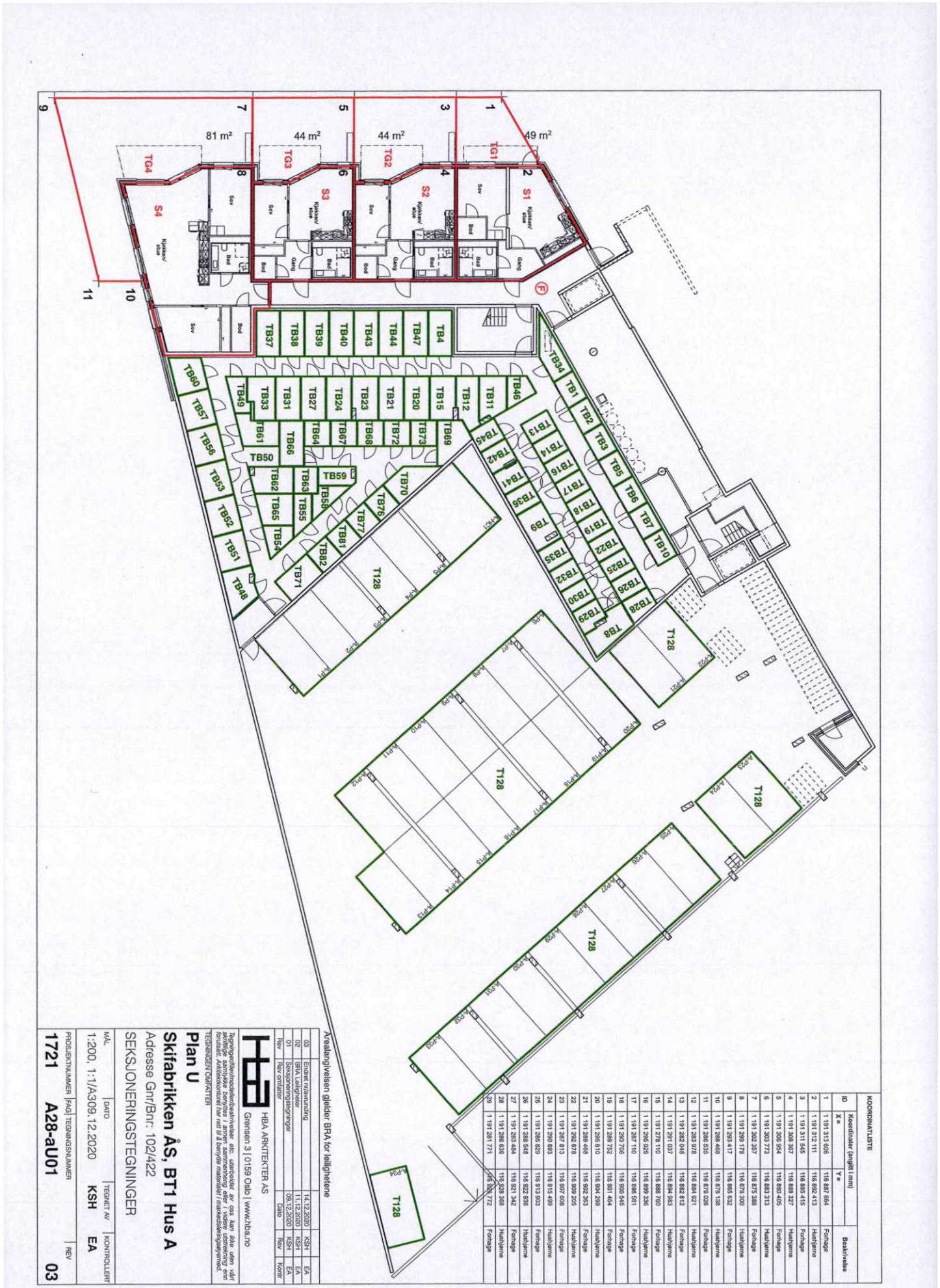
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	74	B	85	B	83	B	109	B	112	B								
62	B	64	B	86	B	62	B	110	B	78	B								
63	B	47	B	87	B	86	B	111	B	47	B								
64	B	49	B	88	B	90	B	112	B	47	B								
65	B	95	B	89	B	88	BG	113	B	80	B								
66	B	90	B	90	B	49	BG	114	B	25	B								
67	B	49	B	91	B	47	BG	115	B	95	B								
68	B	47	B	92	B	112	BG	116	B	49	B								
69	B	108	B	93	B	78	BG	117	B	47	B								
70	B	73	B	94	B	47	BG	118	B	112	B								
71	B	64	B	95	B	47	BG	119	B	78	B								
72	B	47	B	96	B	101	BG	120	B	47	B								
73	B	49	B	97	B	95	B	121	B	47	B								
74	B	95	B	98	B	49	B	122	B	80	B								
75	B	90	B	99	B	47	B	123	B	25	B								
76	B	49	B	100	B	112	B	124	B	99	B								
77	B	47	B	101	B	78	B	125	B	113	B								
78	B	108	B	102	B	47	B	126	B	80	B								
79	B	74	B	103	B	47	B	127	B	94	B								
80	B	64	B	104	B	80	B	128	N	500	B								
81	B	47	B	105	B	25	B												
82	B	49	B	106	B	95	B												
83	B	95	B	107	B	49	B												
84	B	91	B	108	B	47	B												
Sum tellere:		5181				Nevner =		8883											

Dato	Innsenderens underskrift
08.01.2021	Arnstein Sandnes

Ås kommune
Bygg- og eiendomsavdelingen


102/422
102/422*1
102/422*2
102/422*3
102/422*4
102/422*9
102/422*11
102/422*13
102/422*14
102/422*15
102/422*48
102/422*49
102/422*50
102/422*51
102/422*56
102/422*89
102/422*90
102/422*91
102/422*92
102/422*96
11
13
15
17
19
21
23
N
Kartutsnitt over 102/422
Målestokk 1:800



KOORDINATLISTE

ID	Koordinater (angitt i mm) X =	Y =	Beskrivelse
1	1 191 313 606	116 887 664	Forhage
2	1 191 312 111	116 892 413	Hushjørne
3	1 191 311 545	116 885 415	Forhage
4	1 191 309 367	116 888 327	Hushjørne
5	1 191 306 954	116 880 405	Forhage
6	1 191 303 773	116 883 313	Hushjørne
7	1 191 302 357	116 875 368	Forhage
8	1 191 299 179	116 878 300	Hushjørne
9	1 191 298 417	116 865 632	Forhage
10	1 191 298 468	116 879 138	Hushjørne
11	1 191 298 535	116 876 026	Forhage
12	1 191 283 978	116 884 921	Hushjørne
13	1 191 282 048	116 882 812	Forhage
14	1 191 291 037	116 894 983	Hushjørne
15	1 191 278 110	116 888 760	Forhage
16	1 191 266 025	116 899 336	Hushjørne
17	1 191 287 110	116 898 581	Forhage
18	1 191 293 706	116 900 545	Forhage
19	1 191 289 752	116 901 464	Forhage
20	1 191 286 610	116 904 289	Hushjørne
21	1 191 289 468	116 902 363	Forhage
22	1 191 282 876	116 909 205	Hushjørne
23	1 191 287 813	116 907 608	Forhage
24	1 191 290 893	116 915 499	Hushjørne
25	1 191 286 829	116 913 903	Forhage
26	1 191 288 548	116 922 938	Hushjørne
27	1 191 283 484	116 921 342	Forhage
28	1 191 286 836	116 928 368	Hushjørne
28	1 191 281 771	116 926 772	Forhage

Arealangivelsen gjelder BRA for leilighetene

Rev	Rev omfatter	Dato	Kontr
03	Endret m/justering	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringsgrenser	08.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

Skifabrikken ÅS, BT1 Hus A

Adresse Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

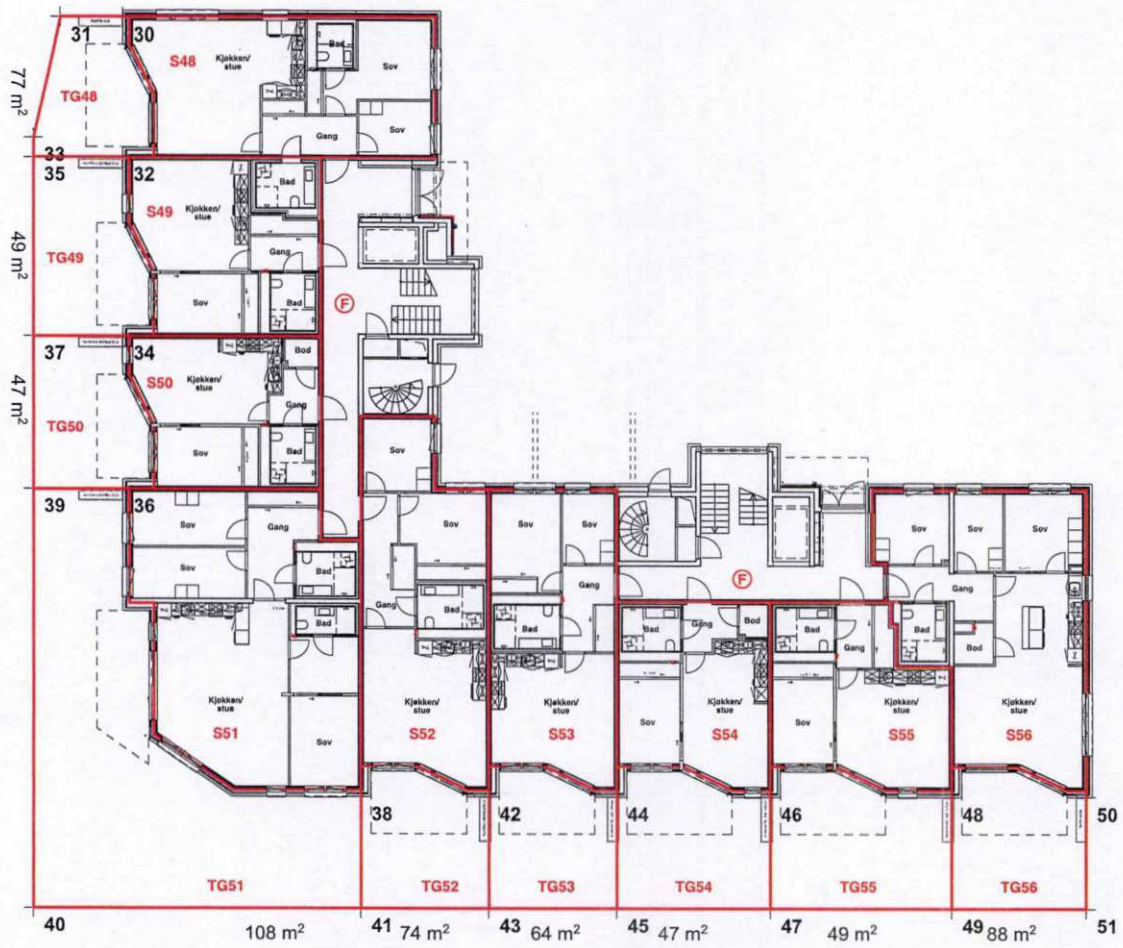
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200, 1:1/A3	09.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A	28-aU01	03

Side 12 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket



KOORDINATLISTE

ID	Koordinater (angitt i mm)		Beskrivelse
	X =	Y =	
30	1 191 285 987	116 936 906	Hushjørne
31	1 191 286 269	116 934 222	Forhage
32	1 191 279 950	116 936 272	Hushjørne
33	1 191 281 195	116 932 532	Forhage
34	1 191 272 193	116 935 457	Hushjørne
35	1 191 280 353	116 932 443	Forhage
36	1 191 265 629	116 934 767	Hushjørne
37	1 191 272 596	116 931 628	Forhage
38	1 191 251 280	116 943 504	Hushjørne
39	1 191 266 032	116 930 938	Forhage
40	1 191 247 923	116 929 035	Forhage
41	1 191 246 456	116 942 997	Forhage
42	1 191 250 706	116 948 972	Hushjørne
43	1 191 245 881	116 948 464	Forhage
44	1 191 250 131	116 954 441	Hushjørne
45	1 191 245 306	116 953 934	Forhage
46	1 191 249 441	116 961 005	Hushjørne
47	1 191 244 617	116 960 498	Forhage
48	1 191 248 626	116 968 763	Hushjørne
49	1 191 243 801	116 968 255	Forhage
50	1 191 248 022	116 974 501	Hushjørne
51	1 191 243 198	116 973 994	Forhage

Arealangivelsen gjelder BRA for leilighetene

Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr
03	Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	09.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 1

Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikkveien 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200, 1:1/A324.11.2020		KSH	EA

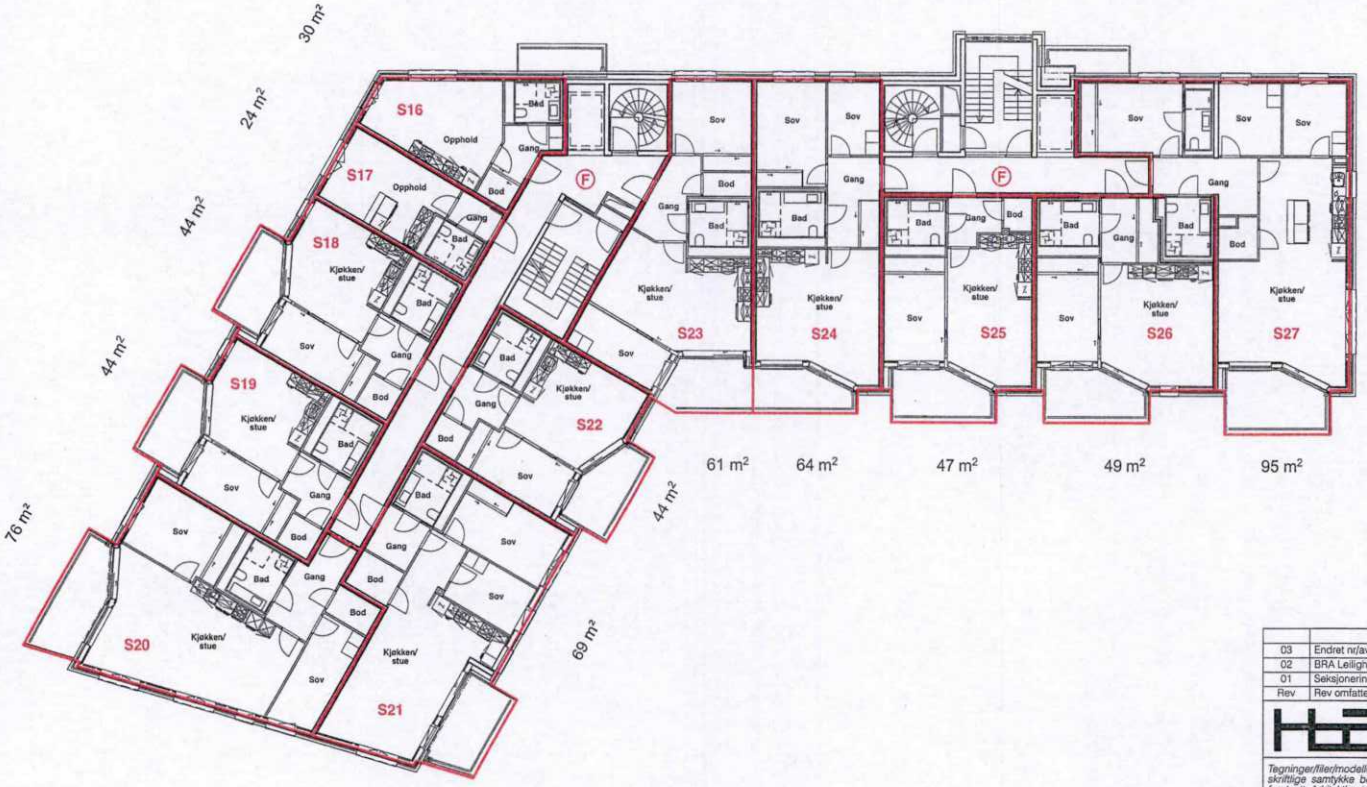
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A28-b101		03

Side 13 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 4 av 19



Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr
03	Endret nr/avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 2

Skifabrikken ÅS, BT1 Hus A

Adresse Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

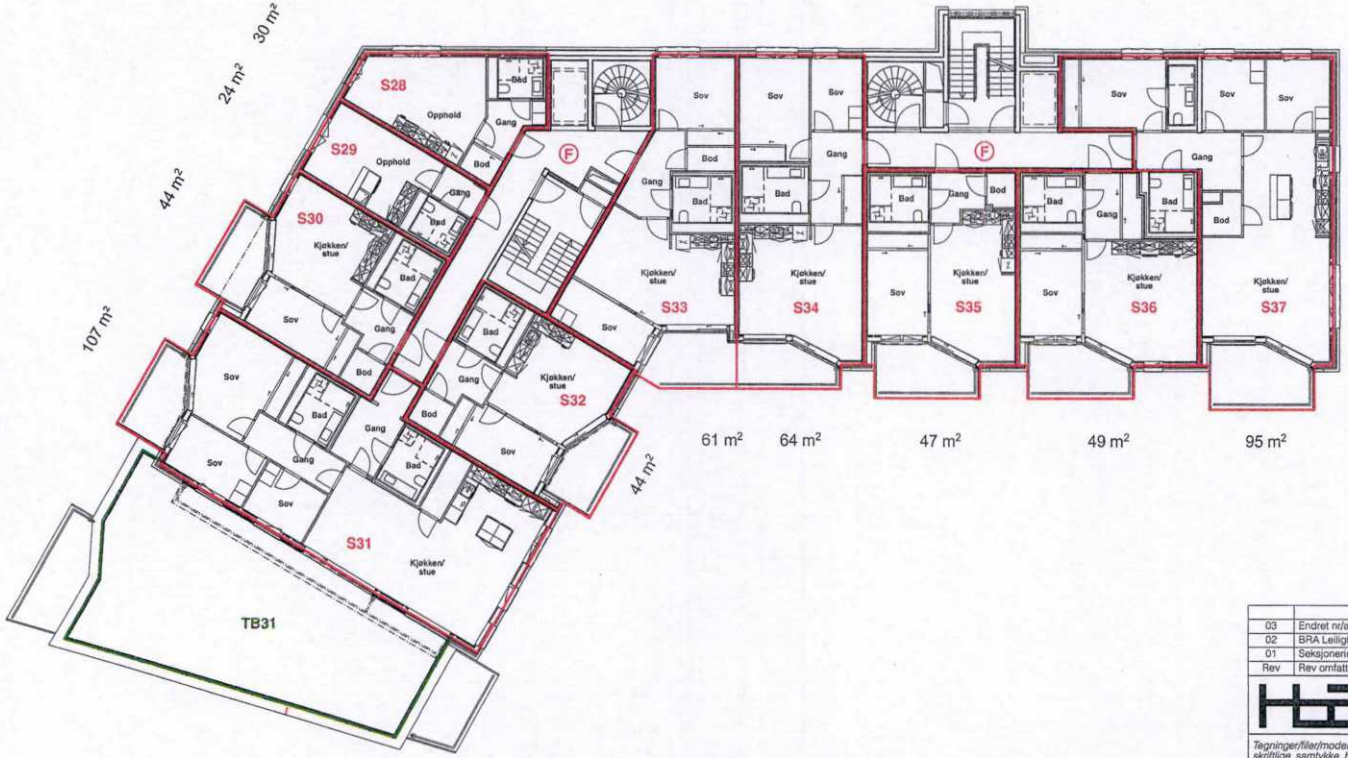
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		A28-a201	03

Side 14 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 5 av 19



03	Endret nr/avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 3

Skifabrikken ÅS, BT1 Hus A

Adresse Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

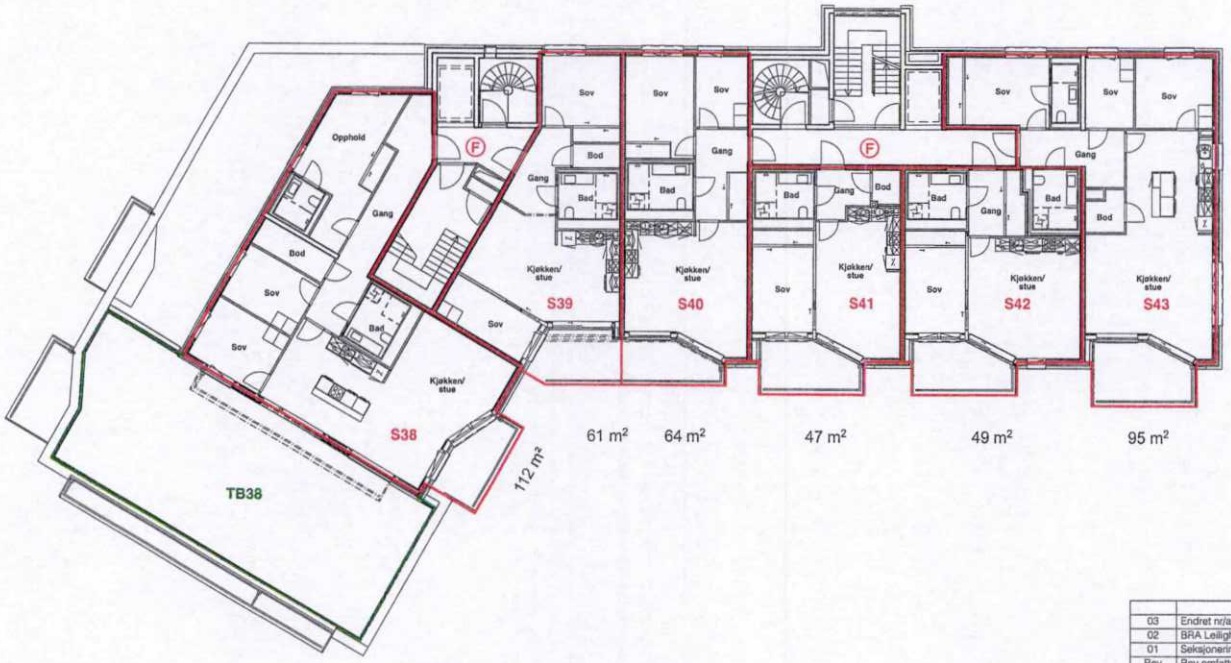
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		A28-a301	03

Side 15 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 6 av 19



Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr
03	Endret nr/avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 4

Skifabrikken ÅS, BT1 Hus A

Adresse Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

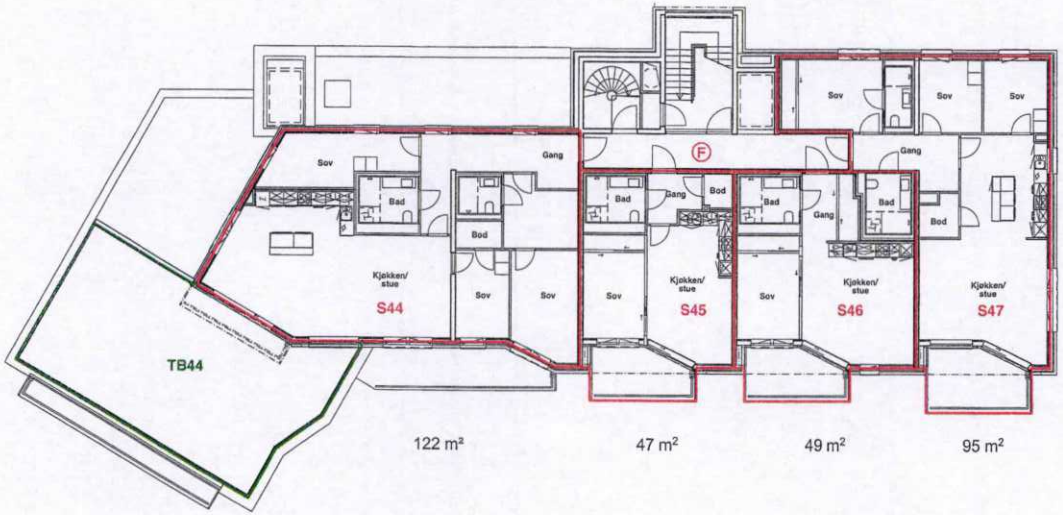
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A28-a401		03

Side 16 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 7 av 19



03	Endret nr/avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 5

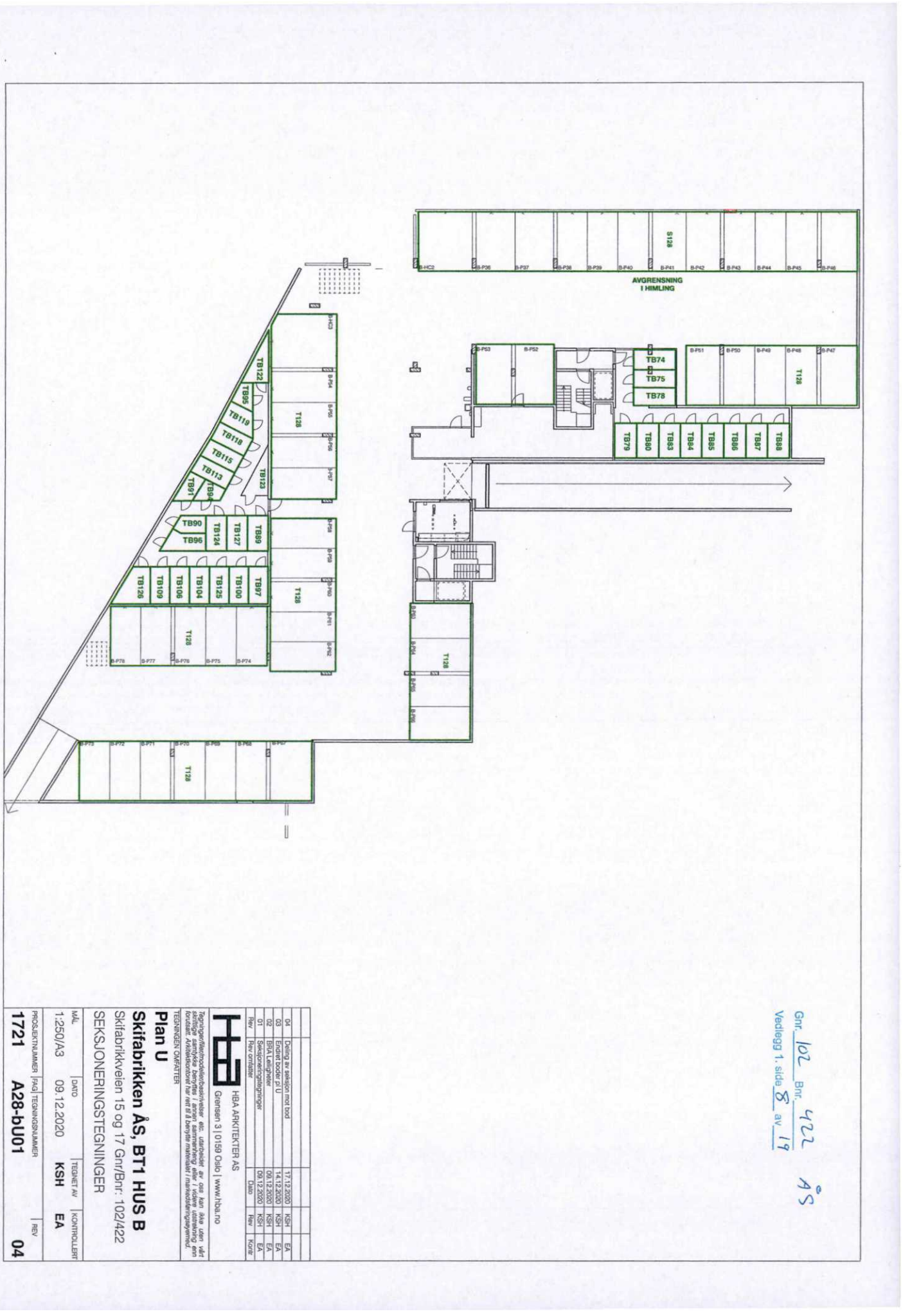
Skifabrikken ÅS, BT1 Hus A

Adresse Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		A28-a501	03



Gnr. 102 Bnr. 422 Å S
Vedlegg 1. side 8 av 19

Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr
04	Dialog av seksjon mot bod	17.12.2020	KSH	EA
03	Endret boder på U	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	09.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringsløsninger	09.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt forutgående samtykke benyttes i sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Avtalevilkår har ikke å benytte mangler/uoverensstemmelser.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikkveien 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:250/A3	09.12.2020	KSH	EA

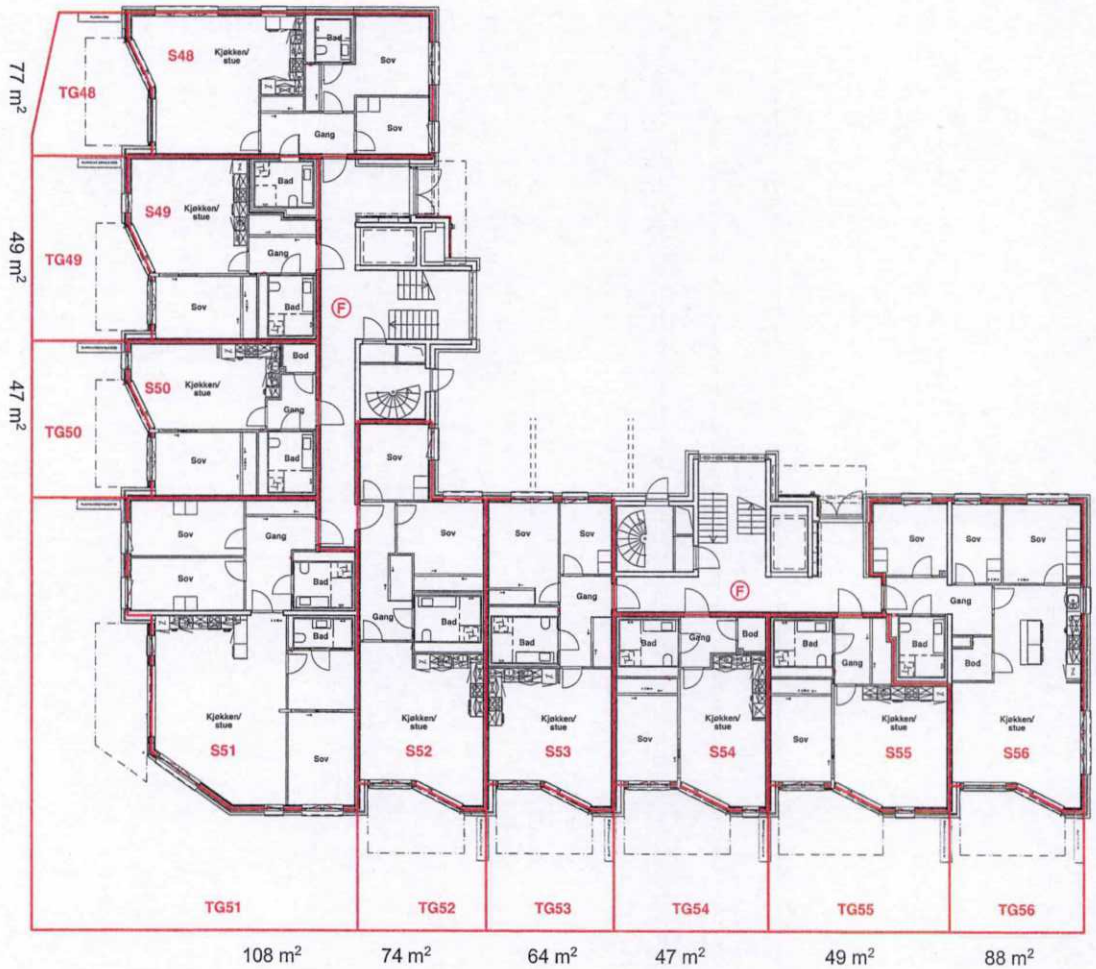
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A28-bU01		04

Side 18 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 i S
Vedlegg 1. side 9 av 19



03	Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	09.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 1

Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikkveien 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

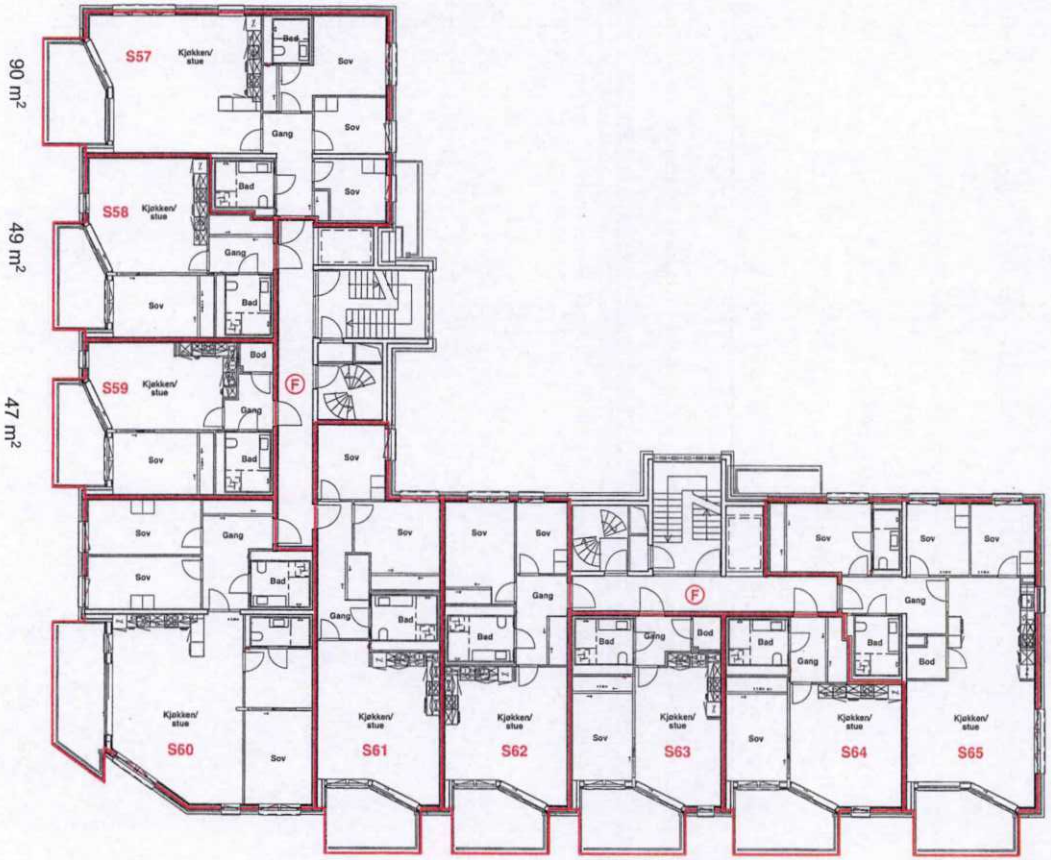
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A28-b101		03

Side 19 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1, side 10 av 19



Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr
03	Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	09.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 2

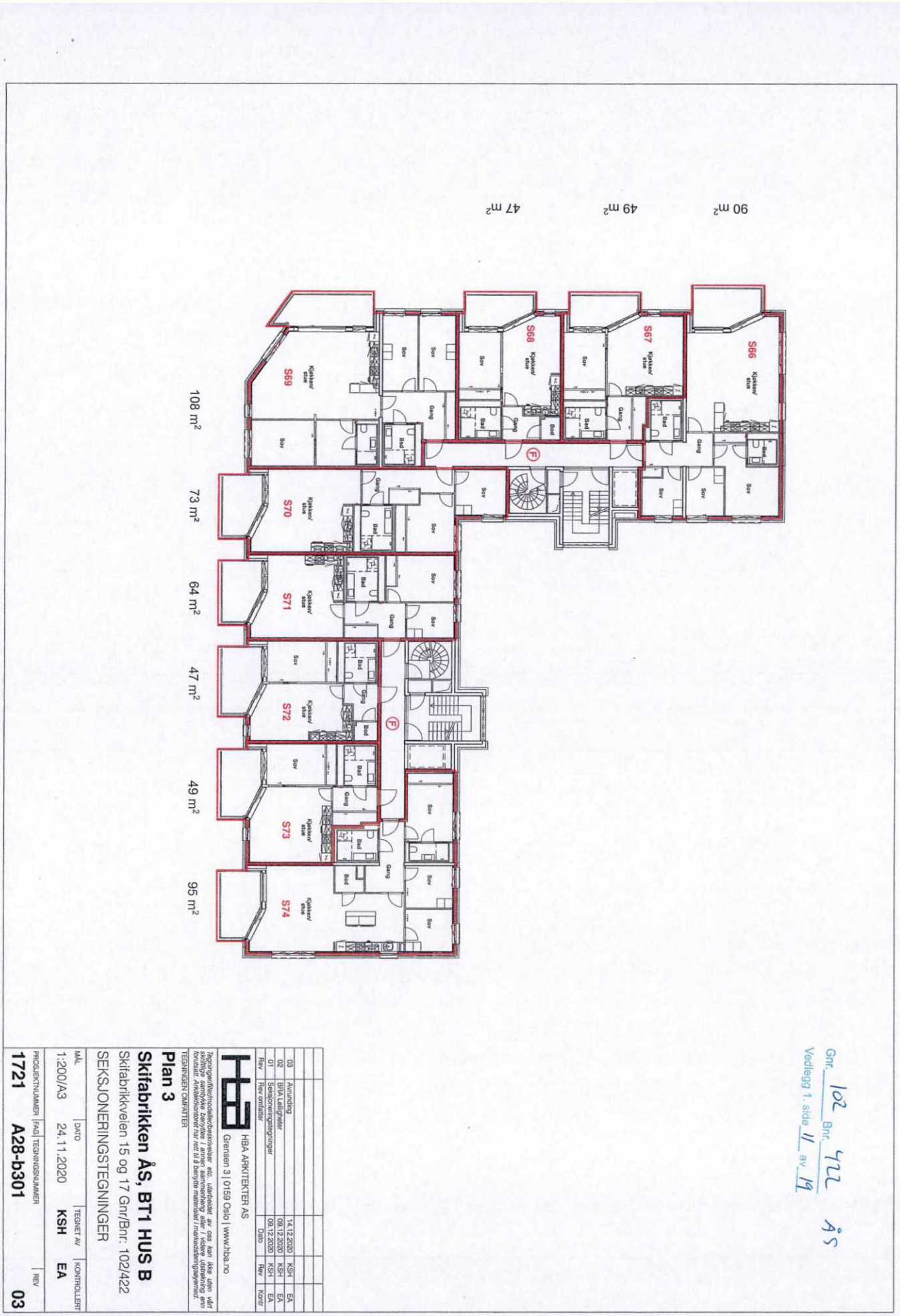
Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikkveien 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		A28-b201	03



Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1 side 11 av 19

Rev	Rev omfatter	Dato	Kontr
03	Anmerding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	09.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringsmarkinger	09.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 3

Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikkveien 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

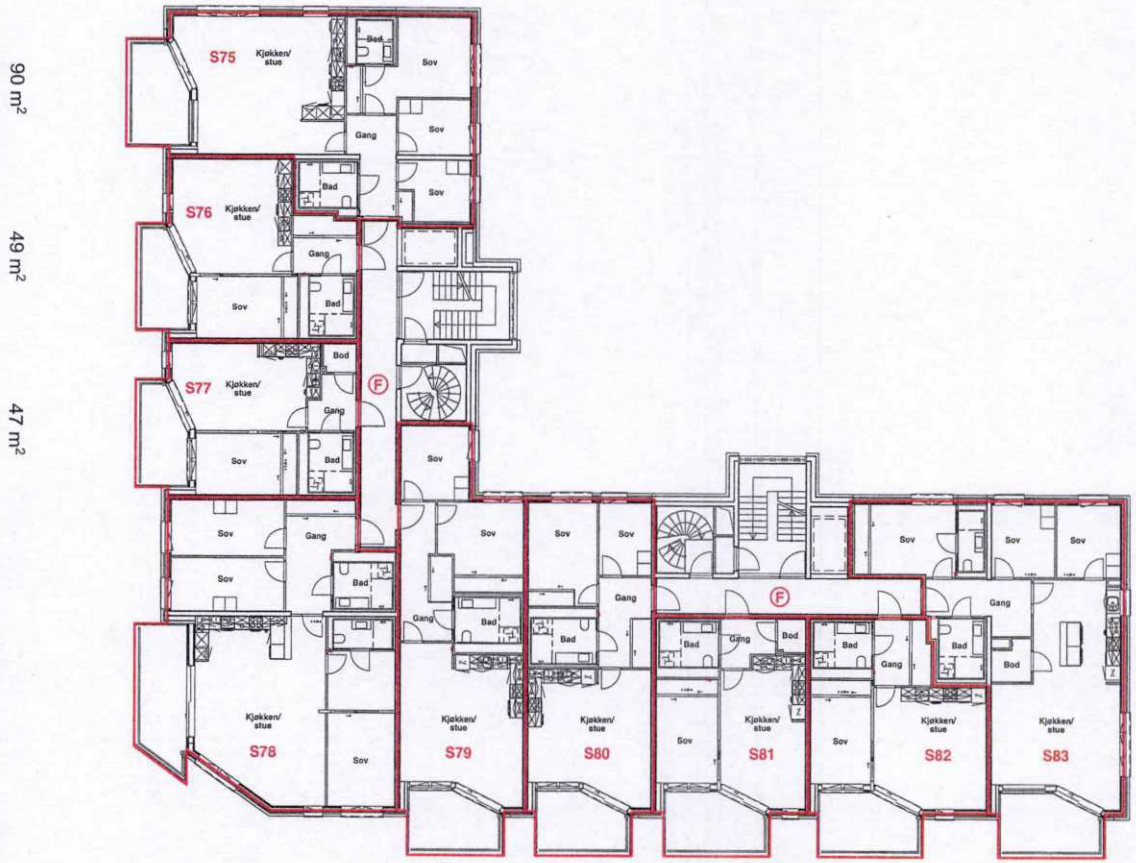
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A28-b301		03

Side 21 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 12 av 19



03	Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	09.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 4

Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikkveien 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

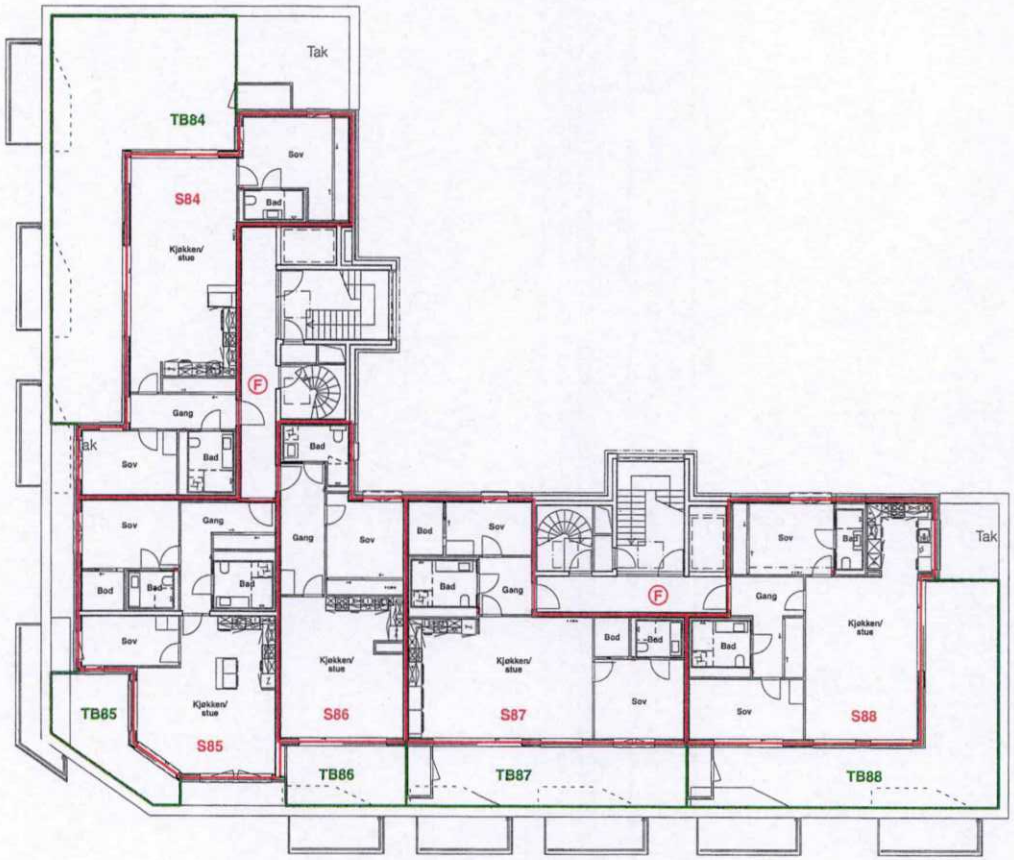
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		A28-b401	03

Side 22 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 13 av 19



Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr
03	Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	09.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 5

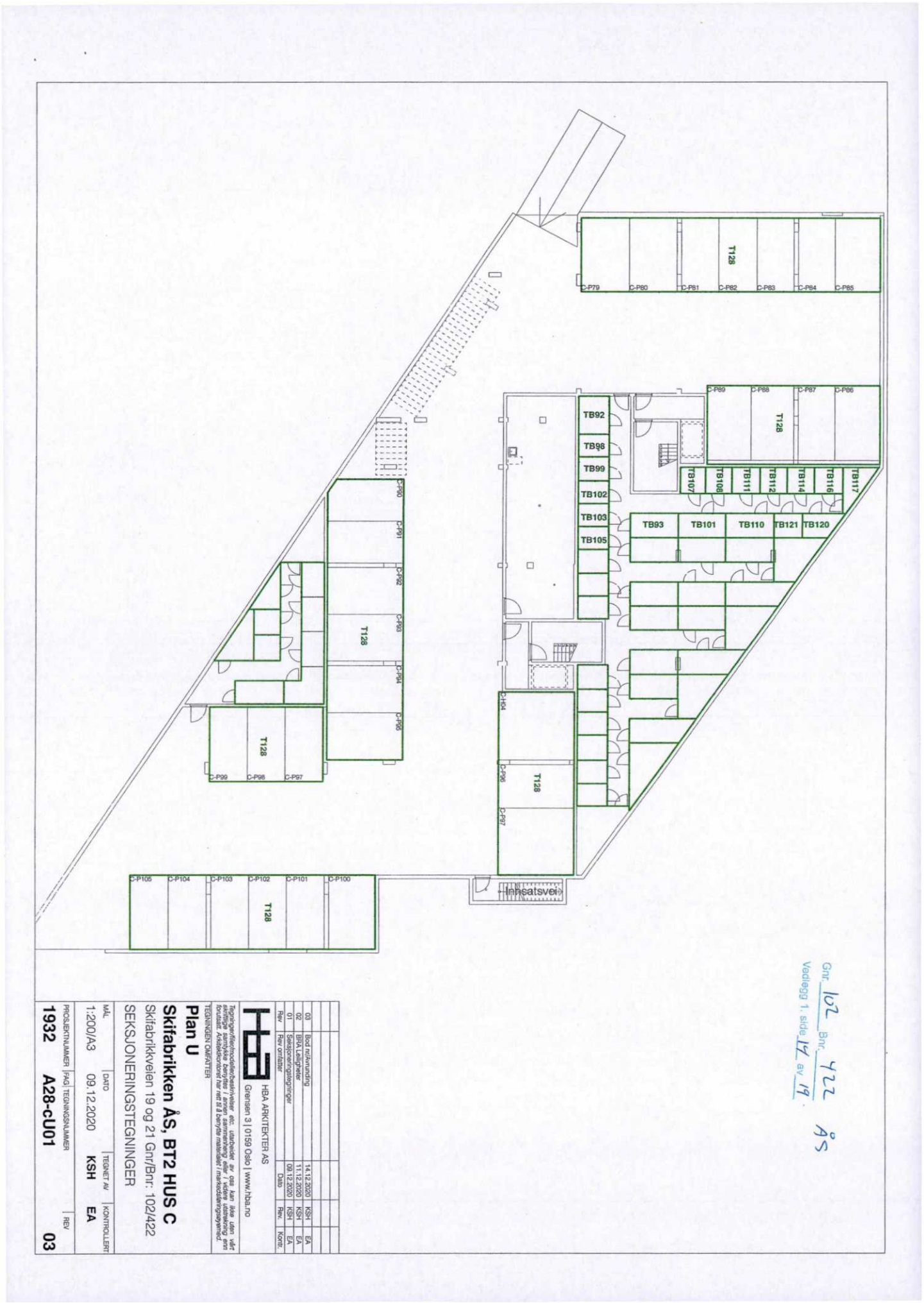
Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikkveien 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	24.11.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		A28-b501	03

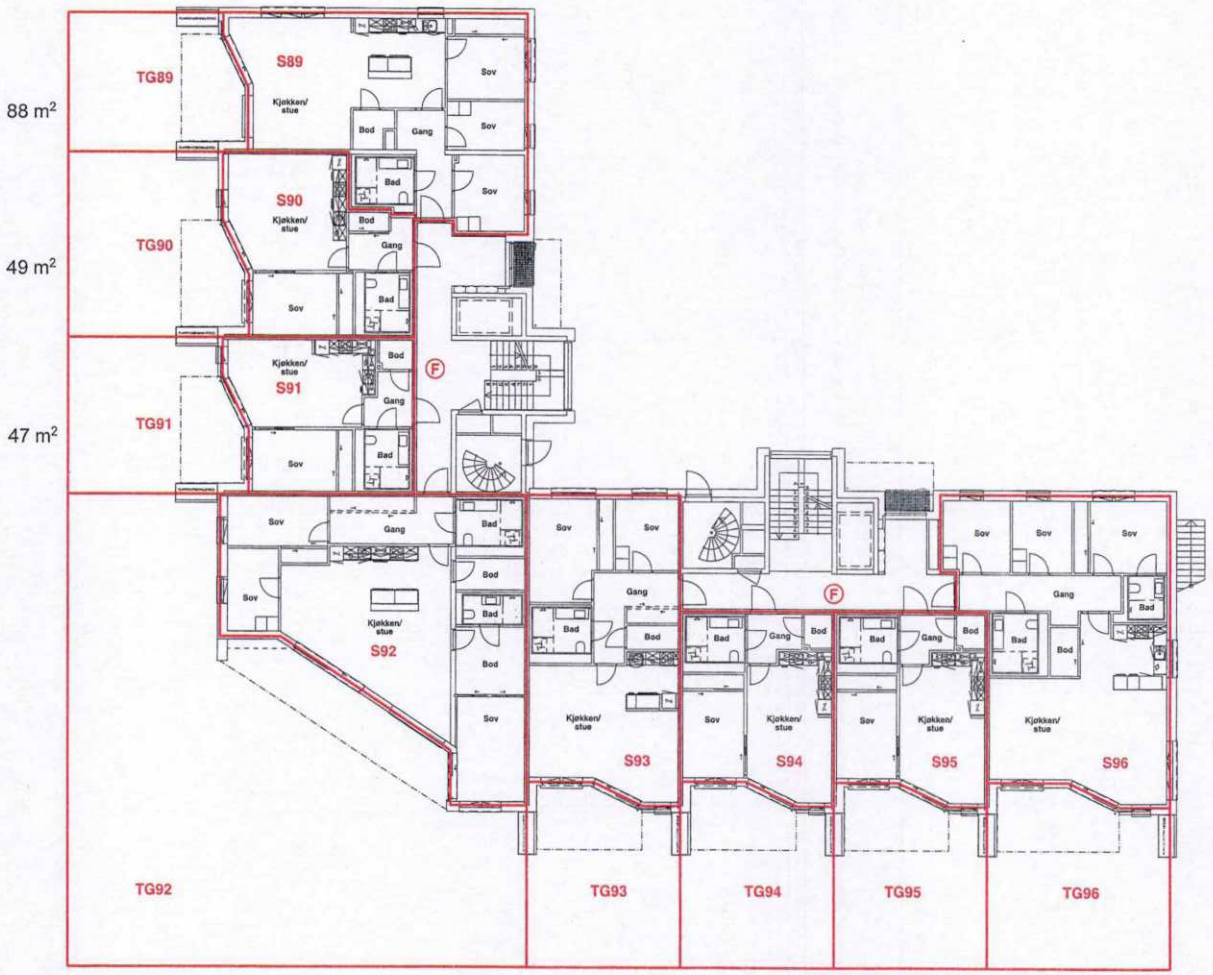

C-P79
C-P80
C-P81
C-P82
C-P83
C-P84
C-P85
T128
C-P89
C-P88
C-P87
C-P86
TB92
TB98
TB99
TB102
TB103
TB105
TB107
TB108
TB111
TB112
TB114
TB116
TB117
TB93
TB101
TB110
TB121
TB120
C-P90
C-P91
C-P92
C-P93
C-P94
C-P95
C-P99
C-P98
C-P97
C-P104
C-P96
C-P97
C-P105
C-P104
C-P103
C-P102
C-P101
C-P100
Innsatsvei
Gnr. 102 Bnr. 422 Ås
Vedlegg 1, side 14 av 19
Rev
Rev omfatter
Dato
Rev.
Kontr.
01
Seksjoneringstegninger
09.12.2020
KSH
EA
02
BRA Leiligheter
11.12.2020
KSH
EA
03
Bod ni/Avrunding
14.12.2020
KSH
EA
HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no
Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av, eller kun ikke uten videre
ervervelige sammenhenger i annen sammenheng eller i retting utenforstående, enn
forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.
TEGNINGEN OMFATTER
Plan U
Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C
Skifabrikkveien 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422
SEKSJONERINGSTEGNINGER
MÅL
1:200/A3
DATO
09.12.2020
TEGNET AV
KSH
KONTROLLERT
EA
PROSJEKTNUMMER
1932
FAG
A28
TEGNINGSNUMMER
cU01
REV
03

Side 24 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 15 av 19



03	Bod nr/Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 1

Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C

Skifabrikkveien 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	04.12.2020	KSH	EA

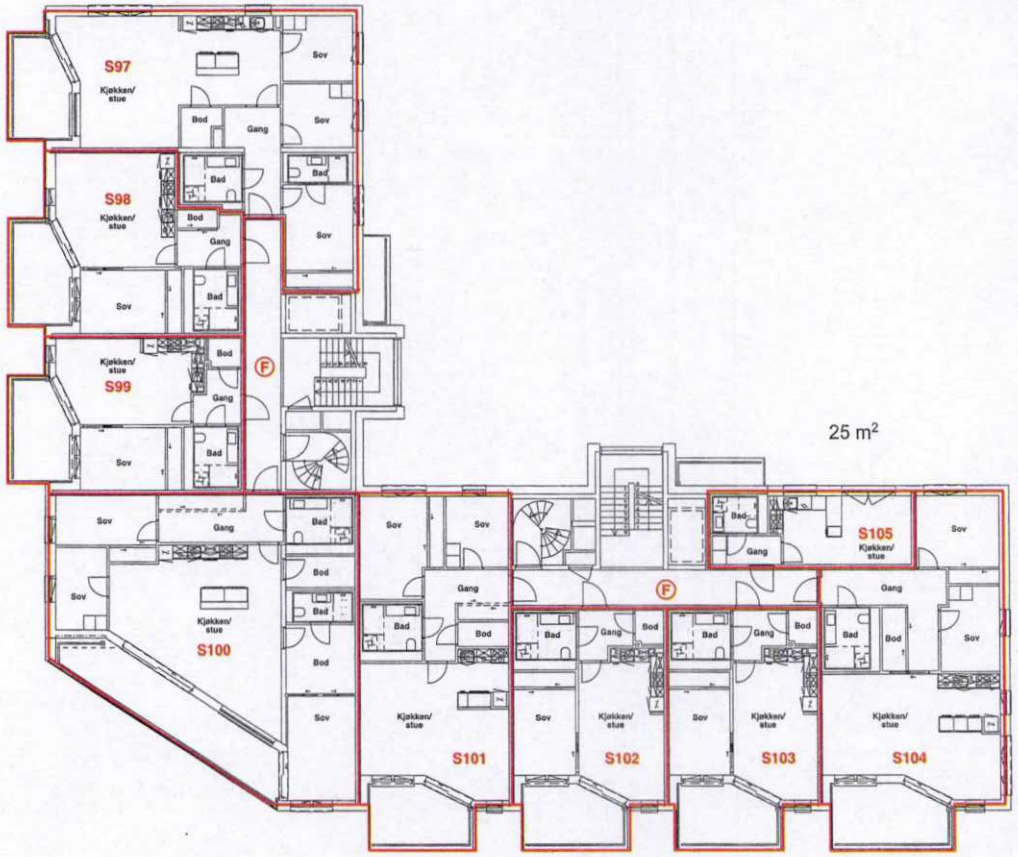
PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1932		A28-c101	03

Side 25 av 28

Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25

Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 16 av 19



Rev	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.
03	Bod nr/Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 2

Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C

Skifabrikkveien 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422

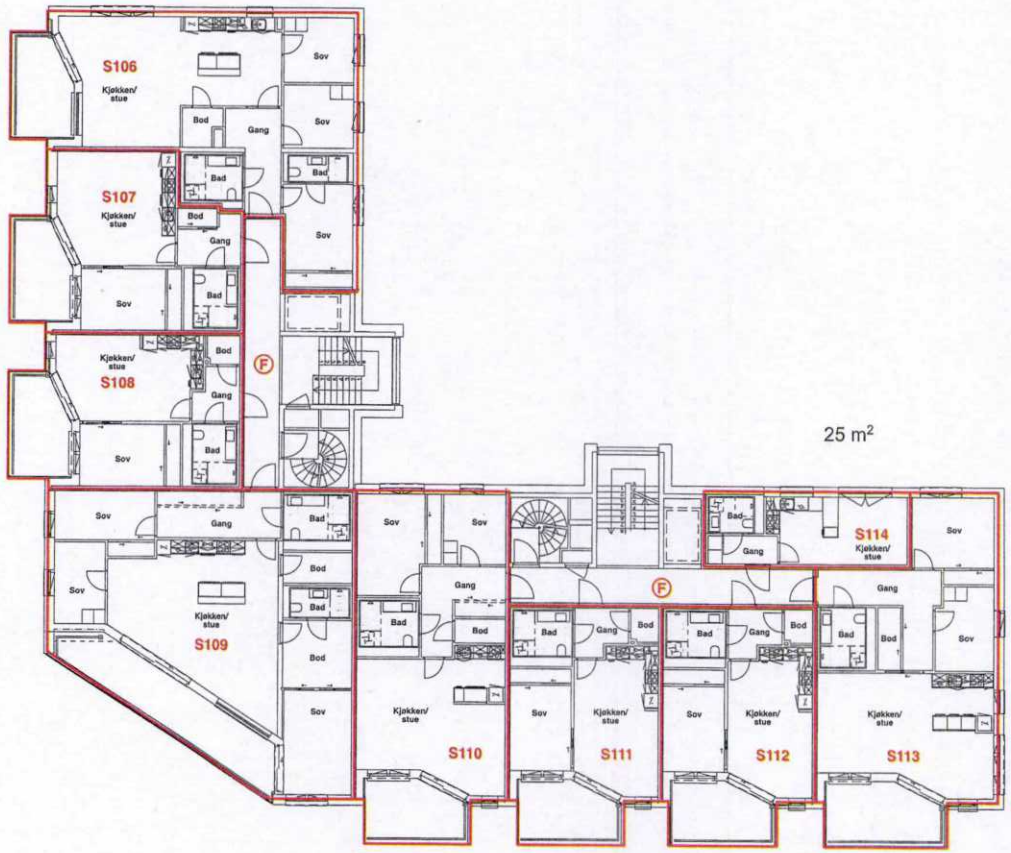
SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	04.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1932	A28-c201		03

Side 26 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25
Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 17 av 19



03	Bod nr/Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 3

Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C

Skifabrikkveien 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422

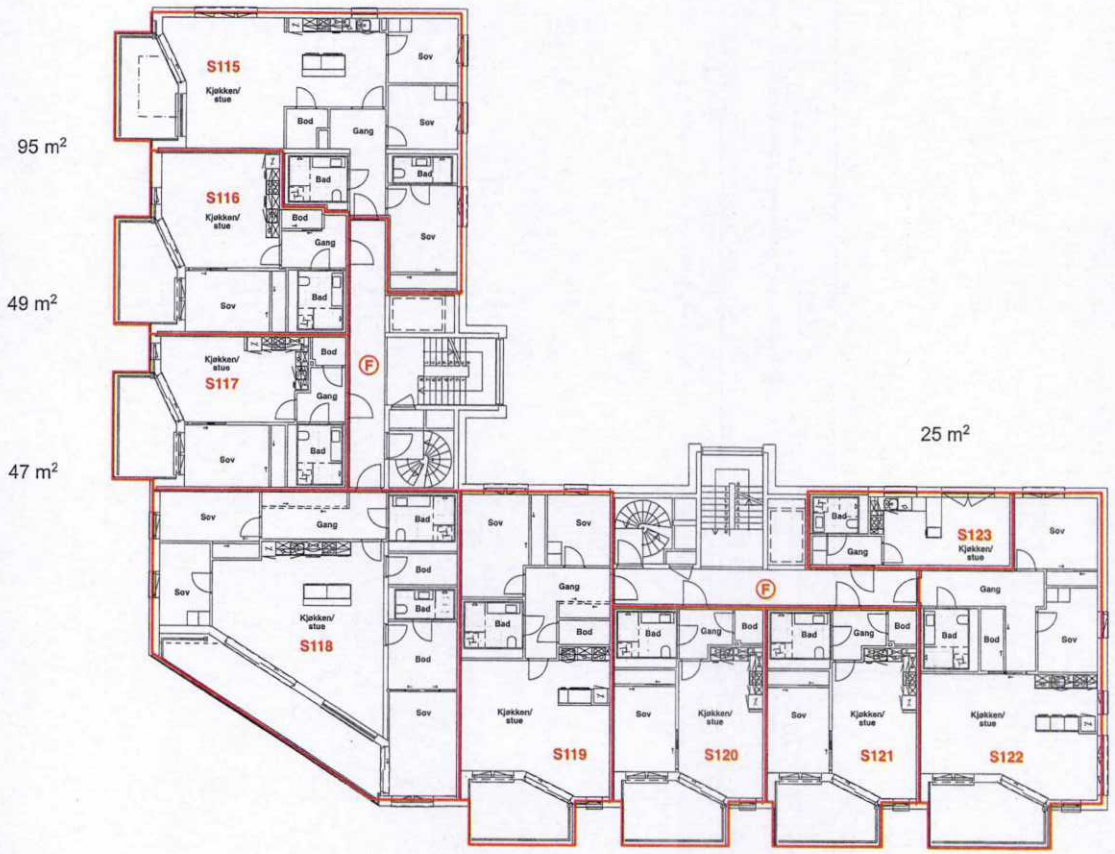
SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	04.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1932		A28-c301	03

Side 27 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25
Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 18 av 19



03	Bod nr/Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 4

Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C

Skifabrikkveien 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422

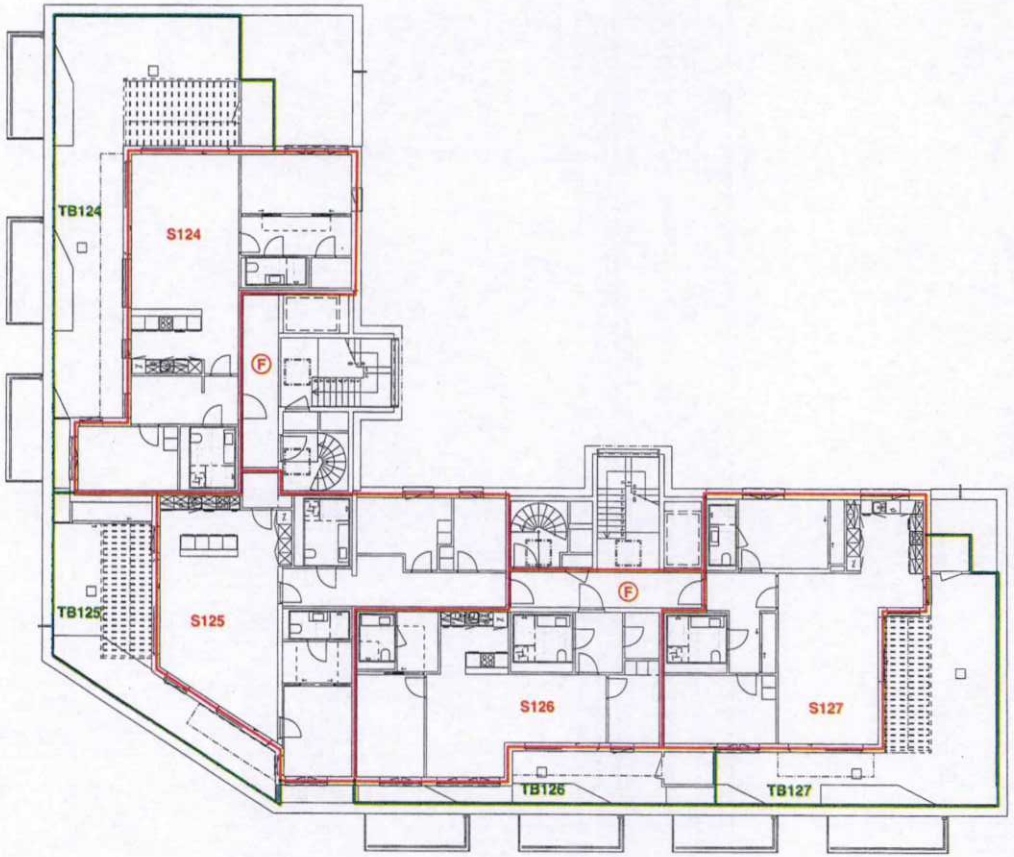
SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	04.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1932		A28-c401	03

Side 28 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2021/495630/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:25
Kartverket

Gnr. 102 Bnr. 422 ÅS
Vedlegg 1. side 19 av 19



99 m²

113 m²

80 m²

94 m²

03	Bod nr/Avrunding	14.12.2020	KSH	EA
02	BRA Leiligheter	11.12.2020	KSH	EA
01	Seksjoneringstegninger	09.12.2020	KSH	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/filer/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng eller i videre utstrekning enn forutsatt. Arkitektkontoret har rett til å benytte materialet i markedsføringsøyemed.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 5

Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C

Skifabrikkveien 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422

SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	04.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1932		A28-c501	03

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skifabrikksvingen 17, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 422, Snr. 62, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
