PRIVATMEGLEREN

SENTRUMVEIEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

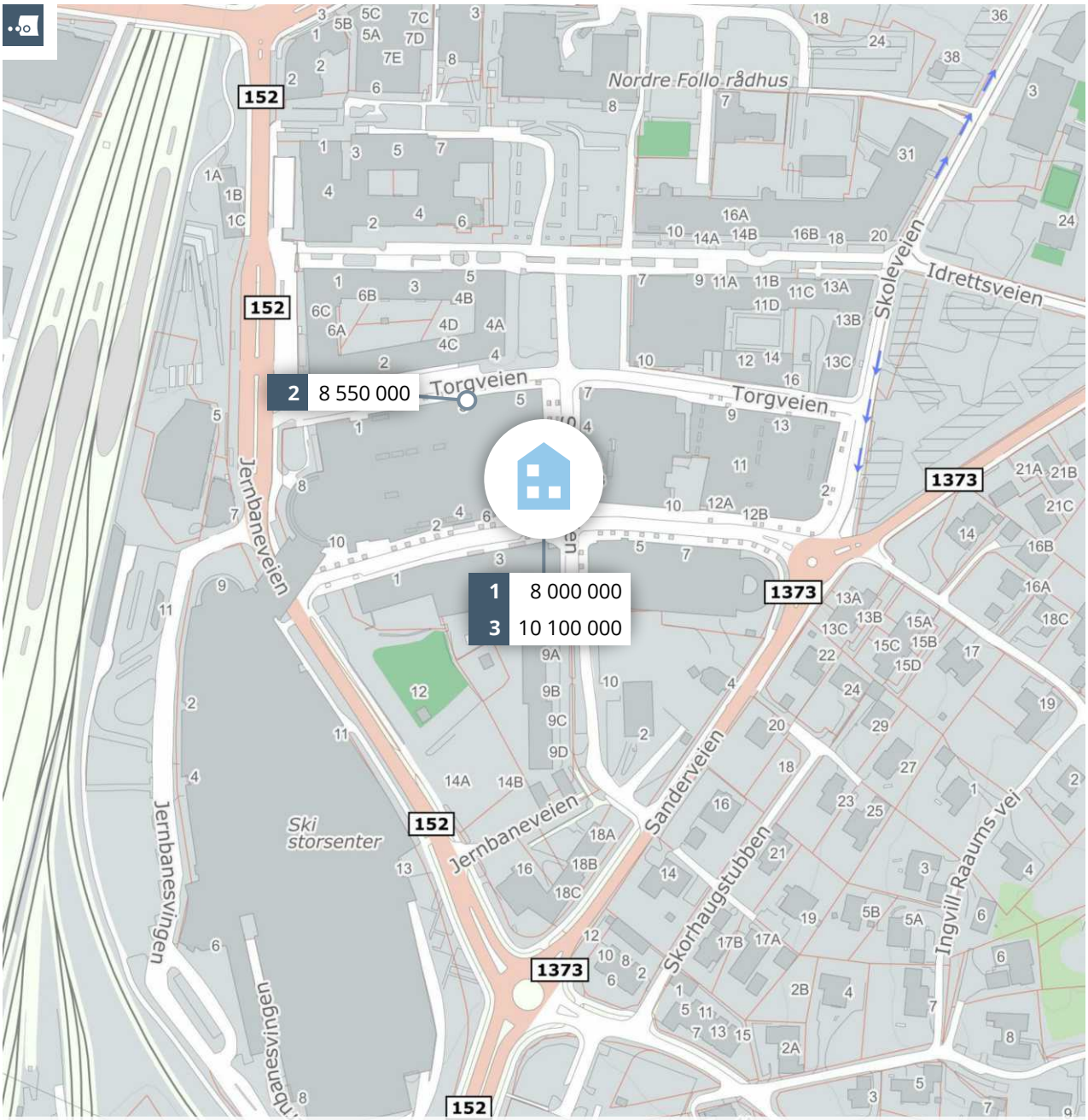
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SENTRUMVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sentrumveien 5, 1400 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 134 BNR 16 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Ski Sentrum

Verdivurdert til

8 300 000

0	8 300 000	93 258
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	4 553
Formue	11 186
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sentrumveien 5 89 m²	2003	3. etg	2 sov	15.10.2025	7 900 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**89 888**
2	Torgveien 3 99 m²	2003	5. etg	2 sov	05.11.2025	8 250 000	**8 550 000**	0	8 550 000	**86 364**
3	Sentrumveien 5 117 m²	2003	5. etg	2 sov	01.04.2025	8 500 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**86 325**

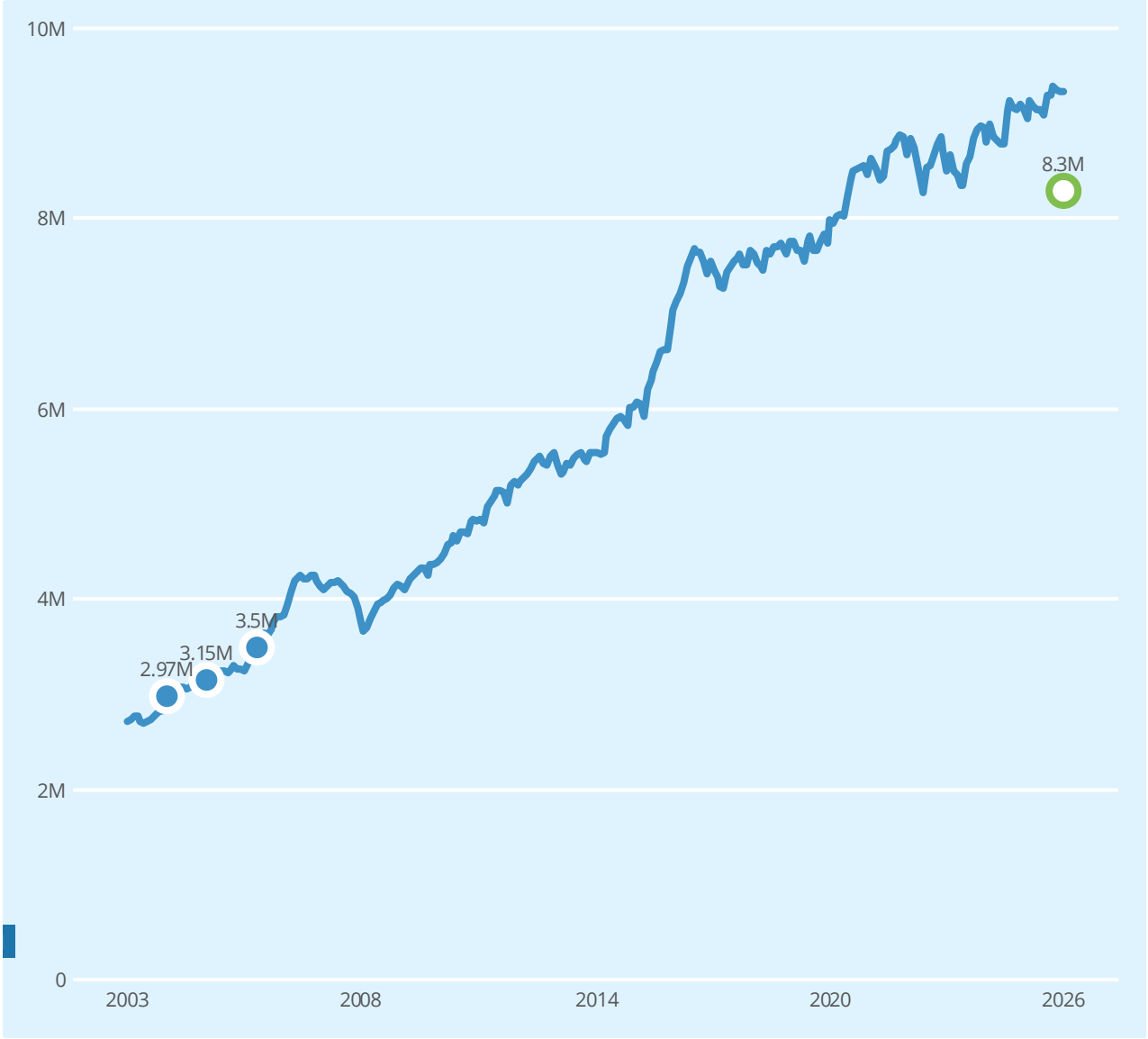
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.04.2006	25.04.2006		3 300 000	3 500 000	-	3 500 000	2
13.01.2004	25.04.2006	02.08.2006	3 300 000	3 500 000	-	3 500 000	
31.01.2005		31.01.2005	-	3 150 000	-	3 150 000	
13.01.2004		13.01.2004	-	2 970 000	-	2 970 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Eier har eid boligen siden byggeår

Leiligheter til salgs i Ski Sentrum grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 283 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

Leiligheter solgt i Ski Sentrum grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

5.9M
5.7M
5 542 000 Prisantydning i snitt
5 435 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 258 Sentrumveien 5 Totalpris 8 300 000

71 080 Ski Sentrum grunnkrets i snitt siste 6 mnd
67 424 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	327260049
Addresse	Sentrumveien 5		
Postnr.	1400	Sted	SKI
Selgers navn	Anne Marie Østhus		
Selgers navn	Anita Lyngstadaas		
Selgers navn	Solveig Østhus		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Anne Marie Østhus

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Solveig Østhus

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Avdøde kjøpte boligen i 2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Avdøde har bodd der siden 2006

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Usikkert

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet termostat på begge bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Usikker, mulig jeg finner papirer på det

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av termostat på begge bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved kraftig nedbør renner det vann fra tak på innglasert terrasse. Sprekk i fundamentet

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i skjøt på fundament tak terrasse

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som nevnt tidligere; sprekk i tak terrasse

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innglasering terrasse samt lagt skiferstein på gulv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ikke tilgjengelig her men vil nok ligge i min mors permer i leiligheten

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet kjøkkenvifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Finnes i min mors leilighet

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nytt parkanlegg/torg nedenfor terrasse

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Solveig Østhus*

Initialer selger:
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

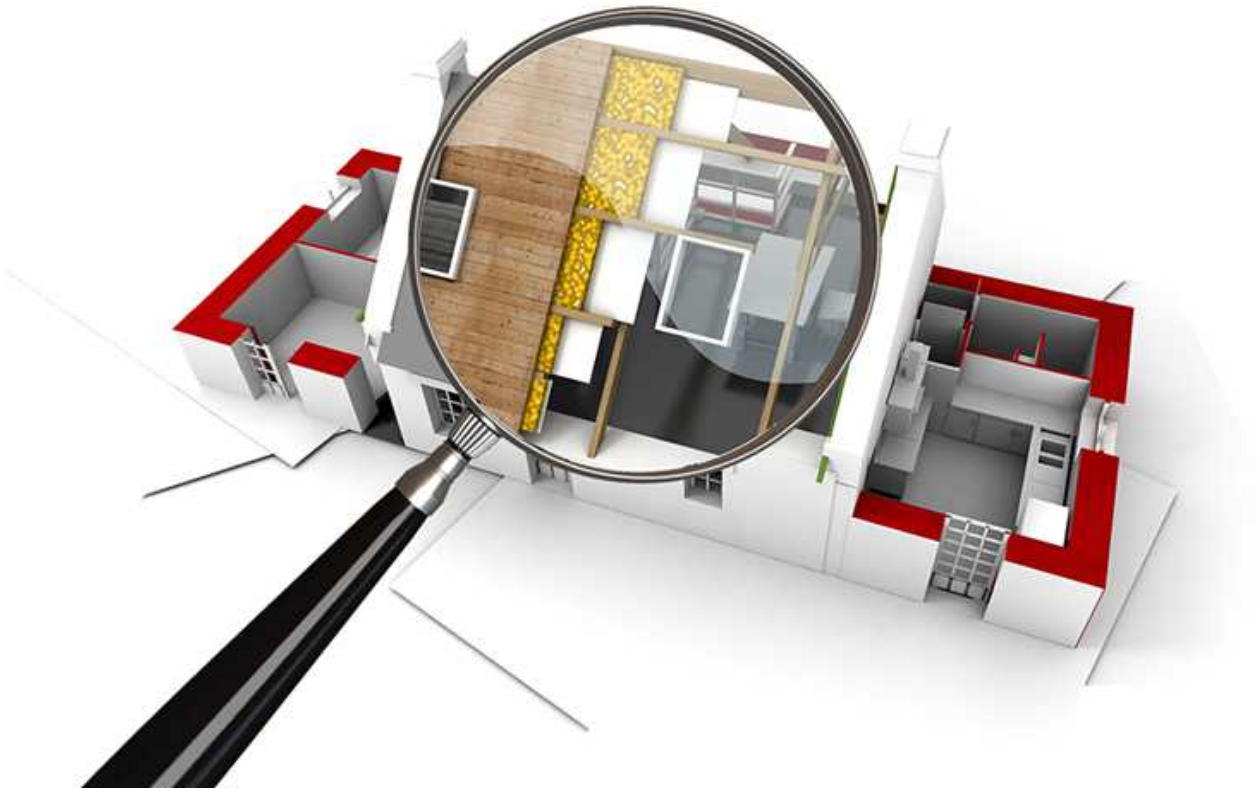
Boligbygg med flere boenheter

Sentrumveien 5, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 134, bnr. 16, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1890 **Eiendomsverdi ref nr:** XM1736

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

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

BYGGEMÅTE
Blokk over fem etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein, fasadeplater og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/takfolie eller lignende. Vinduer med isolerglass. Adkomst via felles trapperom med heis samt utvendig svalegang.
Leiligheten disponerer oppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Klargjort for elbillader. Samt bod i kjeller på 5,2 kvm.

OPPVARMING
Felles oppvarming av boligen via radiatorer. Gulvvarme på bad og vaskerom.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

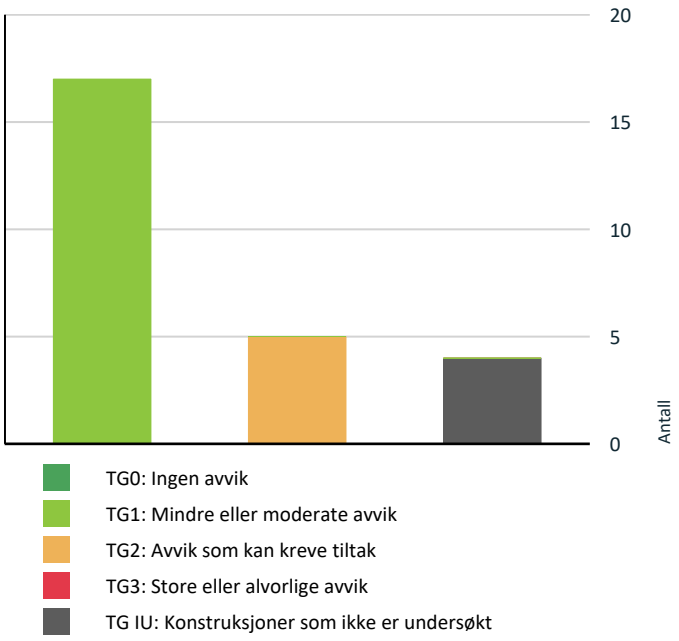
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.
Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til overbygget innglasset balkong på ca 22 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og glass. Dekke er flislagt. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktskader på gulv etter blomstepotter i stue. Det er fargeforskjell i farge hvor det har ligget tepper.

Konsekvens/tiltak

Fuktskadet gulv bør utbedres eller skiftes. Fargeforskjeller på gulv etter tepper er av kosmetisk karakter, men kan utbedres ved sliping og overflatebehandling dersom ønskelig.

Tilstandsrapport





Noen fuktskader på gulv i stue etter blomsterpotter

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom, i gang og ved entre.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert halvparten av normal forventet levetid.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svikt i vedheft av elastisk fuge mellom gulv og vegger enkelte steder. Trolig ingen praktisk betydning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres svikt i vedheft av elastisk fuge mellom gulv og vegger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes tiltak eller økt oppfølging ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er oppbrukt, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.



Svikt i vedheft av elastisk fuge

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 58 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å redusere usikkerheten rundt fuktsikringen av konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for skader og følgeskader som følge av lekkasjer eller fuktinntrengning. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder tiltak dersom det oppdages tegn til fuktskader.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelt følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktskade på bunnplate



Innredningen har sunket noe ned på den ene siden

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

4 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det ble ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å redusere usikkerhet om konstruksjonens beskyttelse mot fukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som øker risikoen for skader og følgeskader som følge av lekkasjer eller fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da rommet er et vaskerom uten dusj. TGIU. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.
Vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ventilator er ca 2 år gammel opplyser rekvirent.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom bad, vaskerom og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Felles oppvarming av boligen via radiatorer. Gulvvarme på bad og vaskerom.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring er ikke fremvist. Mulig styret har samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
9. 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?
   Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

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

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

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

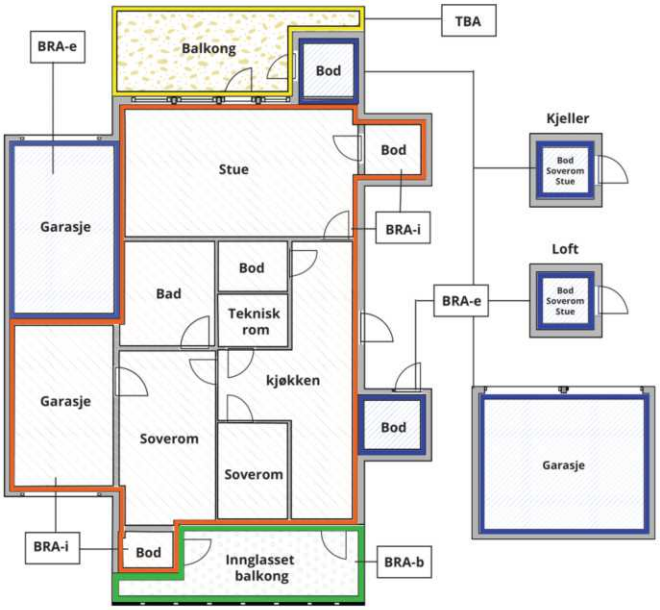
Hva er måleverdig areal?

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)**
4 Etasje	89		22	111	
Kjeller		5		5	
SUM	**89**	**5**	**22**		
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner/vinkler. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Anne Marie Østhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	16		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sentrumveien 5

Hjemmelshaver
Østhus Anne Marie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sentrumveien 5, 1400 SKI	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299744**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22858327**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
149,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
169,87 kWh/m²	**15 118 kWh**



Sentrumveien 5, 1400 SKI

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sentrumveien 5, 1400 SKI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsststyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Frontline Follo AS
v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: Oyvind.frogner@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260049 . Vår ref.: 1151-1-36 Dato: 19.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ski Amfi I
Organisasjonsnr:	986518606
Seksjonseier:	Østhus (bo), Anne Marie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	36
Adresse:	Sentrumveien 5, 1400 SKI
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	134
Bnr.	16

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer LP25060.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 552,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Driftskostnader	450,00	
A konto vann	396,20	
Fjernvarme	698,00	
Drift, vedlh.bolig	2 963,40	
Felleskostnader	45,00	

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:	291,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 186,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon: 22 86 54 41.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1151

Sameiet Ski Amfi I

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ski Amfi I

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det stemmes i årsmøtet etter brøk.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ski Amfi I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1151 10.06.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

Sak 7

Brannsikkerhet Ski Amfi 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Arne Midtsundstad	Åsenveien 4
Bjørn Spieler	Torgveien 3

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

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

Gårds- og bruksnummer:
134 16

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

Sameiet Ski Amfi I har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 9 styremøter og et beboermøte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FOR STYRET I SAMEIET SKI AMFI 1,
TOM ROMMERUD.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Ski Amfi I

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 23. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

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

BALANSE

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

Nordre Follo,02.05.2024
Styret i Sameiet Ski Amfi I

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-210 865
Renhold ved firmaer	-134 032

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**143 265**

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

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

NOTE: 13
UNDERREGNSKAP 1

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

BRANNSIKKERHET I SKI AMFI 1

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

Resultatet etter gjennomgangen av brannvernutstyr var nedslående.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prosessen vil være som følger:

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

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

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

Anbefalte produkter:

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

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

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

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

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

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

FORTSLAG TIL VEDTAK:

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKI AMFI I

Organisasjonsnummer: 986518606
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Salen.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Frøydis B. Johansen ble 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. Det var 30 seksjonseiere til stede samt 2 fullmakter, til sammen 32 stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Som protokollvitne ble Karin Frøyna. valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Parkering om natten

Fremmet av: Jon Storaas

Foreslår at vi kan parkere på gjesteplassene om natten og oppheve 4 og 6 timers regelen på dagtid

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Det var ikke flertall for forslaget, men styret tar innsigelsene til dagens ordning til etterretning og vil vurdere endringer i forbindelse med det ekstraordinære møtet til høsten.**

8. Ny opptegning av garasjeplassene

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å gå videre med alternativ 2) og får tegnet opp ny layout tilnærmet lik dagens plassering med tillegg til to ekstra gjesteplasser. Dagens to gjesteplasser tegnes samtidig inn i plantegningen og andre feil korrigeres.. Endelig layout vil fremlegges på et ekstraordinært årsmøte for endelig godkjenning.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thor Bjerke

Følgende stilte til valg:
Thor Bjerke

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Evy Fjellstad

Følgende stilte til valg:

Evy Fjellstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bente Kongsten

Rune Lundsten

Følgende stilte til valg:

Bente Kongsten

Rune Lundsten

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Karin Frøyna

Jan Johansen

Følgende stilte til valg:

Karin Frøyna

Jan Johansen

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Frøydis B. Johansen, protokollfører Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Karin Frøyna/s/

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Salg/utleie av parkeringsplasser

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

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

Boligseksjonene ved styret har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

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

BILAG 1 TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET SKI AMFI

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

1. Hovedprinsipp for kostnadsfordelingen

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

2. Fellesutgifter som fordeles på annen måte enn etter eierbrøken

a. Forsikringer

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

b. Vannavgift

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

c. Eiendomsskatt

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

d. Renovasjon

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

e. Strøm og varme fellesareal

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

f. Oppvarming - fjernvarme

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

g. Renhold fellesareal

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

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

h. Vedlikehold heiser og rullebånd

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

i. Inngangspartier og trappeganger

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

j. Snørydding, feiing og strøing

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

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

Kostnadene fordeles med like deler på samtlige av sameiets seksjoner.

3. Felleskostnader som boligseksjonene skal bære alene

Boligseksjonen skal bære alene:

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

4. Felleskostnader som næringsseksjonene skal bære alene

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

5. Intern fordeling av felleskostnader mellom næringsseksjonene

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

Utskriftsdato:
19.05.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant - fellesregning sameie

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse:	Sentrumveien 5, 1400 SKI								

Kommunale eiendomsgebyrer for denne eiendommen belastes på felles faktura til sameiet. For å sjekke skyldig beløp for aktuell seksjon, må sameiet/forretningsfører kontaktes.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig fra og med 20. juni 2025. Tidligere ble gebyrene fakturert i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Terminfakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.

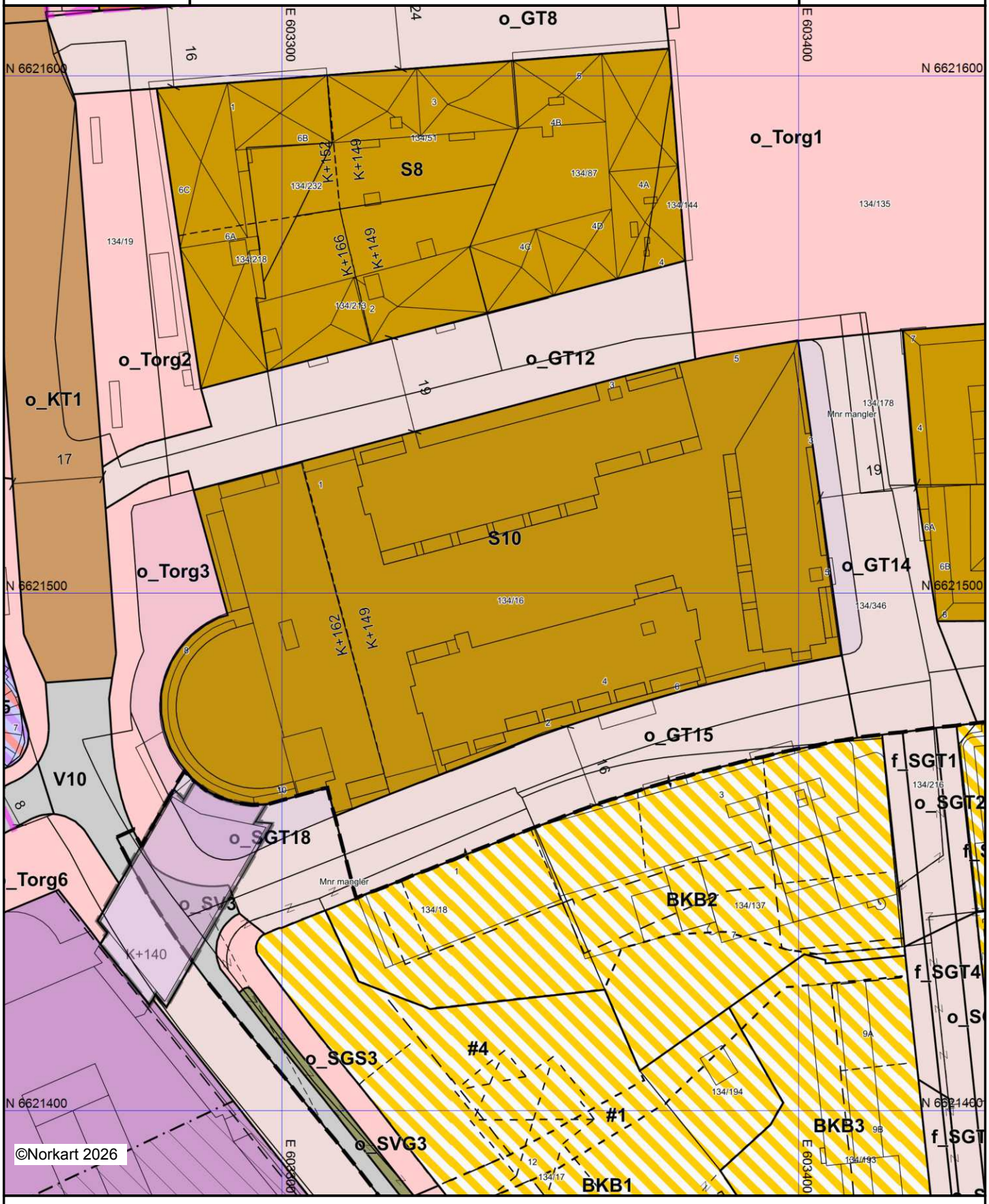
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/16/0/36
Adresse: Sentrumveien 5
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøpesenter

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

OBOS
Forvaltor AS

Besøksadresse
Torgveien 10, 1400 Ski

Postadresse
Postboks 107
1401 Ski

Faks 64 91 80 71

Organisasjonsnummer
NO 882 349 322 MVA

Selskapet har

pr tid ingen

husordensregler



VENI Metering

Bestilling/oppsigelse strøm

VENI Metering AS, Pb 7036 Bedriftssenteret, 3007 DRAMMEN

Flytter ut:

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

Målernummer	Avbestiller fra dato	Evt

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

Flytter inn:

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

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

E-postadresse:

Målernummer	Bestiller fra dato	Evt

Målerstand er ikke nødvendig da vi har automatisk avleste målere.

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

Leveringsvilkår Se Spørsmål og svar www.venienergi.no

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

Fakturering skjer etterskuddsvis månedlig,

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

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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Utskriftsdato: 19.05.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Sentrumveien 5, 1400 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 19.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Sentrumveien 5, 1400 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 180 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 8 984 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 8 984 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	443 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201902 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201902)
Navn	Ski sentrum syd
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/10996/201902_Bestemmelser%20med%20endring%209.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 276 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** o_SGT18

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

Delareal	7 886 m^2
Formål	Sentrumsformål
Feltnavn	S10

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 175 m^2 **Formål** Kjøpesenter **Feltnavn** KS2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202604 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202604)
Navn	Omsorgsboliger på Hebekk
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

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

Plantype	Detaljregulering

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

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

Nordre Follo kommune

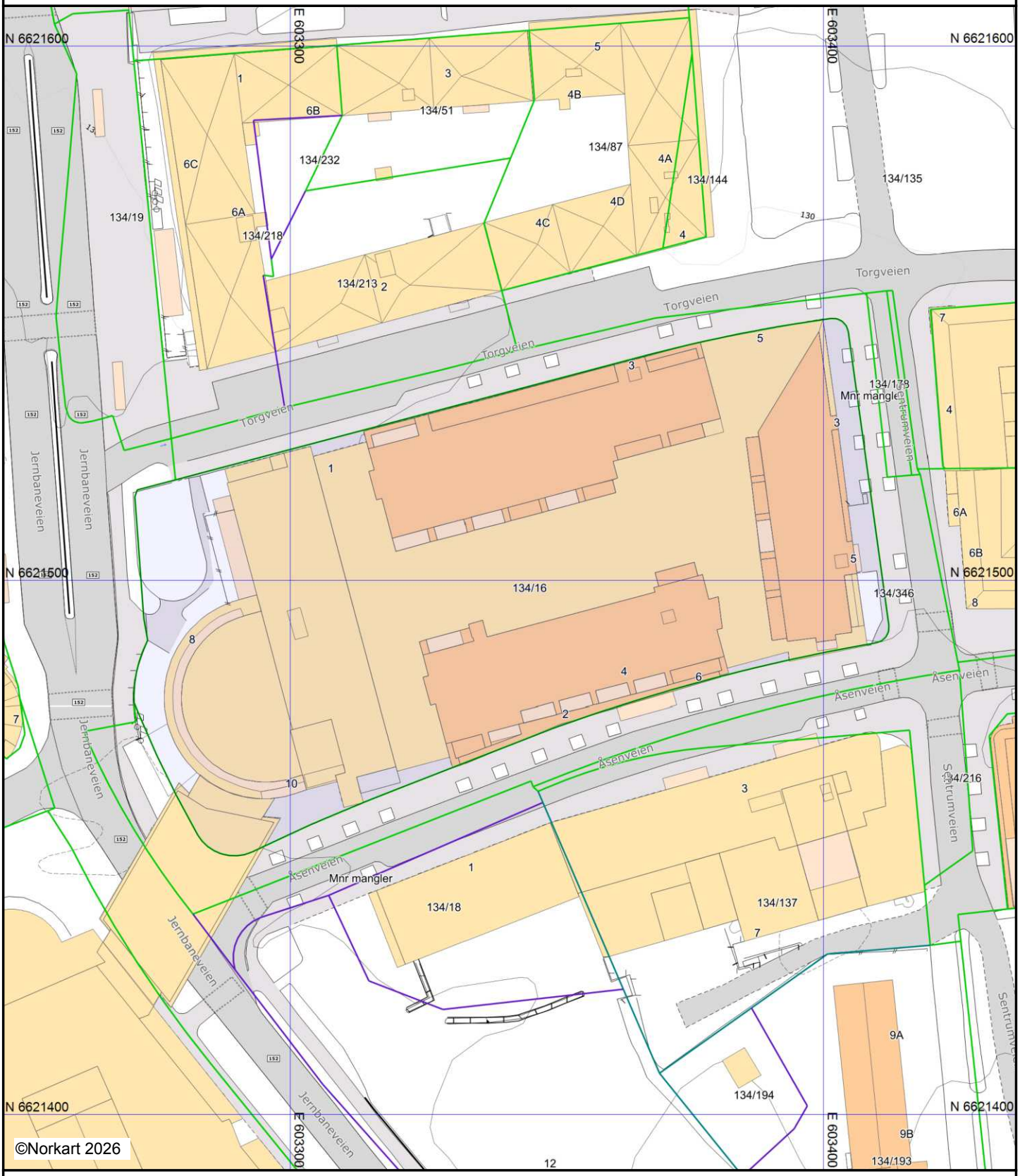
Grunnkart

Eiendom: 134/16/0/36
Adresse: Sentrumveien 5
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

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

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

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

Kommunen har for **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 47,17	
Avløp pr. m^3	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 134/16/0/36

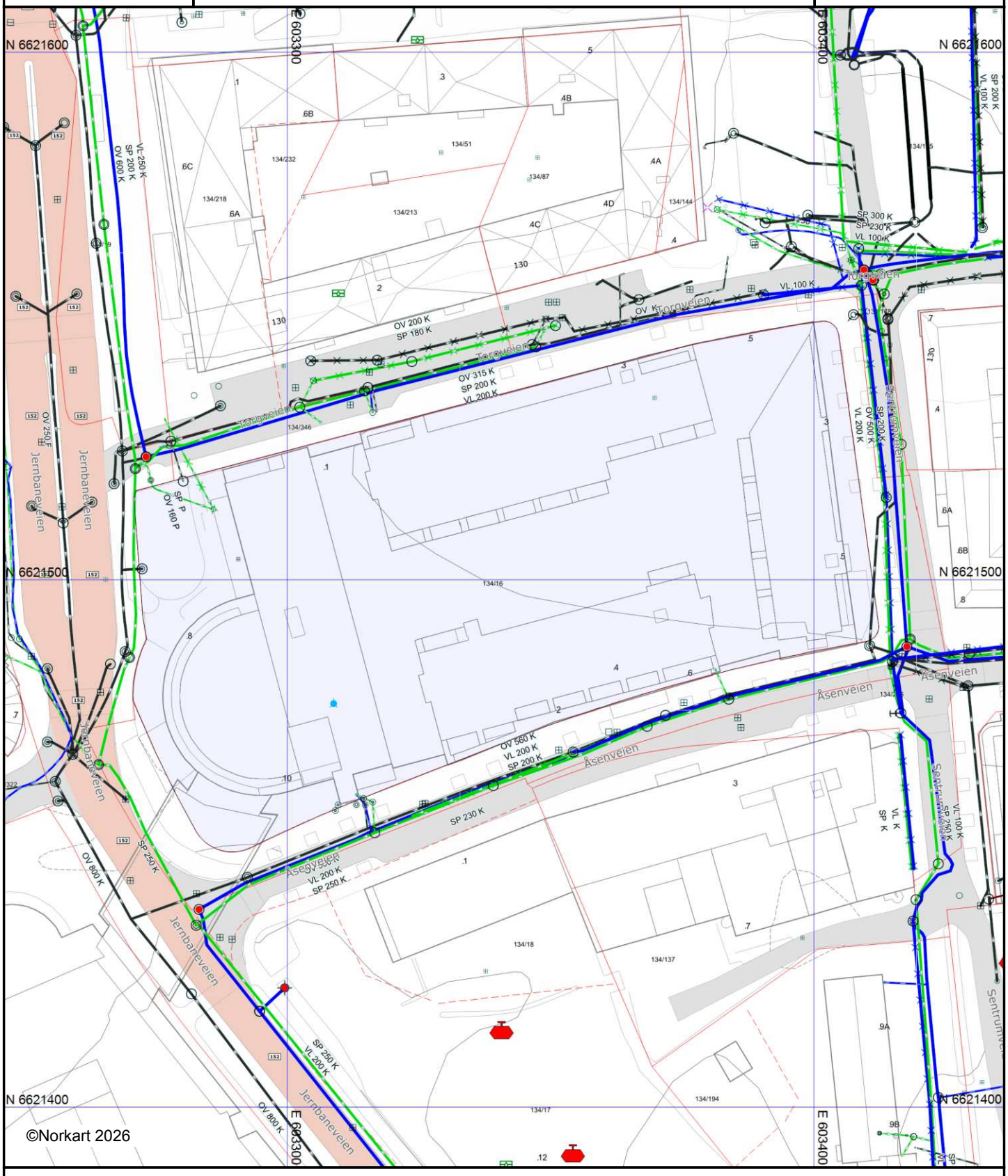
Adresse: Sentrumveien 5

Dato: 19.05.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru
- Bygningsavgrensning på tiltak

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

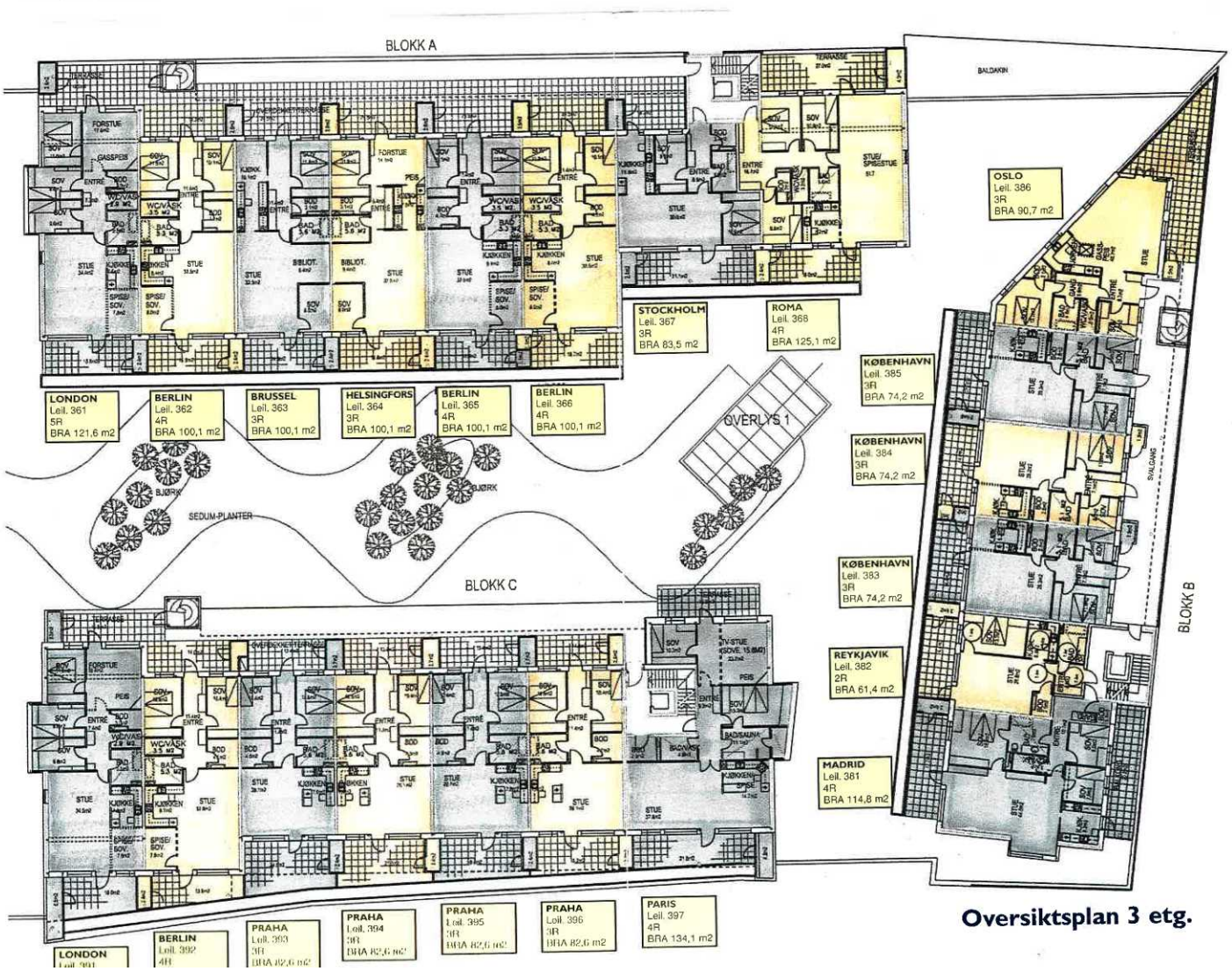
- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

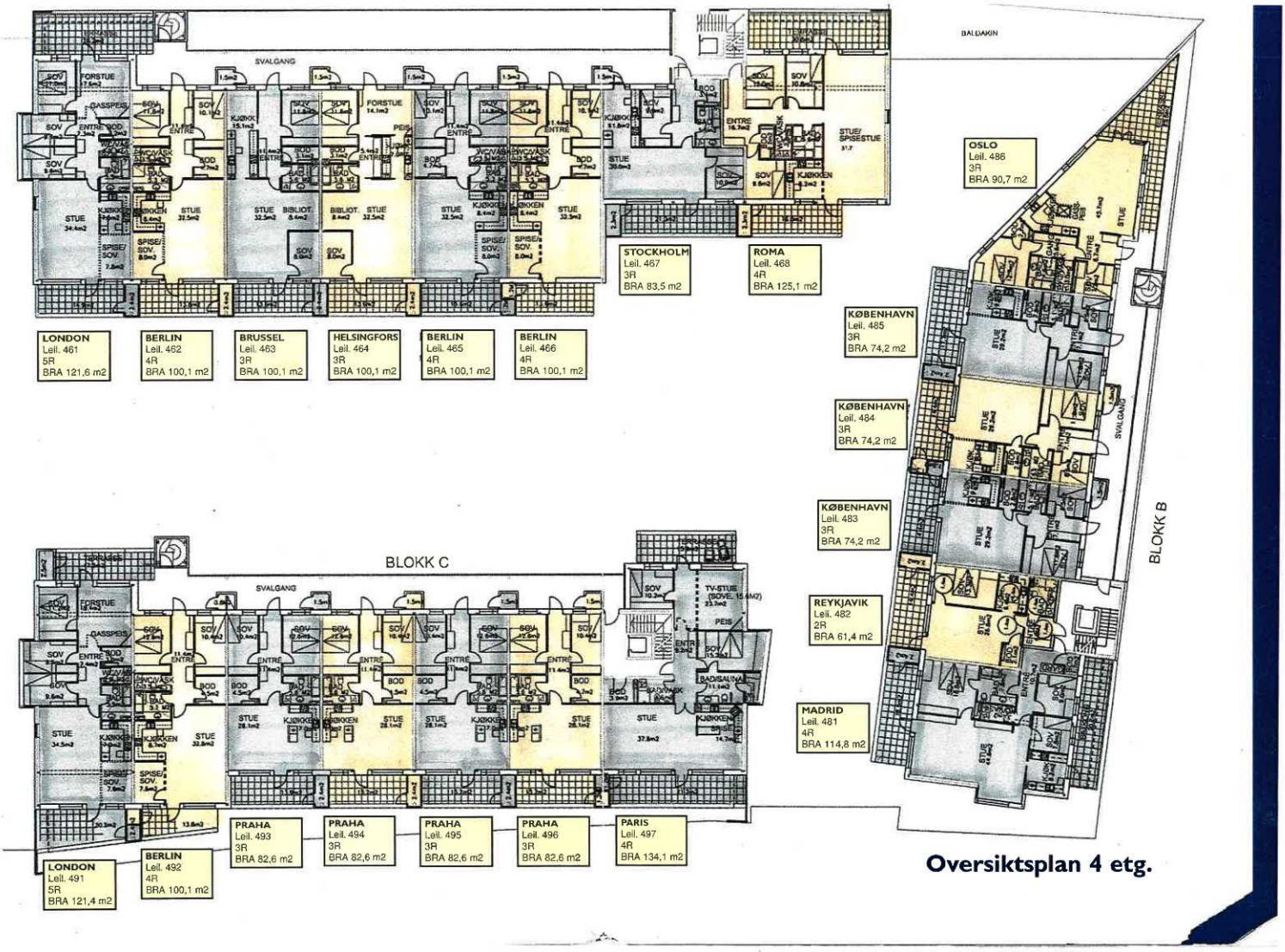
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

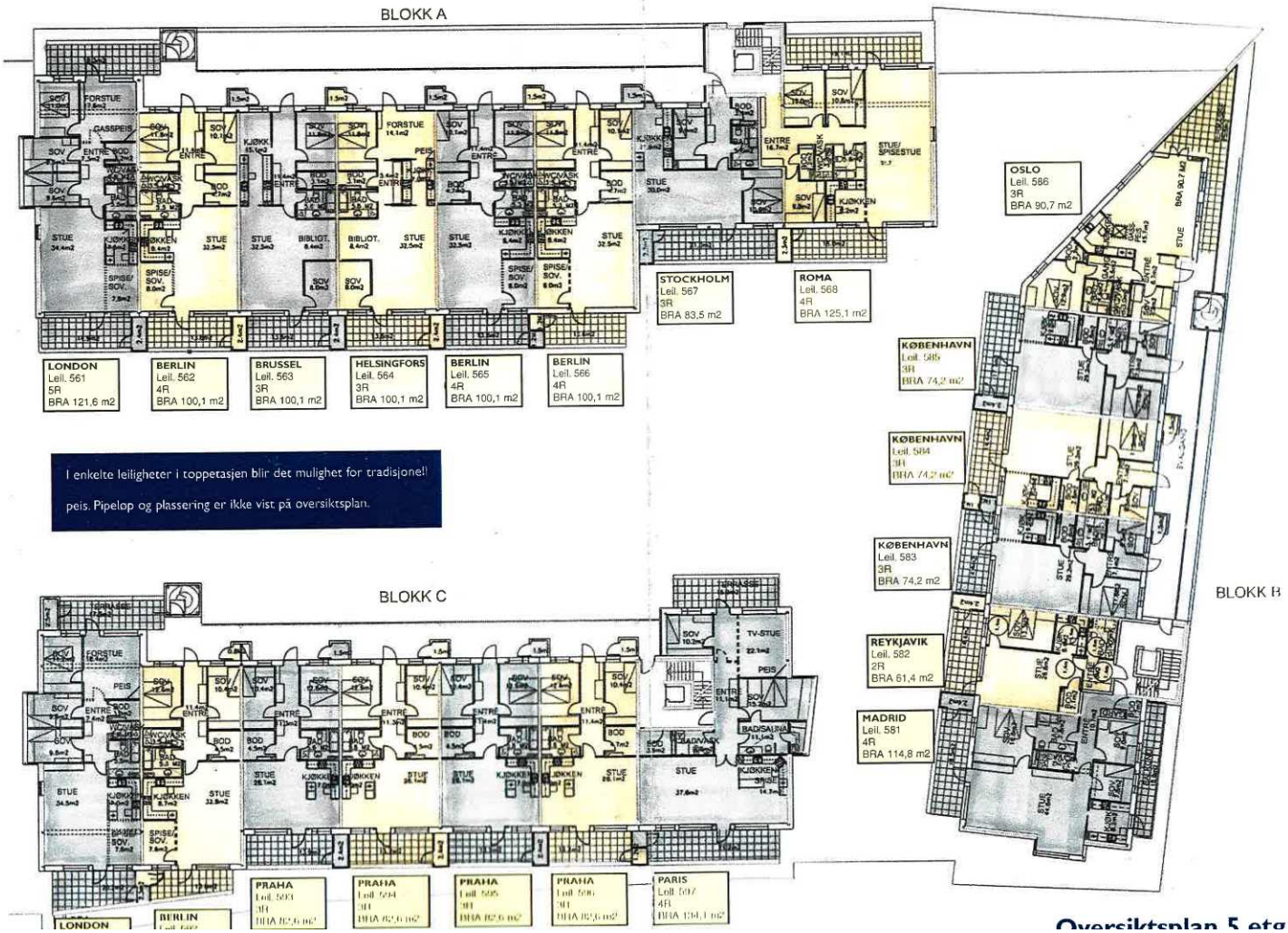
- Oljetank



Oversiktsplan 3 etg.

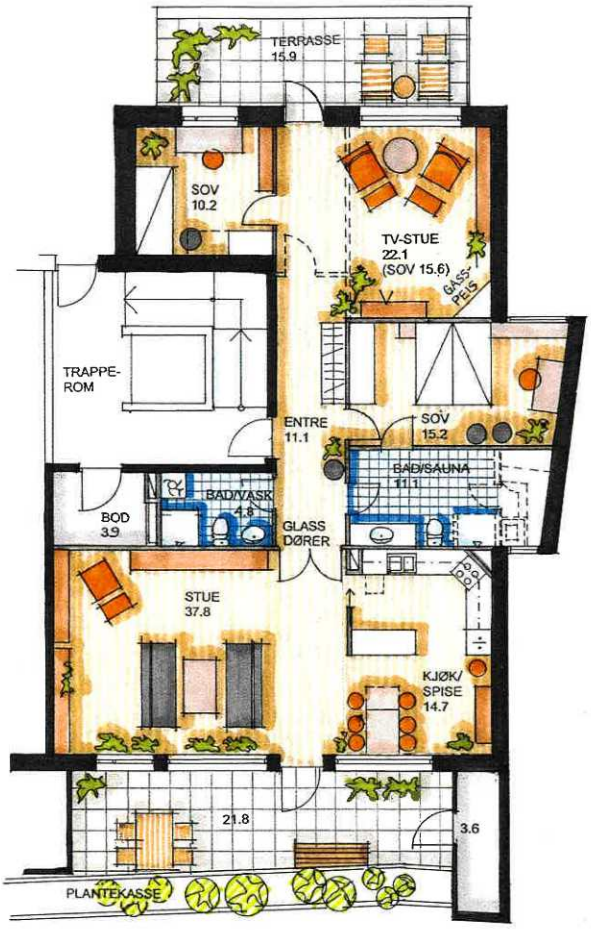


Oversiktsplan 4 etg.



I enkelte leiligheter i toppetasjen blir det mulighet for tradisjonell peis. Pipeløp og plassering er ikke vist på oversiktsplan.

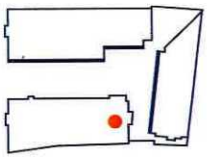
Oversiktsplan 5.etg



Paris

Paris er prosjektets største leilighet og innehar alle de kvaliteter man kan forvente av en leilighet på denne størrelsen. Leiligheten er en ende-leilighet det kun finnes 3 stykker av og har bl.a. attraktiv tv-stue med utgang til terrasse og mulighet for gasspeis, egen bod med inngang fra trapperom, 2 bad der det største er på hele 11 kvm med mulighet for sauna, stue/kjøkken på 52 kvm med egen utgang til terrasse/balkong.

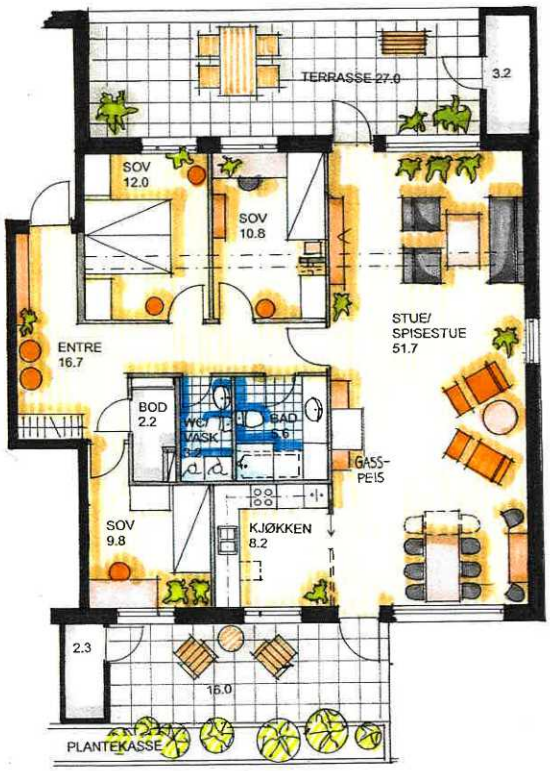
Terrasser/balkonger-, og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



4-ROMS

C397 / C497 / C597

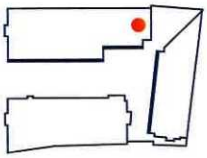
BRA: 134,1 KVM



Roma

Roma er en av prosjektets største leiligheter. Den ligger i A-byggets ende, har stue/spisestue på hele 51 kvm med utgang til 2 terrasser/ balkonger og har 3 soverom

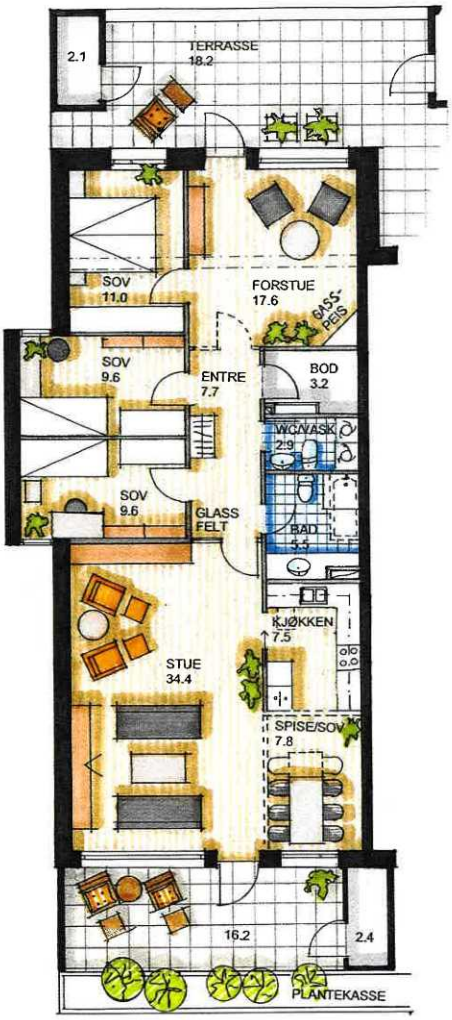
Terrasser/balkonger-, og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



4-ROMS

A368 / A468 / A568

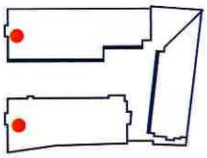
BRA: 125,1 KVM



London

London er en 5-roms leilighet med fleksibel planløsning. Viste løsning har bl.a. tiltalende forstue med mulighet for gasspeis, stue/spisestue på hele 42 kvm, bad, wc/vask og soverom i karnappløsning. Leiligheten er en endeleilighet med store terrasser/balkonger.

Terrasser/balkonger-, svalgangsløsning- og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



5-ROMS

A361 / C391 / A461 / C491 / A561 / C591

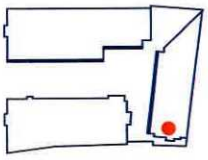
BRA: 121,4 KVM



Madrid

Madrid er en endeleilighet med særpreg. Leiligheten har kjøkken med egen utgang til stor frokostbalkong. Stue på hele 44 kvm med egen utgang til vestvendt terrasse/balkong, samt spise-plass i eget karnapp. Hovedsoverommet er på hele 16 kvm med direkte inngang til bad for å nevne noe. Det finnes kun 3 leiligheter av denne typen.

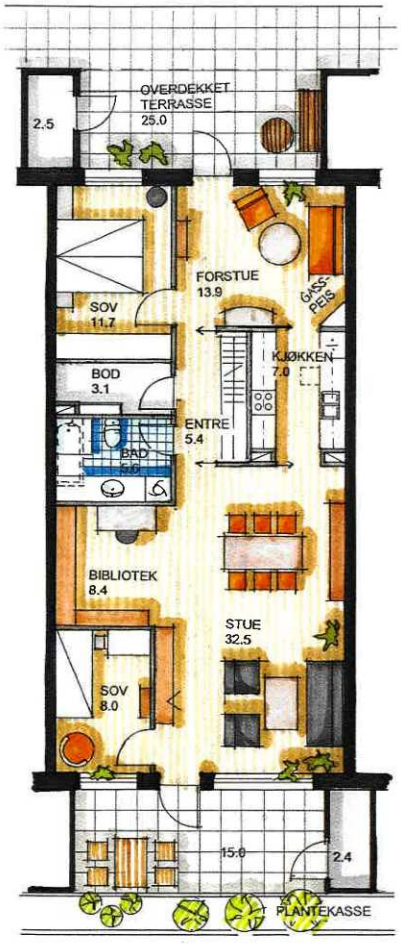
Balkongstørrelse varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan



4-ROMS

B381 / B481 / B581

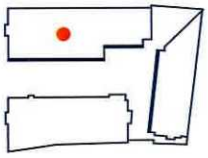
BRA: 114,8 KVM



Helsingfors

Helsingfors er en 3-roms leilighet der man kan motta gjester i en tiltalende forstue. Dersom det er ønskelig, vil denne kunne utrustes med gasspeis. Videre har leiligheten en god stue med egen bibliotekavdeling.
Det finnes kun 3 leiligheter av denne typen.

Terrasser/balkonger-, svalgangsløsning- og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



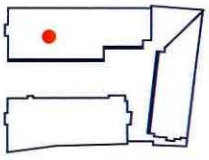
3-ROMS
A364 / A464 / A564
BRA: 100,1 KVM



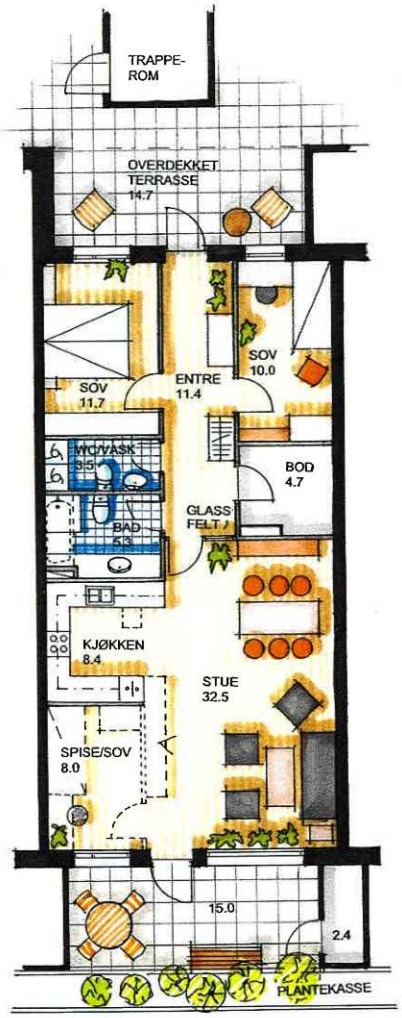
Brussel

Brussel er en 3-roms leilighet med egen koselig spiseplass på kjøkkenet og en god stue med egen bibliotekavdeling. Det finnes kun 3 leiligheter av denne typen

Terrasser/balkonger-, svalgangsløsning- og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



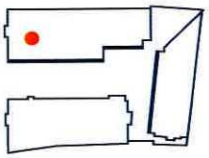
3-ROMS
A363 / A463 / A563
BRA: 100,1 KVM



Berlin

Berlin er en fleksibel 4-roms leilighet der man enkelt kan inkludere ett soverom i stuen og få en stue på hele 40 kvm. Leiligheten har bad og separat wc/vask samt utgang fra stue til sydvendt terrasse/balkong.

Terrasser/balkonger-, svalgangsløsning- og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



4-ROMS

A362 / A366 / A392 / A462 / A466 / A492 / A562 / A566 / A592

Variasjon: A365 / A465 / A565

Variasjonen er speilvendt i forhold til viste leilighet.

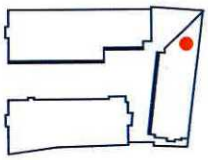
BRA: 100,1 KVM



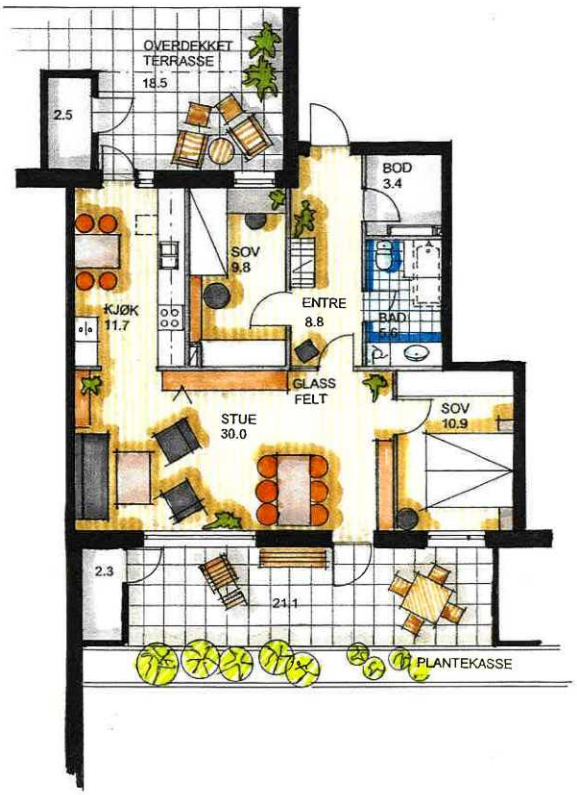
Oslo

Oslo er en av prosjektets mest særegne leiligheter med meget spennende utforming og svært gode lysflater. Leiligheten får bad, separat wc/vask, stue/kjøkken på hele 45 kvm og en terrasse på ikke mindre enn 39 kvm. Det finnes kun 3 leiligheter av denne typen.

Terrasser-, svalgangsløsning- og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



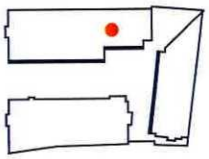
3-ROMS
B386 / B486 / B586
BRA: 90,7 KVM



Stockholm

Stockholm er en spennende 3-roms leilighet med egen kjøkkeninngang og god bodplass. Stue på 30 kvm med utgang til sydvendt terrasse/balkong, og det faktum at det kun finnes 3 leiligheter av denne typen, gjør den populær. I tillegg er det privat sone på svalgangsiden.

Terrasse/sone på svalgangside og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



3-ROMS
A367 / A467 / A567
BRA: 83,5 KVM

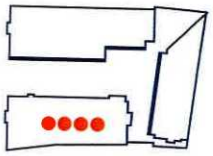


SKI Ambi

Praha

Praha er en romslig 3-roms leilighet med god bodplass. Den har elegant stue/kjøkkenløsning med utgang til flott sydvendt terrasse/balkong. I tillegg er det privat terrasse/sone på svalgangsiden.

Terrasser/balkonger-, svalgangsløsning- og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



3-ROMS

C393 / C395 / C493 / C495 / C593 / C595

Variasjon: C394 / C396 / C494 / C496 / C594 / C596

Variasjone er speilvendt i forhold til viste leilighet.

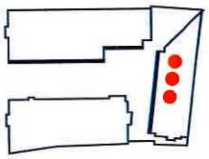
BRA: 82,6 KVM



København

København er en praktisk 3-roms leilighet der kjøkken og stue får gode lysflater og dessuten utgang til flott vestvendt/balkong terrasse.

Terrasser/balkonger-, svalgangsløsning- og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



3-ROMS

B383 / B385 / B483 / B485 / B583 / B585

Variasjon: B384 / B484 / B584

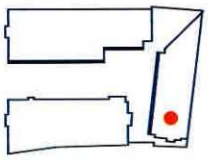
Variasjone er speilvendte i forhold til viste leilighet.

BRA: 74,2 KVM



Reykjavik

Reykjavik er den minste leiligheten. Den har imidlertid fått en smart planløsning med romslig bad, stue på hele 26 kvm og ikke minst en flott vestvendt terrasse/balkong på 14 kvm.



2-ROMS

B382 / B482 / B582

BRA: 61,4 KVM

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

Plan-ID: 201902
Plantype: Detaljregulering
Datert: 14.06.2022, med endringer sist av 10.09.2025
Arkivsak: 20/00102
Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av utvalg for AKB: 30.05.2022
Sak: 50/22
Vedtatt av kommunestyret: 08.06.2022
Sak: 59/22
Endringer vedtatt av kommunestyret: 22.10.2025
Sak: 106/25

§ 1. Planens hensikt

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

§ 2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 08.06.2021, sist revidert 06.03.2025:

[VN1] over grunnen

[VN2] på grunnen/vannoverflate

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Felt BKB1-BKB6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt o_SV1-3
2013	Torg	Felt ST1-4
2014	Gatetun	Felt SGT1 - SGT18
2015	Sykkelvei og fortau	Felt o_SGS1 - SGS3

2019	Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_SVG1 – SVG3

2.3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235	Gjennomgående gangvei	område #1 og #2
1235	Områder tilknyttet rekkefølgebestemmelser	område #3 og #4

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser

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

Det tillates overdekket sykkelparkering, veksthus, nettstasjon og nedgravde avfallscontainere utenfor angitte byggegrenser. Slike tiltak tillates likevel ikke mot fylkesvei.

3.2 Krav til utomhusplan

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

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

3.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- Felles minste uteoppholdsareal (FMUA) skal være minimum 20 % av boligenes BRA. Balkonger / privat

uteareal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

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

3.3.1 Kvalitet

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

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

Arealer som ikke kan inngå i beregningen av FMUA er:

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

3.3.2 Installasjoner

- Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur.
- Det tillates ikke gjerder på bakkeplan.

3.4 Estetikk og utforming for bebyggelse

3.4.1 Materialer

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

3.4.2 Takoppbygg og andre installasjoner

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

3.4.3 Balkonger og terrasser

- Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet

og innpasses i fasaden.

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

3.4.4 Fasader

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

3.5 Parkeringskrav og avkjørsler

- Bilparkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng, unntatt der bilparkering tillates etablert i etasje for dagligvareforretning i BKB5. Bilparkeringen i 1.etasje skal ikke eksponeres mot fasade.
- Felles parkeringsanlegg for personbiler skal ha innvendig fri høyde under tak på minst 2,3 meter og minst 2,4 meter for den delen av parkeringsanlegget som har parkeringsplasser for forflytningshemmede.
- Portåpningen skal ha en høyde på 2,4 meter.
- Innendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Byggforskblad 312.130 V3.0 datert mars 2015 Parkeringsplasser og garasjeanlegg.
- For bolig skal minimum 5% av p-plassene være gjesteparkering.
- Det skal etableres totalt 100 offentlig tilgjengelig parkeringsplasser i et felles anlegg innenfor planområdet. Det tillates å etablere de offentlige tilgjengelige parkeringsplassene i eksisterende parkeringshus på eiendom 134/344.
- Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for dette.
- Der stigebil skal ha oppstillingsplass må dekke dimensjoneres for punktlasten.
- Alle bilparkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av el-kjøretøy og ha tilstrekkelig strømtilførsel.
- I parkeringskjeller skal det også tilrettelegges for lading av el-sykler.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som parkeringsplasser for forflytningshemmede med minstestørrelser på 4,5 meter x 6 meter og iht. Statens vegvesens håndbok V129.

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

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

3.6 Sykkelparkering

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

3.7 Overvannshåndtering

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

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

3.8 Flom og flomveier

- Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier.
- Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres.
- Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.
- Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.
- Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- Eksisterende konstruksjoner innenfor planområdet som hindrer flomveiene, skal vurderes fjernet.
- Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- Gjennomgående nødflomveier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

3.9 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor (BGF) skal beregnes etter NS3845:2020 for hvert enkelt av feltene BKB1 – BKB6, og foreligge innen søknad om rammetillatelse. Følgende minimumskrav gjelder for BGF:

- BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6: 0,7
- SGT1-17 og ST1-4: 0,6

Delområder regulert til torg og gatetun skal danne en helhetlig byromsstruktur. BGF for disse delområder beregnes derfor for to delområder:

- BGF-delområde nord: SGT1-8: 0,6 (regnes samlet)
- BGF-delområde sør: SGT9-17 og ST1-4: 0,6 (regnes samlet)

3.10 Biologisk mangfold

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

3.11 Universell utforming

- Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer innenfor planområdet.

- Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

3.12 Renovasjon

- Utforming av standplass og kjørbar vei skal være i samsvar med ansvarlig renovatørs sin tekniske avfallsveileder og i tråd med prinsipper i plan for helhetlige renovasjon i Ski sentrum (vedtatt 2024).
- Renovasjonsanlegg skal plasseres og utformes slik at det ikke virker dominerende i gate og byrom, og ikke vanskeliggjør frisikt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.
- Renovasjonsanlegg skal i materialbruk og utforming samspille med øvrig byromsareal og bebyggelse.

3.13 Fjernvarme

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

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

3.14 Støy

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

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

3.15 Støy i anleggsperioden

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet.

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

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

- Dersom bygge -og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 måneder skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08 - 17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl. 07 til kl. 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeider på lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.
- For arbeider med varighet over 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med 5 dB, i tråd med kapittel 6.1 i T-1442 /2021. Dersom bygge -og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

3.16 Anleggsperioden

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

3.17 Miljødokumentasjon

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

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

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

4.1.1 Fellesbestemmelser og arealbruk

- Innenfor området tillates oppført boligbebyggelse/ tjenesteyting / forretning / kontor / bevertning / kultur/ hotell.
- I hvert enkelt delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA. Boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.
- Utomhusarealer skal utformes med robuste detaljer og materialer av god kvalitet.
- Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek, trening og aktivitet. Beplantningsarealer skal innpasses i uteoppholdsarealer.
- Dekker skal være permeable.
- Publikumsrettet næring skal legges på bakkeplan mot tilliggende offentlige gater og gatetun.
- Næring skal ha inngang fra, og være henvendt mot, gater og offentlig byrom. Utforming av vindusoverflater og skilting skal være iht. kommuneplanens bestemmelser. Dører i næringslokaler

skal ikke slå ut over fortau.

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

4.1.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

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

*) over terreng og ikke medregnet privat åpent overbygget areal

4.1.3 Plassering og høyder

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

4.1.4 BKB1

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

4.1.5 BKB2

- Næring skal etableres i første etasje mot Åsenveien.
- I bebyggelse på hjørnet Åsenveien-Sentrumveien, tillates næring i alle etasjer.
- Det tillates uteoppholdsareal på lokk i samsvar med byggegrenser.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB3.
- Det skal etableres en nabolagsplass i nordre del av byrommet i BKB2.

4.1.6 BKB3

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

4.1.7 BKB4

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

4.1.8 BKB5

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

4.1.9 BKB6

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

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

5.1 Torg (felt o_ST1 og f_ST2-4)

- Torg og gatetun skal ha sammenhengende utforming og etterstrebe en opparbeidelse i tråd med retningslinjene til byromskategori 1 i Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum.
- Arealene f_ST2-4 skal være en overgangssone mellom bebyggelse og torget. Det tillates møblering i sonen ved etablering av næringsarealer.
- Det tillates ikke kjøring for personbiler over torget.
- Det skal brukes vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet.
- Det skal legges til rette for aktiv bruk av byrommet herunder servering, aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.
- Overflater, materialvalg, belysning, byromsutstyr og lekemøbler, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard, estetikk, funksjonalitet, langvarighet og materialkvalitet.
- Det skal være oppholds- og rekreasjonsmuligheter i form av benker, romskapende elementer, skulpturelle sittemøbler og/eller lignende.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger og være dimensjonert for kjøring med utrykningskjøretøy.

5.2 Gatetun (feltene SGT1 – SGT18)

- For arealene SGT1 – SGT18, skal prinsippet i Funksjons- og designplan for Ski sentrum (vedtatt 02.02.2018) om soneinndeling legges til grunn. Det skal være soner for trygg ferdsel, møblering, opphold, renovasjon, nyttetrafikk/varelevering/utrykningskjøretøy og overvannshåndtering. Sonene skal defineres enten med bruk av ulike typer belegg, taktile flater, farge eller vegetasjon. Det skal ikke være høydeforskjeller i gatens tverrsnitt og arealene skal være universell utformet.
- Personbiltrafikken skal begrenses til kun inn- og utkjøring til/fra parkeringskjeller.
- Utforming skal gis særlig kvalitet og oppmerksomhet. Arealene skal invitere til opphold og møter på tvers av generasjoner.
- Møblering, beplantning og permeable dekker i feltene tillates.
- Gatetunene skal være åpne og allment tilgjengelige. Arealene skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og ulike aktiviteter slik at de blir en naturlig del av uteoppholdsarealet.
- Areal til gang- og sykkelforbindelse skal ha minimum 4 meter fri bredde mot tilgrensende bebyggelse.
- Arealene skal være kjørbart for utrykningskjøretøy, renovasjon, HC-biler og for tidsregulert varelevering.
- Opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, uteservering, opphold, lek og aktiviteter skal ikke komme i konflikt med framkommelighet.
- Det skal være åpen håndtering av overvann, med sammenhengende blågrønnstruktur fra o_SGT2 til torget. Overvannsløsninger skal gi kvalitet i uterommene.
- Nedkjøring til garasjeanlegg skal skje i feltene f_SGT15, f_SGT17 og f_SGT9.
- Det skal etableres både et visuelt og taktilt skille mellom o_SGT16 og SGT13, samt mellom o_SGT10 og o_ST1 for å signalisere overgangssone. Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende veiformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser.

5.3 Veg (Felt o_SV1-3 – Jernbaneveien)

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

§ 6. Bestemmelsesområder

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

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

minimumshøyde 4,5 meter.

6.2 Bestemmelsesområde #3 og #4

- Bestemmelsesområde #3 og #4 er tilknyttet rekkefølgebestemmelser for gatetun og deler av Jernbaneveien, jfr. § 7.

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

7.1 Før rammetillatelse

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

- Det tillates oppdeling av byggefeltene så fremt hver eiendom sikrer utearealer i tråd med § 3.3 og parkeringskrav og avkjørsler jf. § 3.5.
- Ved en trinnvis utbygging innenfor enkeltfelter, skal det vises en plan for fordeling av infrastrukturtiltak mellom de ulike byggetrinnene og hvordan tiltakene gjennomføres i sin helhet.
- Detaljplan for VA skal være en videreføring av VA-rammeplanen. Løsninger i detaljplanen må godkjennes av kommunens VA myndighet. Nødvendig tillatelser for å legge infrastruktur må være gjennomført og foreligge rammesøknaden.
- Ved søknad for SGT- og/eller ST-enkeltfelt skal det dokumenteres at disse opparbeides i tråd med en helhetlig løsning for BGF-delområdet jf. § 3.8. Enkeltfeltet behøver ikke selvstendig oppfylle BGF kravet. Dokumentasjonen skal revideres dersom senere utarbeidede landskapsplaner avviker fra tidligere innsendt dokumentasjon.
- Rammeplan for anlegg for energiforsyning.
- Rammeplan for annen teknisk infrastruktur, inkludert kjøreveg, atkomst og avkjørsel.
- Trafikkplan
- Miljøoppfølgingsplan jf. § 3.16
- Støyfaglig utredning for det omsøkte byggetiltak og tilliggende områder som redegjør for nødvendig støyskjerming og/eller avbøtende tiltak, samt støyprognose for anleggsarbeidet, jf. § 3.14
- Kvalitetsprogram for miljø og energi jf. § 3.16
- Utredning av både varig og midlertidig renovasjonsløsning skal saksbehandles og godkjennes av ansvarlig renovatør.

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

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til første byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal tiltakene for feltene nevnt nedenfor være sikret opparbeid:

(Da flere områder innenfor Ski sentrum er blitt detaljregulert, viser enkelte av benevnelsene til detaljreguleringsplaner. Dette fremgår av teksten.)

Fra Områderegulering for Ski sentrum vedtatt 11.05.16, rev. 22.02.22;

Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A)

Gatetun, gangveier og gang- og sykkelveier:
- o_GS2 (ved Vestråtparken (o_Park4))
- o_GS5 (ved Ski skole)
- o_GT6 (ved Øvre torg)
- o_GT8 (Idrettsveien)
- o_GT9 (Idrettsveien)
- o_GT10 (Skoleveien)
- o_GT11 (Idrettsveien)
- o_GT13 (Torgveien)
- o_GT14 (Sentrumsveien)
- o_GT17 (Sentrumsveien)
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på østsiden av veien

Veger:
- o_V7 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

- Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst, o_GS12.

- Gangbro over jernbanen sør for Nordbyveien bro samt utbedring av forholdene for syklende over Nordbyveien bro, jf. formannskapsvedtak 22/24 datert 16.04.2024

Overvannsbasseng:

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

Parker:
- o_Park4 (Vestråtparken nord)
- o_Park6 (ved Skolekvartalet)

Torg:
- o_Torg1 (Nedre torg)
- H810_7 (ST1-4 i detaljregulering for Ski sentrum syd)

Felt fra detaljreguleringsplan for videregående skole og boliger i Ski sentrum:
- o_SGT1
- o_SGT1_2
- o_SGT3
- o_GKG

Felt fra detaljreguleringsplan for Sanderveien:
- o_SGS1 - o_SGS5 (gang- og sykkelvei)
- o_SVG1 - o_SVG7 (annen veigrunn)
- o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning)

Felt fra detaljreguleringsplan for FV 152 Kirkeveien:

- o_SF (sørsiden)

- o_SS (sørsiden)

Felt fra detaljreguleringsplan for Waldemarhøyveien 1:
o_GP1 (park)

Tiltakene over anses som sikret opparbeidet når tiltakshaver og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale.

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være ferdigstilt:
- All eiendomsdannelse innenfor omsøkte tiltak, slik det fremgår av plankartet, (fradeling, sammenføying osv.) skal være utført.
- Detaljplan for overvann og flom, som skal være en videreføring av rammeplan for overvann og flom, og vise løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur, samt vise hvordan løsningene sikres ved trinnvis utbygging. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Detaljplanen skal samordnes med utomhusplan.

7.2.1 Teknisk plan

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være ferdigstilt:

- Teknisk plan (byggeplan) for del av Jernbaneveien i henhold til vegnormalene i håndbok R700 Tegningsgrunnlag, samt godkjent av fylkesveimyndighetene.

7.2.2 Krav til dokumentasjon

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende dokumenteres og sendes inn til kommunen:

- Utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet
- Plan for anleggsgjennomføring som dokumenterer hvordan sikkerhet for myke trafikanter blir ivaretatt
- Miljøoppfølgingsplan
- Ved søknad av enkeltfelt skal nytt beregningsskjema for blågrønn faktor være revidert i tråd med nyere landskapsplan.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

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

- Uteoppholdsareal for det omsøkte byggetiltaket være ferdig opparbeidet i henhold til krav om FMUA i § 3.3, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannsløsning og renovasjonsanlegg.
- Alle permanente støyskjermingstiltak eller avbøtende tiltak for bebyggelsen innenfor samme byggetrinn være utført for byggetiltaket.
- VA-anlegg, overvannsanlegg og offentlige trafikkområder som skal overtas av kommunen må være opparbeidet iht. kommunens normer.
- Parkeringsanlegg for privat- og gjesteparkering for feltet må være opparbeidet i henhold til § 3.5.
- Feltets del av gangvei i bestemmelsesområde #1 og #2 jf. § 6 må være opparbeidet.

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB1 #3 (sør) skal følgende være opparbeidet:

- Del av gatetun mot Jernbaneveien (feltene f_SGT12, o_SGT13, f_SGT15 og o_SGT16) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av Jernbaneveien (feltene o_SV2, o_SGS2 og o_SVG2)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB1 #4 (nord) skal følgende være opparbeidet:

- Del av Jernbaneveien (feltene o_SV3, o_SGS3 og o_SVG3)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB2 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun i Sentrumveien (feltene f_SGT1, o_SGT2, o_SGT5, o_SGT8) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av torget (felt o_ST1). Utforming skal være i hht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB3 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun i Sentrumveien (feltene f_SGT4, o_SGT5, f_SGT7 og o_SGT8) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av torget (felt o_ST1 og f_ST2). Utforming skal være i hht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB4 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun i Sentrumveien (feltene o_SGT2, f_SGT3, o_SGT5, o_SGT8) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av gang- og sykkelvei langs Sanderveien (kun felt o_SGS4 på vestsiden av Sanderveien) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)
- Del av torget (felt o_ST1). Utforming skal være iht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805).
- P-plasser for eksisterende sameie i felt BKB4 og 100 offentlig tilgjengelige p-plasser

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB5 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun i Sentrumveien (feltene o_SGT5, f_SGT6 og o_SGT8) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av gatetun mot Sanderveien (feltene f_SGT9 og o_SGT10)
- Del av gang- og sykkelvei langs Sanderveien (felt o_SGS5) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)
- Avkjørsel i Sanderveien (felt o_SKV4) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805).
- Del av torget (felt o_ST1 og f_ST3). Utforming skal være i hht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg.
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB6 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun mot Sanderveien (feltene o_SGT10 og f_SGT11) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Gatetun mot Jernbaneveien (feltene o_SGT13, f_SGT14, o_SGT16 og f_SGT17) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av gang- og sykkelvei langs Sanderveien (felt o_SGS6) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)
- Avkjørsel i Sanderveien (felt o_SKV4) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)
- Del av Jernbaneveien (feltene o_SV1, o_SGS1 og o_SVG1)
- Del av torget (o_ST1 og f_ST4) Utforming skal være i hht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg.
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)

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

utbyggingsfeltet:

Felt/tiltak	Felt BKB1		Felt BKB2	Felt BKB3	Felt BKB4	Felt BKB5	Felt BKB6
	#3	#4					
Gatetun Sentrumveien							
Felt f_SGT1			X				
Felt o_SGT2			X		X		
Felt f_SGT3					X		
Felt f_SGT4				X			
Felt o_SGT5			X	X	X	X	
Felt f_SGT6						X	
Felt f_SGT7				X			
Felt o_SGT8			X	X	X	X	
Gatetun mot Sanderveien							
Felt f_SGT9						X	
Felt o_SGT10						X	X
Felt f_SGT11							X
Gatetun mot Jernbaneveien							
Felt f_SGT12	X						
Felt o_SGT13	X						X
Felt f_SGT14							X
Felt f_SGT15	X						
Felt o_SGT16	X						X
Felt f_SGT17							X
Gang- og sykkelvei i Sanderveien							
Felt o_SGS4 i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)					X		
Felt o_SGS5 i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)						X	
Felt o_SGS6 i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)							X
Felt o_SKV4 i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)						X	X
Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien.			X	X	X	X	X
Torget							
Felt o_ST1			X	X	X	X	X
Felt f_ST2				X			
Felt f_ST3						X	
Felt f_ST4							X
Jernbaneveien							
Felt o_SV1, o_SGS1 og o_SVG1							X
Felt o_SV2, o_SGS2 og o_SVG2	X						
Felt o_SV3, o_SGS3 og o_SVG3		X					
P-plasser for eksisterende sameie i felt BKB4 og 100 offentlig tilgjengelige p-plasser					X		

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

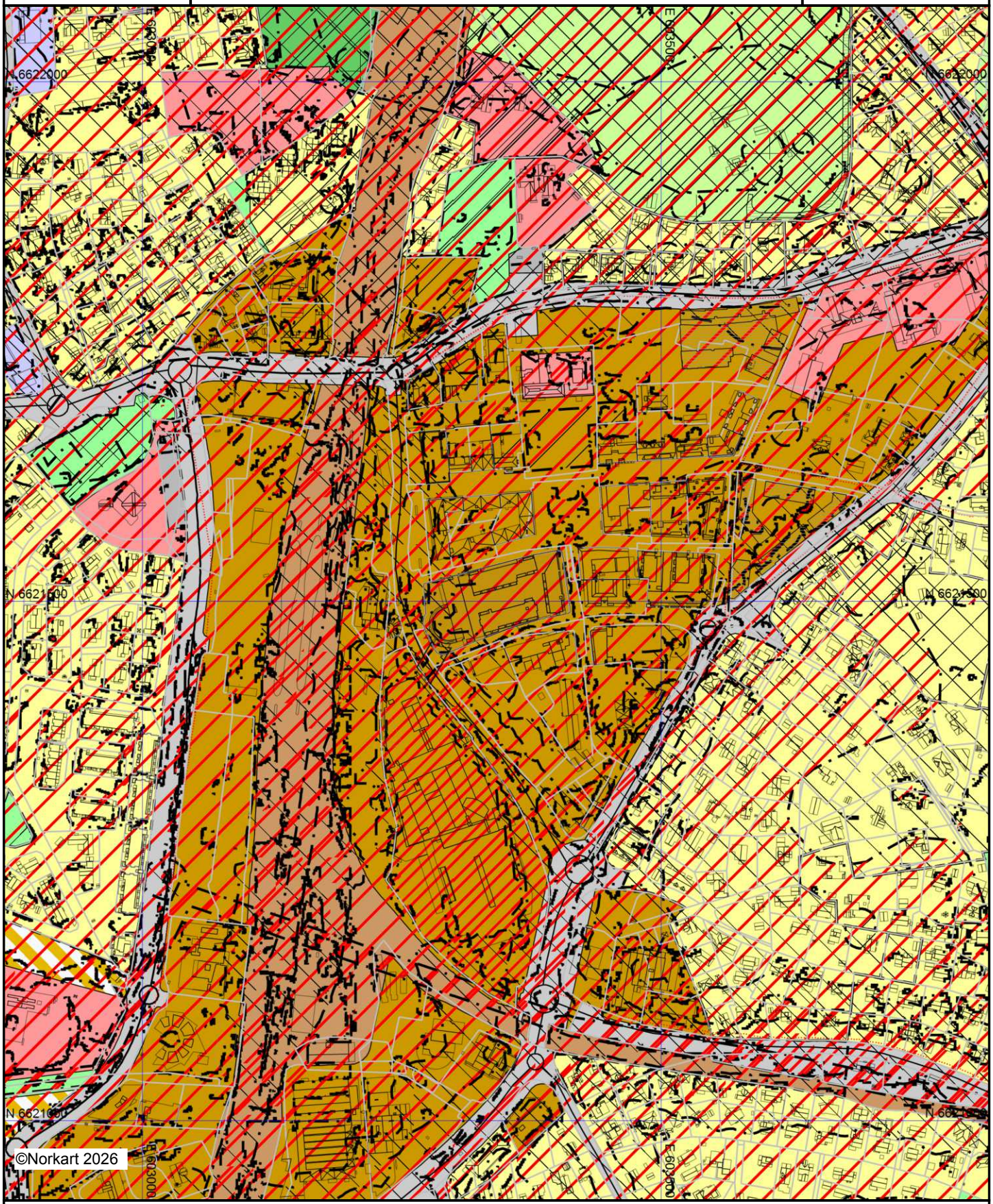
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/16/0/36
Adresse: Sentrumveien 5
Dato: 19.05.2026
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

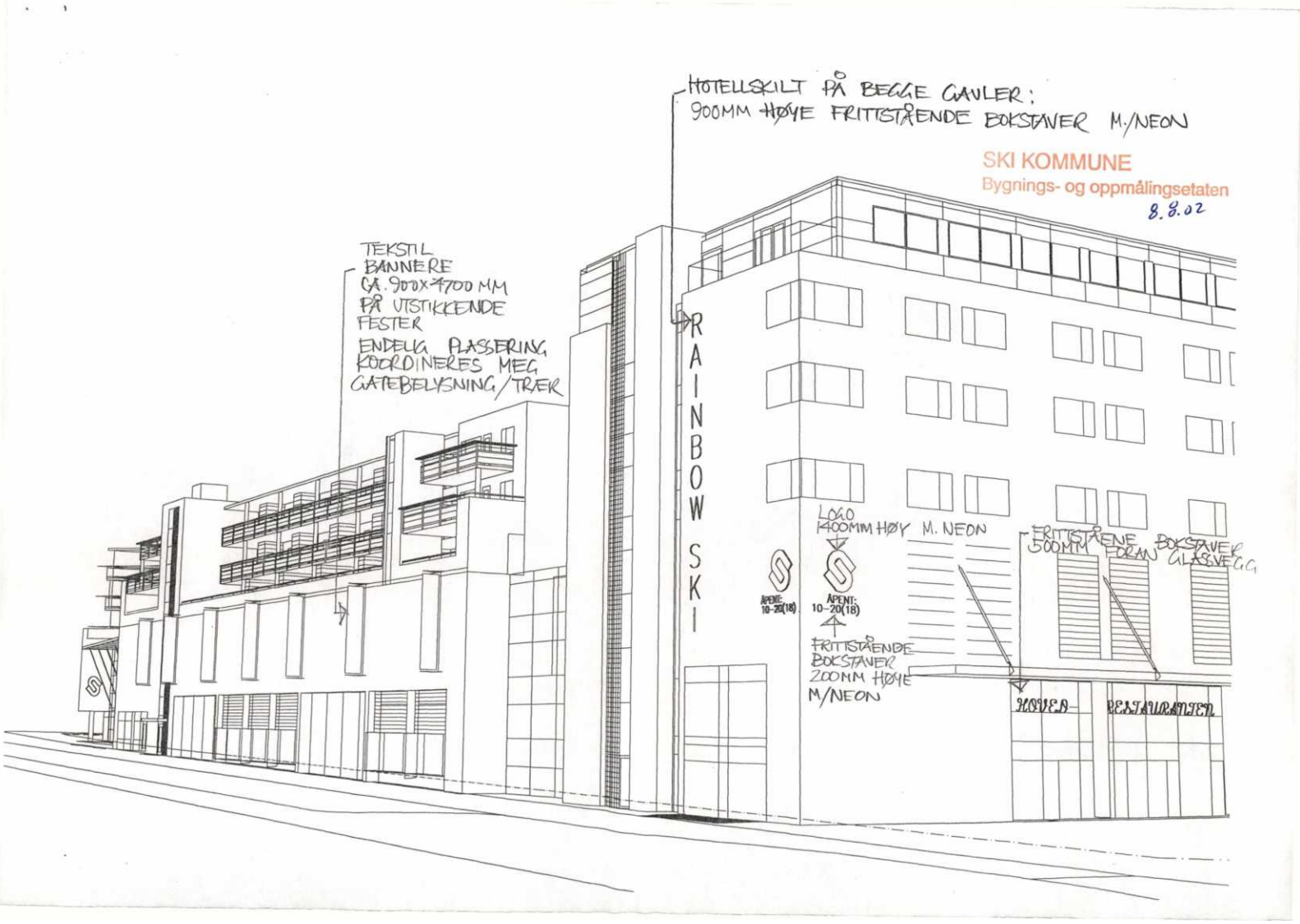
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

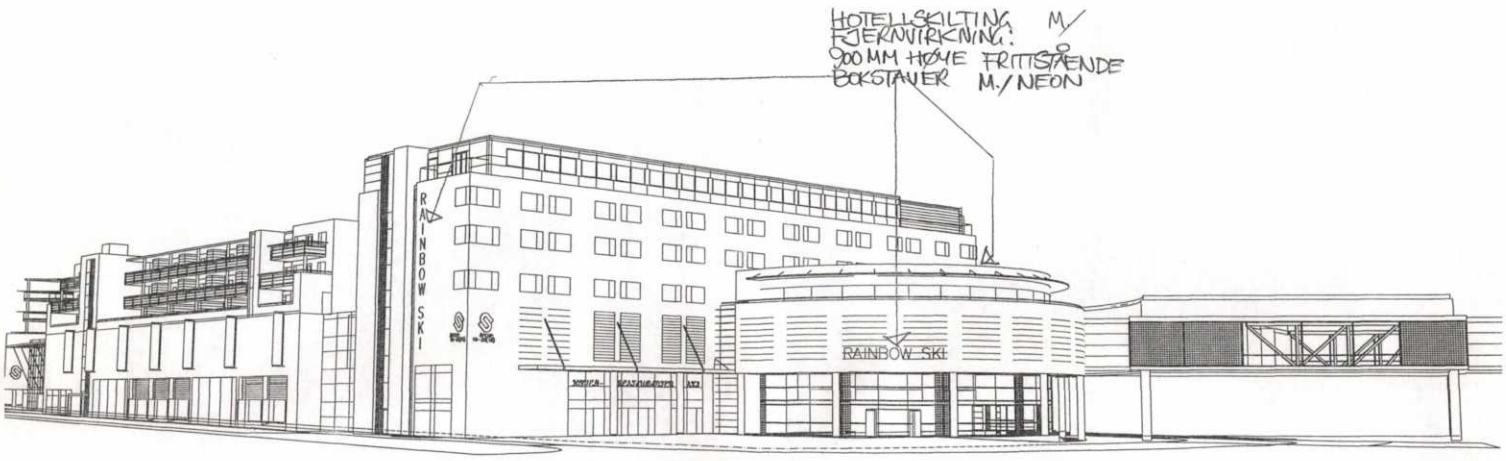
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Sykkelveg - framtidig



SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
08.08.02


HOTELLSKILT PÅ BEGGE GAVLER:
900MM HØYE FRITTSTÅENDE BOKSTAVER M./NEON
SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
8.8.02
TEKSTIL
BANNERE
CA. 900X4700 MM
PÅ UTSTIKKENDE
FESTER
ENDELIG PLASSERING
KOORDINERES MED
GATEBELYSNING/TRÆR
RAINBOW SKI
LOGO
1400MM HØY M. NEON
ÅPENT:
10-20(18)
FRITTSTÅENDE
BOKSTAVER
200MM HØYE
M/NEON
FRITTSTÅENDE BOKSTAVER
500MM FORAN GLASSVEGG

HOTELLSKILTING M/
FJERNVIRKNING:
900 MM HØYE FRITTSTÅENDE
BOKSTAVER M./NEON



SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
8.8.02

SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
8.8.02





SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
8.8.02



SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten 8.8.02

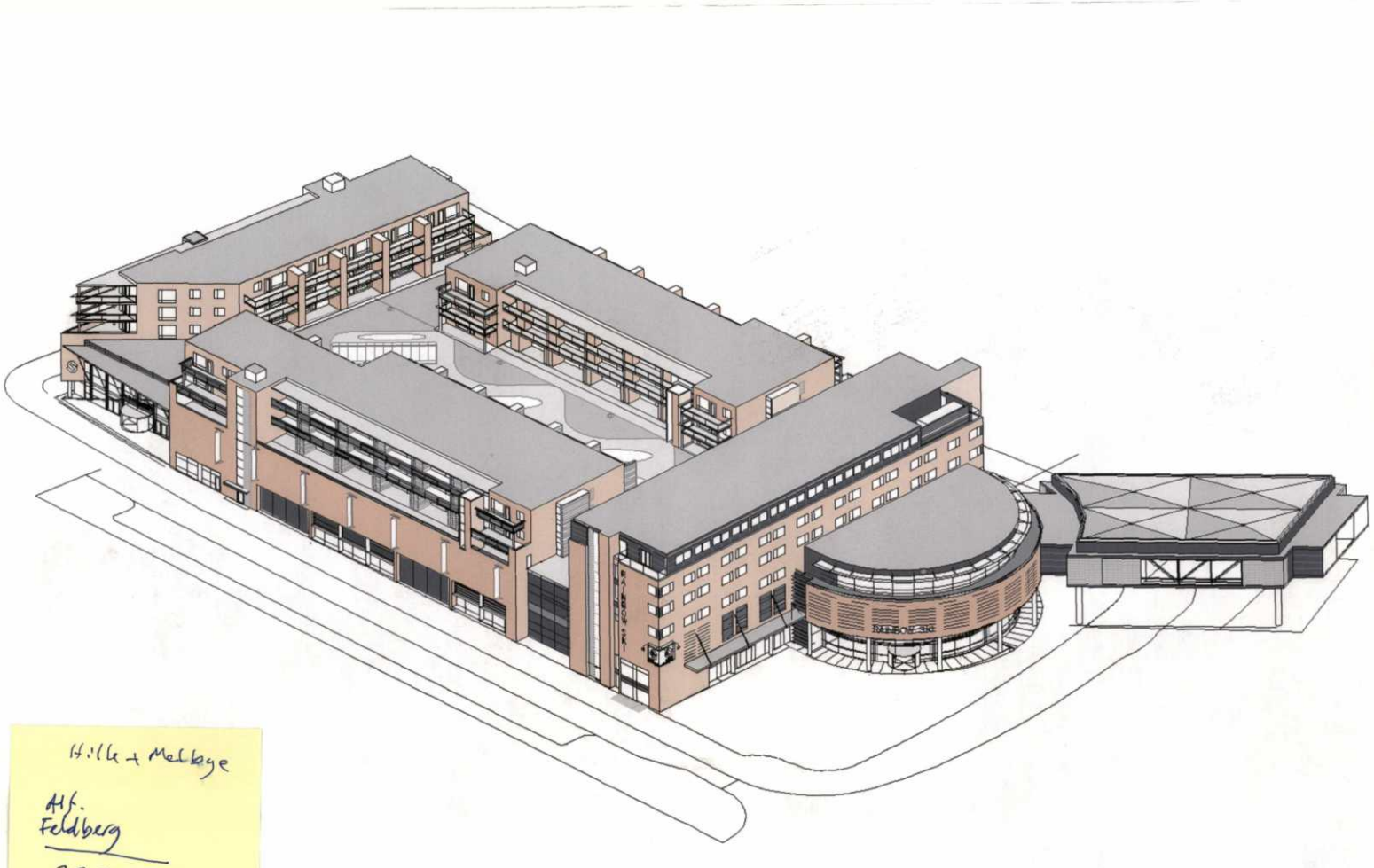




THON SKI AS
PERSPEKTIV FRA SENTRUMSVEGEN
VEDLEGG E 23

SKI SENTRUM KVARTAL 13+14
DATO: 31.01.2002

ENDRET PROSJEKT
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS



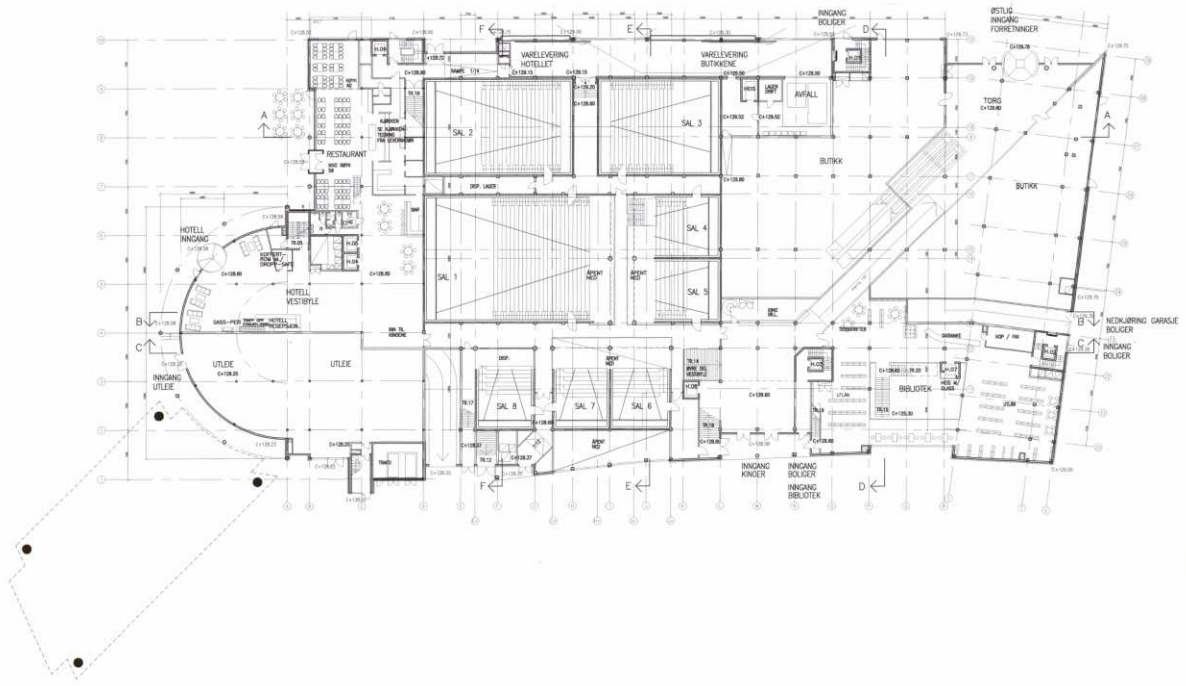
Hilk + Mølbye

Alf. Feldberg

23327200

Mobr 93 24 91 34

Byggeleder 64 91 14 45



VEDLEGG E 02

TEGNR	A 5101
TITTEL	PLAN 1. ETASJE

A ARKITEKT	
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNISK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNISK	

TEGNINGSGRUNNLAG

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ AVMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A	REVISJON AV RAMMESØKNAD	APP 31.01.22
B	REVISJON AV RAMMESØKNAD	APP 03.06.21
1	Revisjoner ajourført	[illegible]

ARKITEKTKONTORET

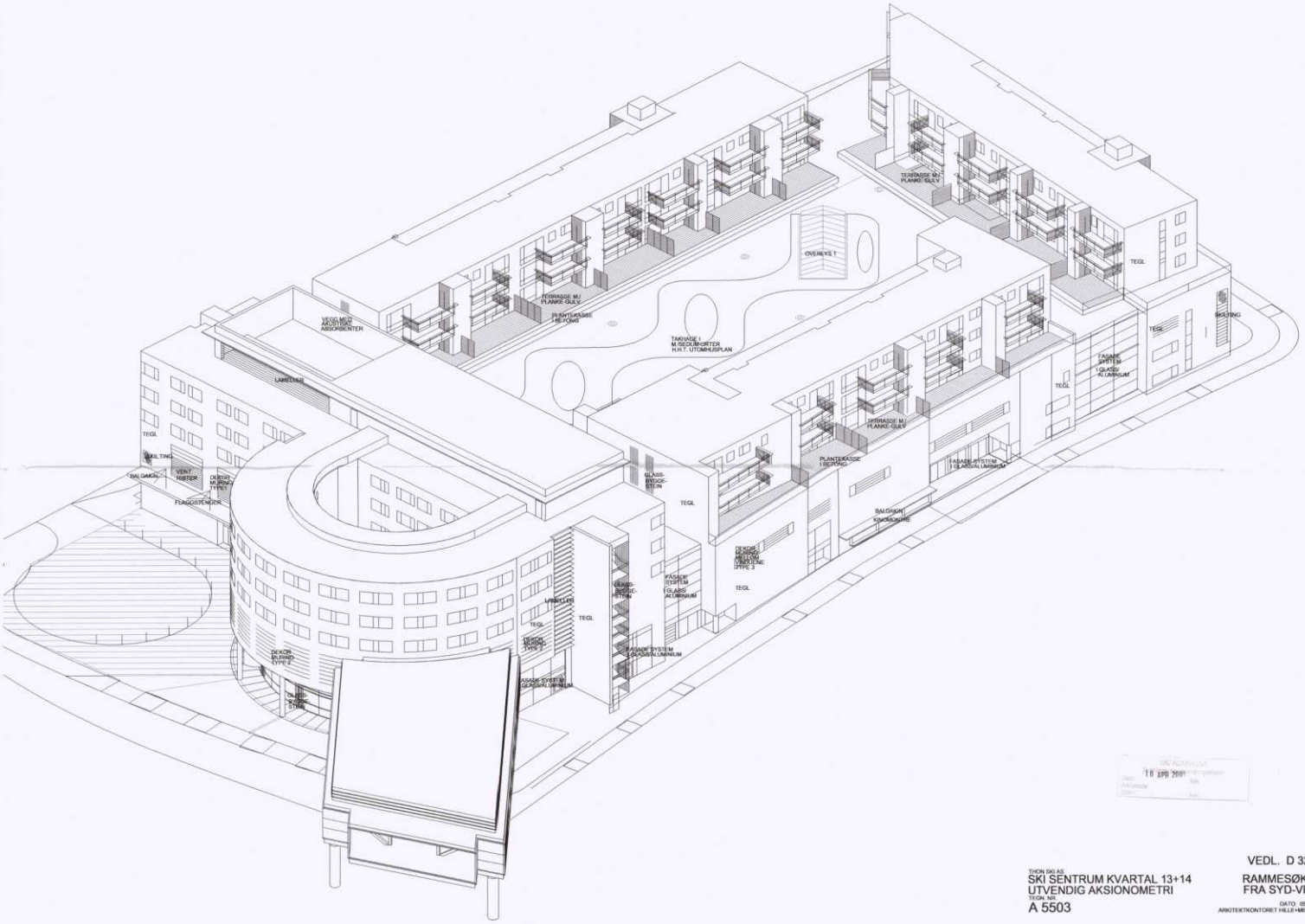
THON SKI AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 13 / 14

PLAN 1. ETASJE

Rev.	KG	Dr.	KG
Godk.	AF	M.	1:200
Dato			09.04.2021
Sakno.	8472	Tegn nr.	A 5101
Rev.			B

0 50 100 Ved trykk i standardformat A1 vil denne linjen måle 100 mm
Dahle Scanning AS

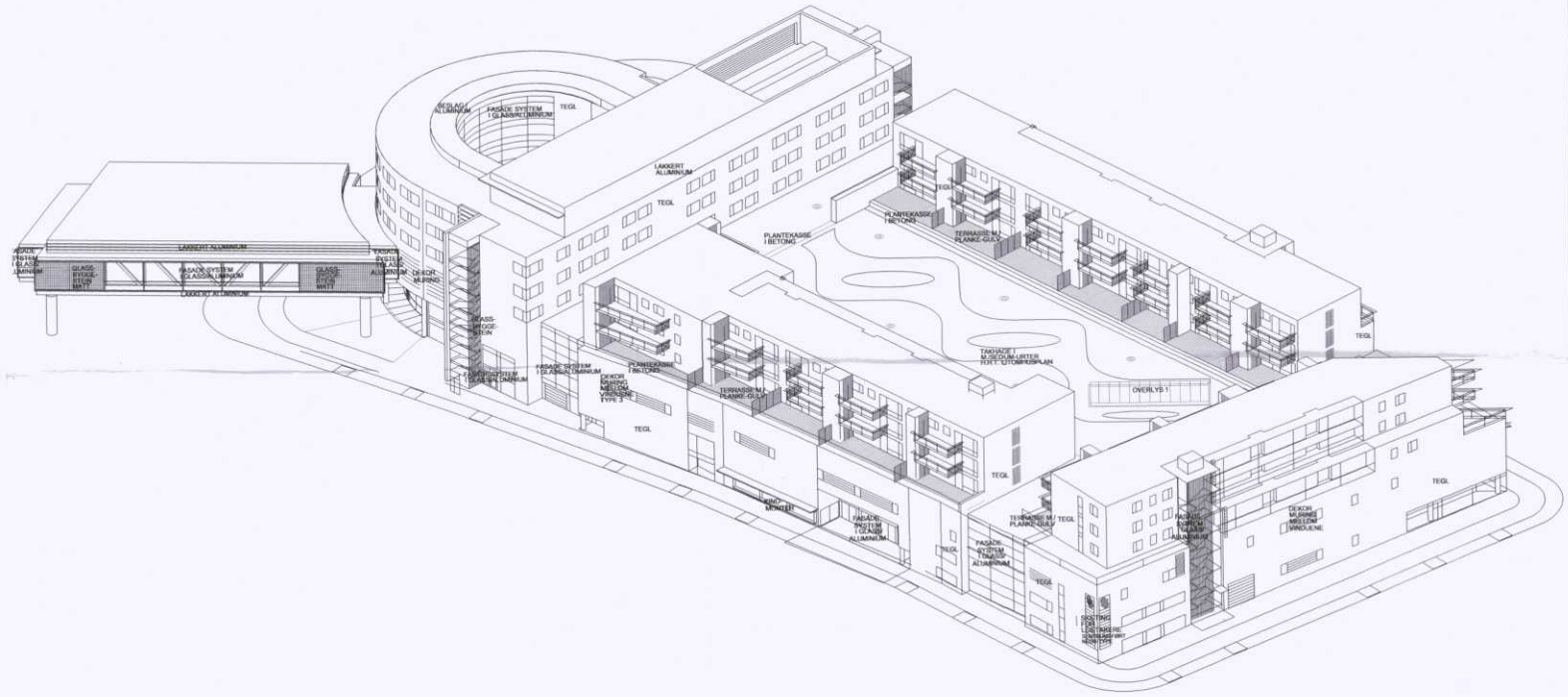


SKI KOMMUNE
10 APR 2001

THON SKI AS
SKI SENTRUM KVARTAL 13+14
UTVENDIG AKSIONOMETRI
TEGN. NR.
A 5503

VEDL. D 32
RAMMESØKNAD
FRA SYD-VEST
DATO 05.04.2001
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

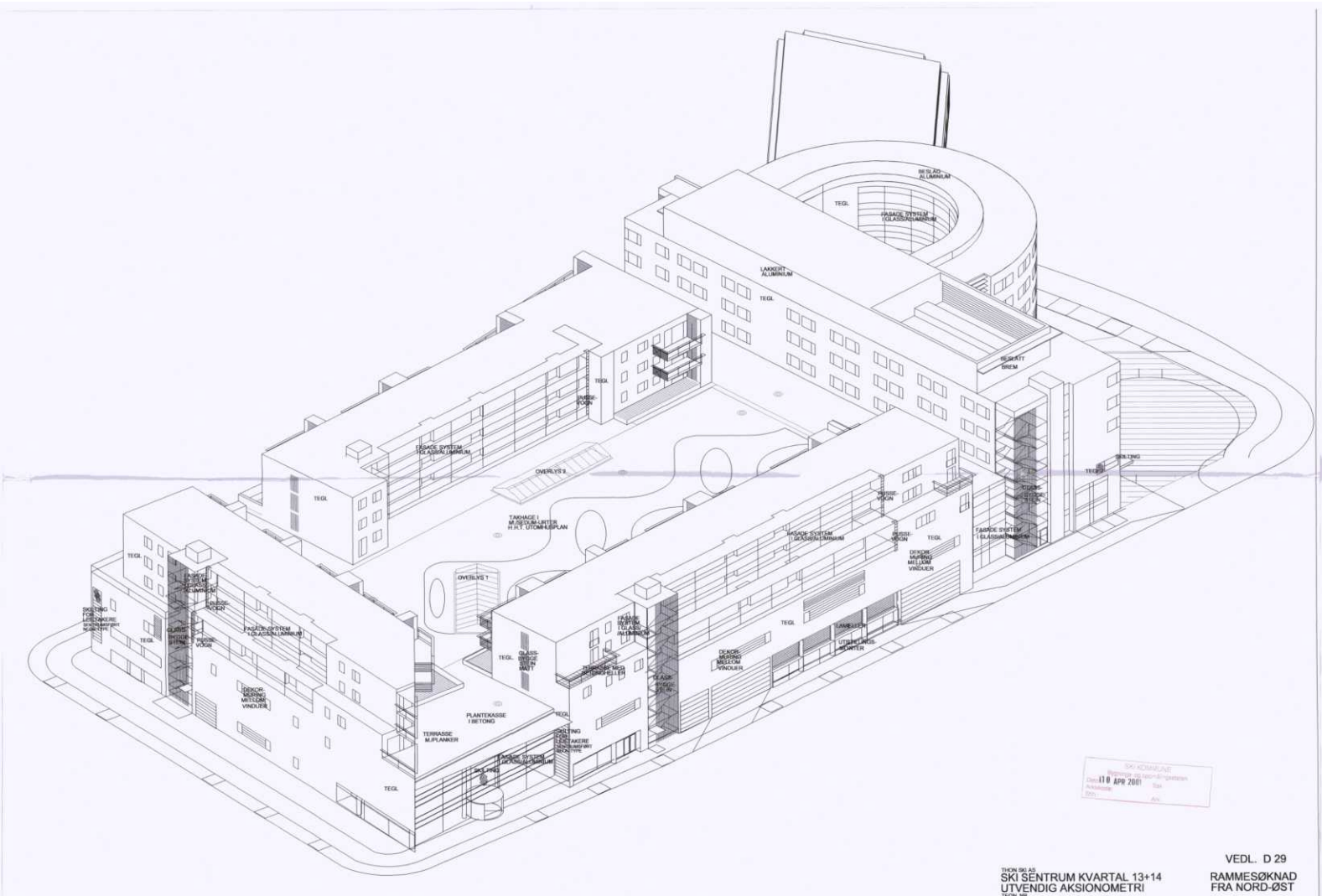


SKI KOMMUNE
Dato 18 APR 2001

THON SKI AS
SKI SENTRUM KVARTAL 13+14
UTVENDIG AKSIONOMETRI
TEGN. NR.
A 5502

VEDL. D 31
RAMMESØKNAD
FRA SYD-ØST
DATO: 05.04.2001
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



SKI KOMMUNE
Mottatt av bygningsmyndighetene
Dato 10 APR 2001
Arkivsak
Sak
Ark

THON SKI AS

SKI SENTRUM KVARTAL 13+14
UTVENDIG AKSIONOMETRI

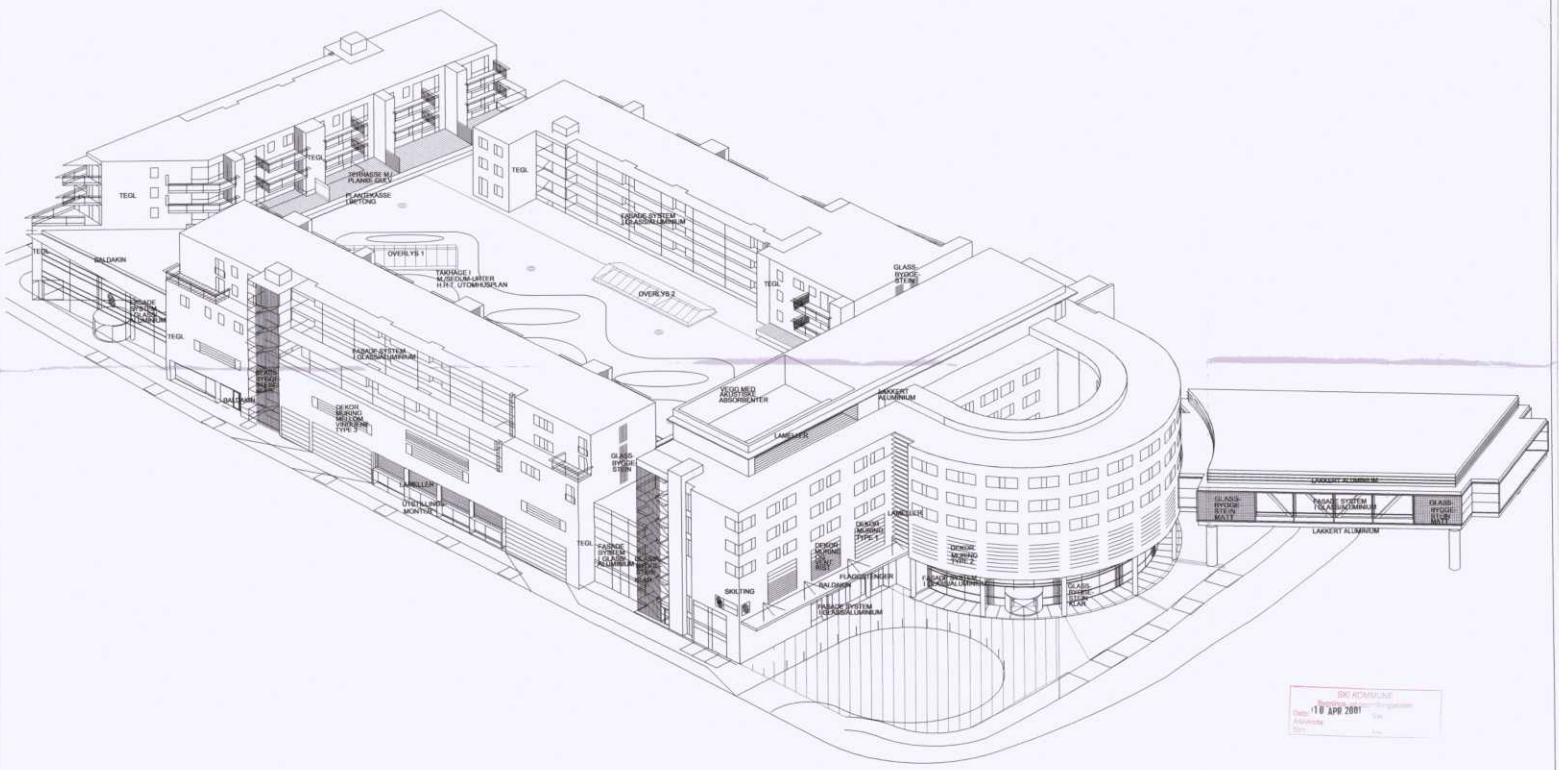
TEGN. NR.
A 5500

VEDL. D 29

RAMMESØKNAD
FRA NORD-ØST

DATO: 05.04.2001
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SKI KOMMUNE
18 APR 2001

THON SKI AS
SKI SENTRUM KVARTAL 13+14
UTVENDIG AKSIONOMETRI
TEGN. NR.
A 5501

VEDL. D 30
RAMMESØKNAD
FRA NORD-VEST

DATO: 05.04.2001
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

VEDLEGG E 17



FASADE NORD

TEGN.NR.	A 5403 REV. B
TITTEL	FASADE NORD
A ARKITEKT	
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

B	REVISJON AV RAMMESØKNAD	arf	01.01.02
A	REVISJON AV RAMMESØKNAD	arf	05.06.01
1	Revisjonen gjelder		Dato

ARKITEKTKONTORET HELLE-HAMMEL-BYE AS
VARNUS HELLE · TRYGVE HELLE · TORE RØD
STRØMSVEIEN 96 · POSTBOKS 6762 ST. OLAVS PLASS · 0130 OSLO
Tlf. 22 20 40 20 – Telefax 22 69 49 0

THON SKI AS
SKI SENTRUM
KVARTAL13/14

Tittel: FASADE NORD

Rev. av: K.G.	Fb:	Dato:	
Tegn: A.F.	M/8: 1:200	Endra: 05.04.01	
Sakspr: 2472	Tegn.nr: A 5403	Rev: B	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

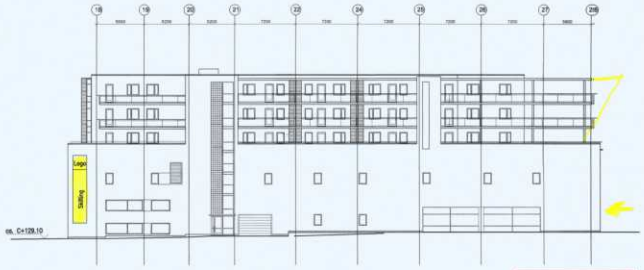
Mottatt i Ski kommune BYGGESAK
Dato: 17.12.2002
Saksnr:
Arkivkode:
Ark:

Dansk Scanning A/S

VEDLEGG E16



FASADE VEST



FASADE ØST

Ski kommune BYGGESAK
Dato 21 11 19 Sak
Arkivkode
Dok. Ark.

TEGN.NR	A5402 REV. B
BYGG	FASADE ØST OG VEST
A ARKITEKT	HILLE - HELJE AS
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	
TEGNINGSGRUNNLAG	–

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- AMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

B	REVISJON AV RAMMESØKNAD	21.01.05
A	REVISJON AV RAMMESØKNAD	05.09.01
1	Revisjonen gjelder	Dato

ARKITEKTKONTORET
HILLE - HELJE AS
HARALD HILLE - THRALD HELJE - TORE ØNO
Postboks 1 - 1401 Ski - Besøksadr. Ringveien 2
Tlf. 64 87 44 80 - Tlf./Fax 64 86 49 41

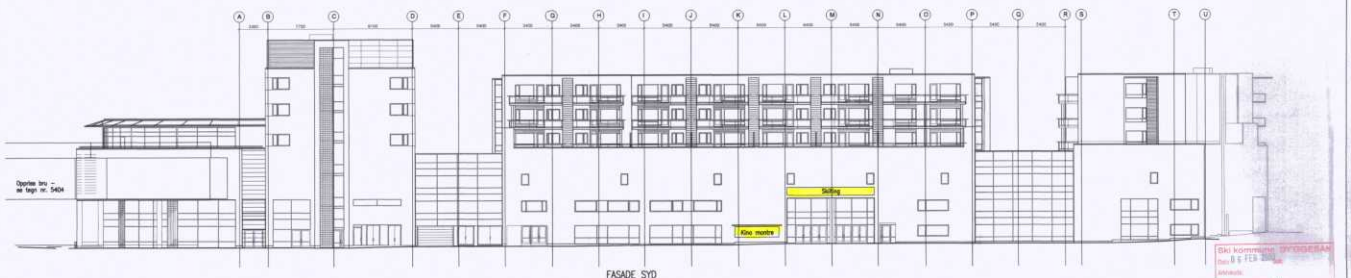
THON SKI AS
SKI SENTRUM
KVARTAL13/14

Tittel
FASADE ØST OG VEST

Rev. av	K.G.	Fr.k.	Dato
Tegn.	A.F.	M/A	05.04.01
Sakenr.	2472	Tegn.nr. A 5402	Rev. B

0 50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

VEDLEGG E 15



FASADE SYD

Ski kommune BYGGESAK
Dato 0 6 FEB 2008
Ansvarlig
Ark.

TEGN.NR.	A 5401 REV. B
TITTEL	FASADE SYD
A ARKITEKT	HOLLA - MELIEVE AS Haakon Hauge gt. 10 7010 TRONDHEIM
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A	REVISJON AV RAMMESØKNAD	jan 01.02.08
A	REVISJON AV RAMMESØKNAD	jan 05.09.07
B	Produksjonen gjelder	Dato

ARKITEKTKONTORET HOLLA - MELIEVE AS
HAROLD HOLLA / HAROLD MELIEVE / TORE IMSLI
Haakon Hauge gt. 10 – 7010 TRONDHEIM – NORGE
Tlf. 73 52 43 00 – Telefax 73 52 43 10

THON SKI AS
SKI SENTRUM
KVARTAL13/14

Tittel: FASADE SYD

Rev. av	K.G.	Fil	Dato 05.04.01
Tegn.	A.F.	Skala 1:200	
Sidenr.	2472	Tegn.nr. A 5401	Rev. B

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Returneres etter tinglysing til

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

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Ski kommune DELINGSSAK
(stryk det som ikke passer)
Dato: 16 OKT. 2003 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	SKI	134	16		

2. Hjemmelshaver(e)

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

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

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

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0213	Ski	134	16		

2. Hjemmelshaver(e)

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

Rett kopi bekreftes
Dato 4/12-03
Ole Christian Hallerud
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
61	B	82	B	13				25				37				49			
62	B	82	B	14				26				38				50			
63	B	134	B	15				27				39				51			
64	N	10386	-	16				28				40				52			
65	N	4826	-	17				29				41				53			
66	N	2011	-	18				30				42				54			
67	N	~~7382~~ 6561	-	19				31				43				55			
68			u/12-03	20				32				44				56			
69				21				33				45				57			
70				22				34				46				58			
71				23				35				47				59			
72				24				36				48				60			

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

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

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
134	16			Ski kommune

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

Noter:

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

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

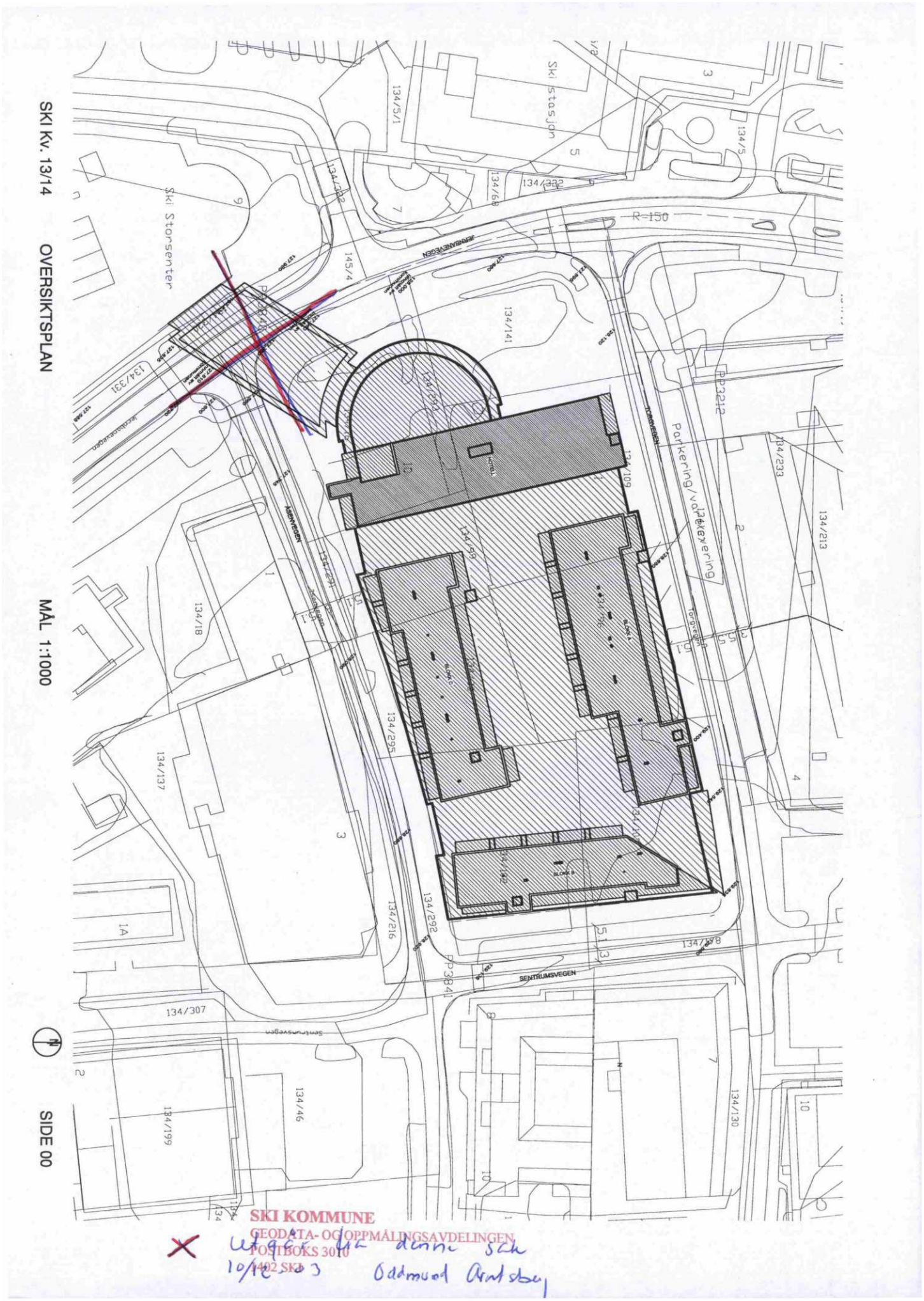
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
134	16			Ski kommune

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

Noter:

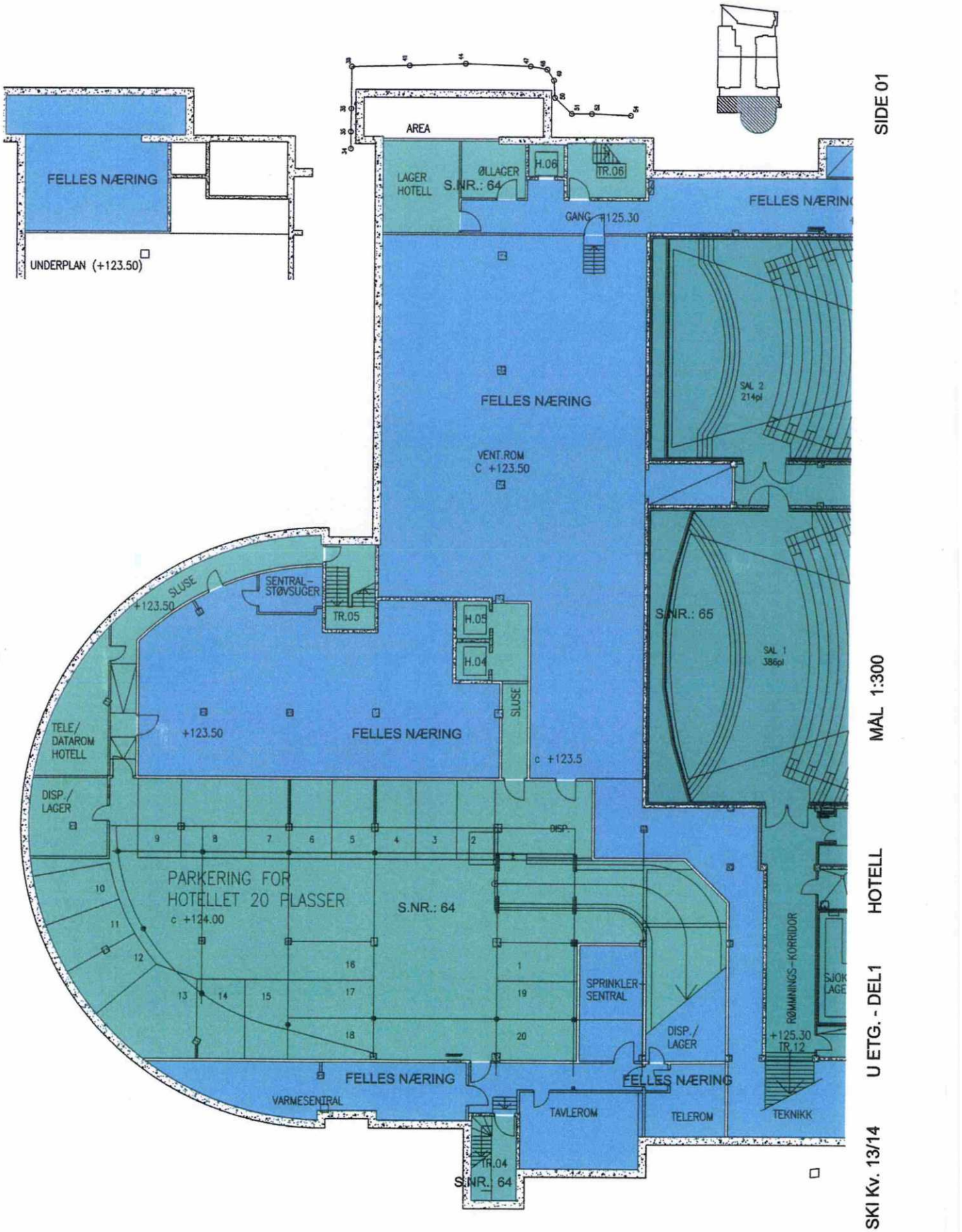
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

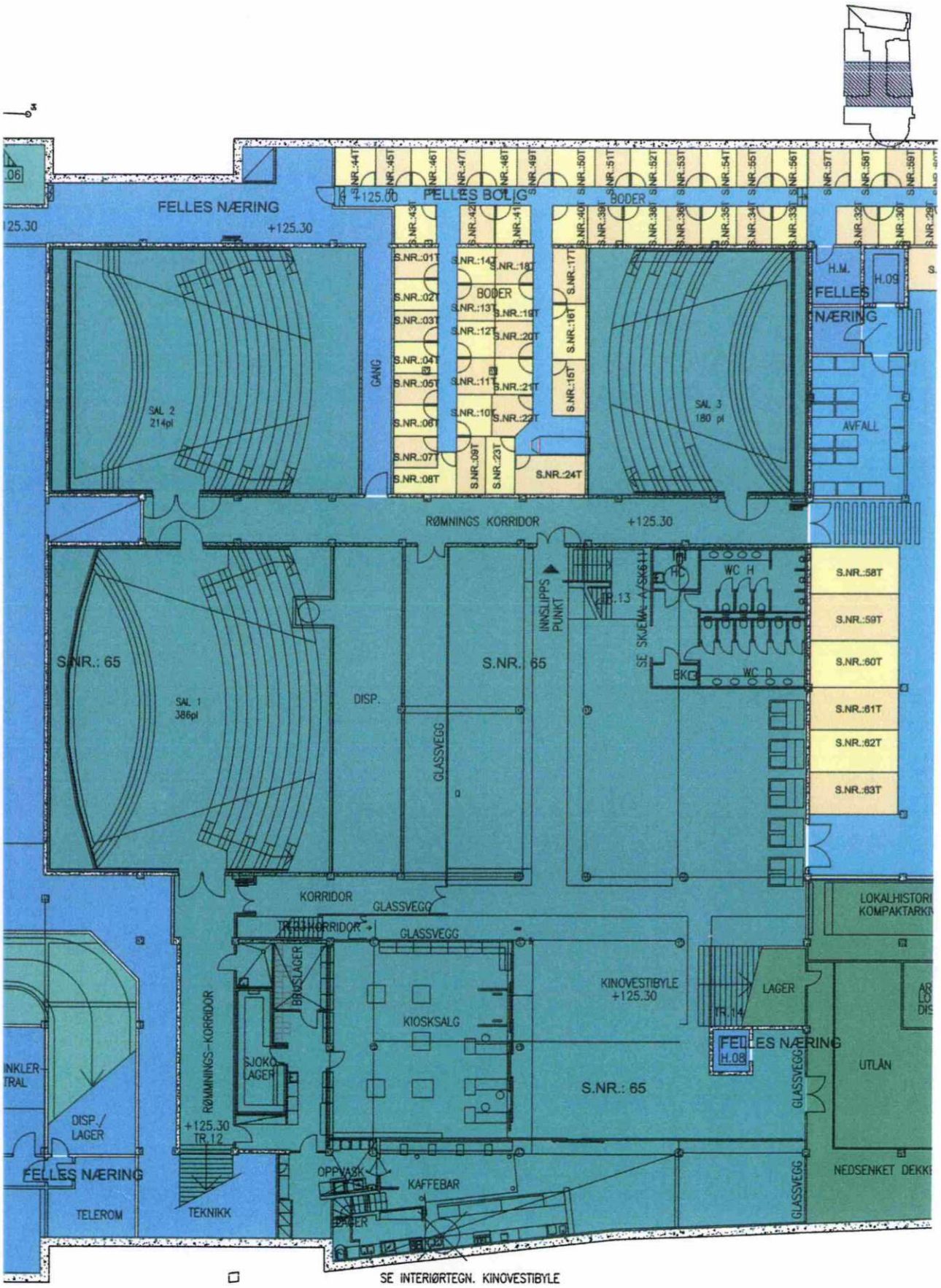
SKI Kv. 13/14 OVERSIKTSPLAN MÅL 1:1000 SIDE 00

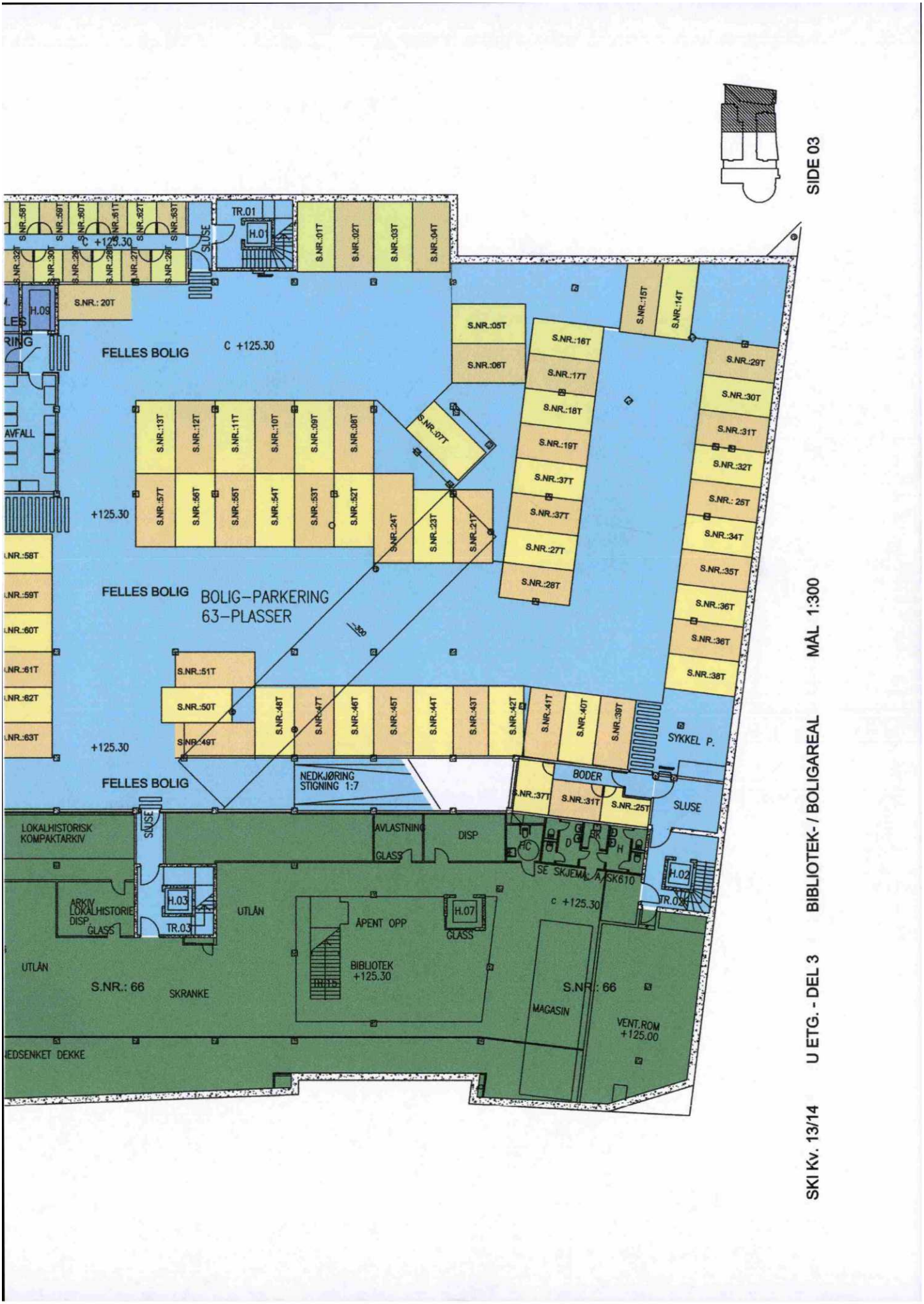


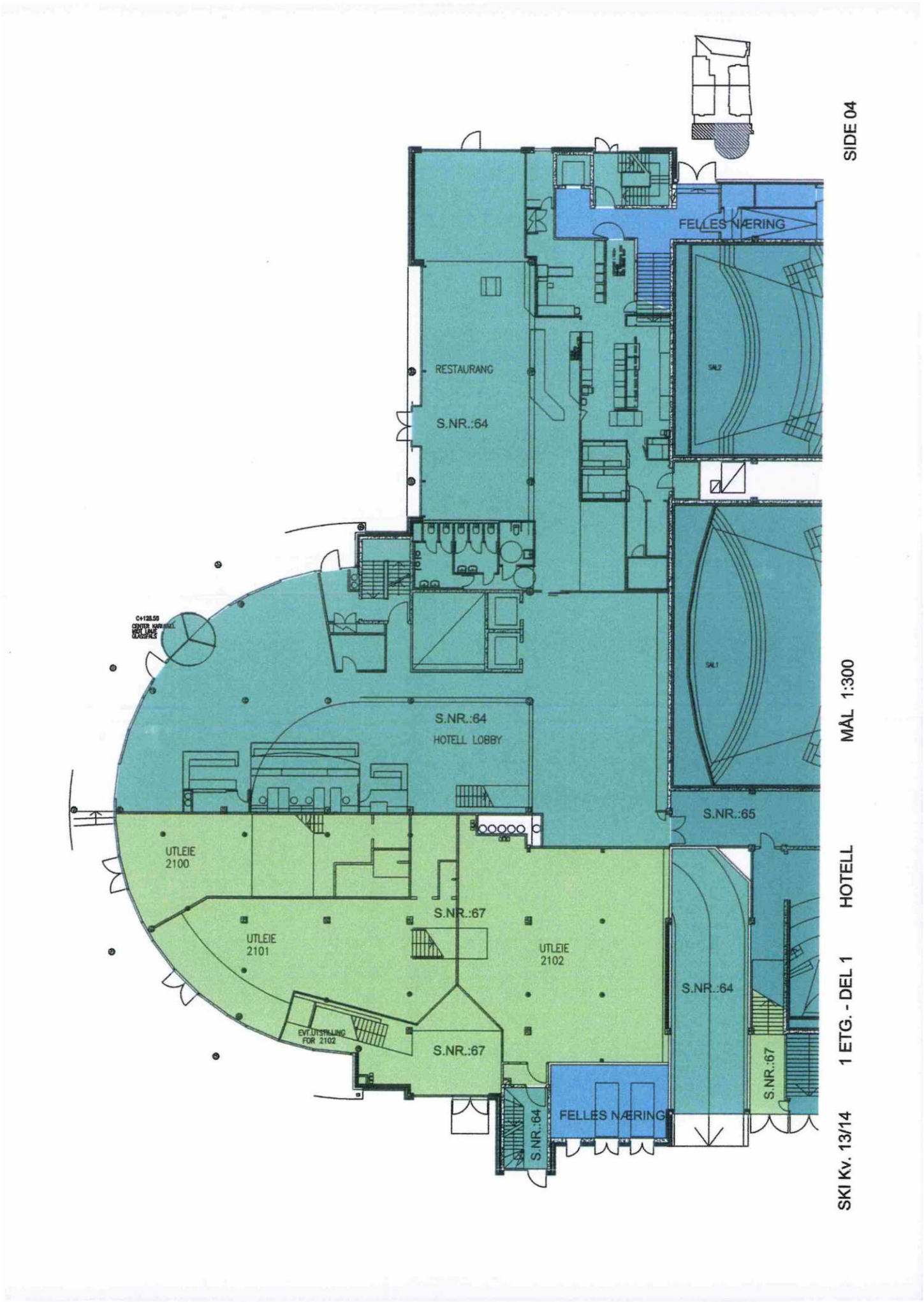
SKI KOMMUNE
GEODATA- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN
POSTBOKS 3010
1402 SKI

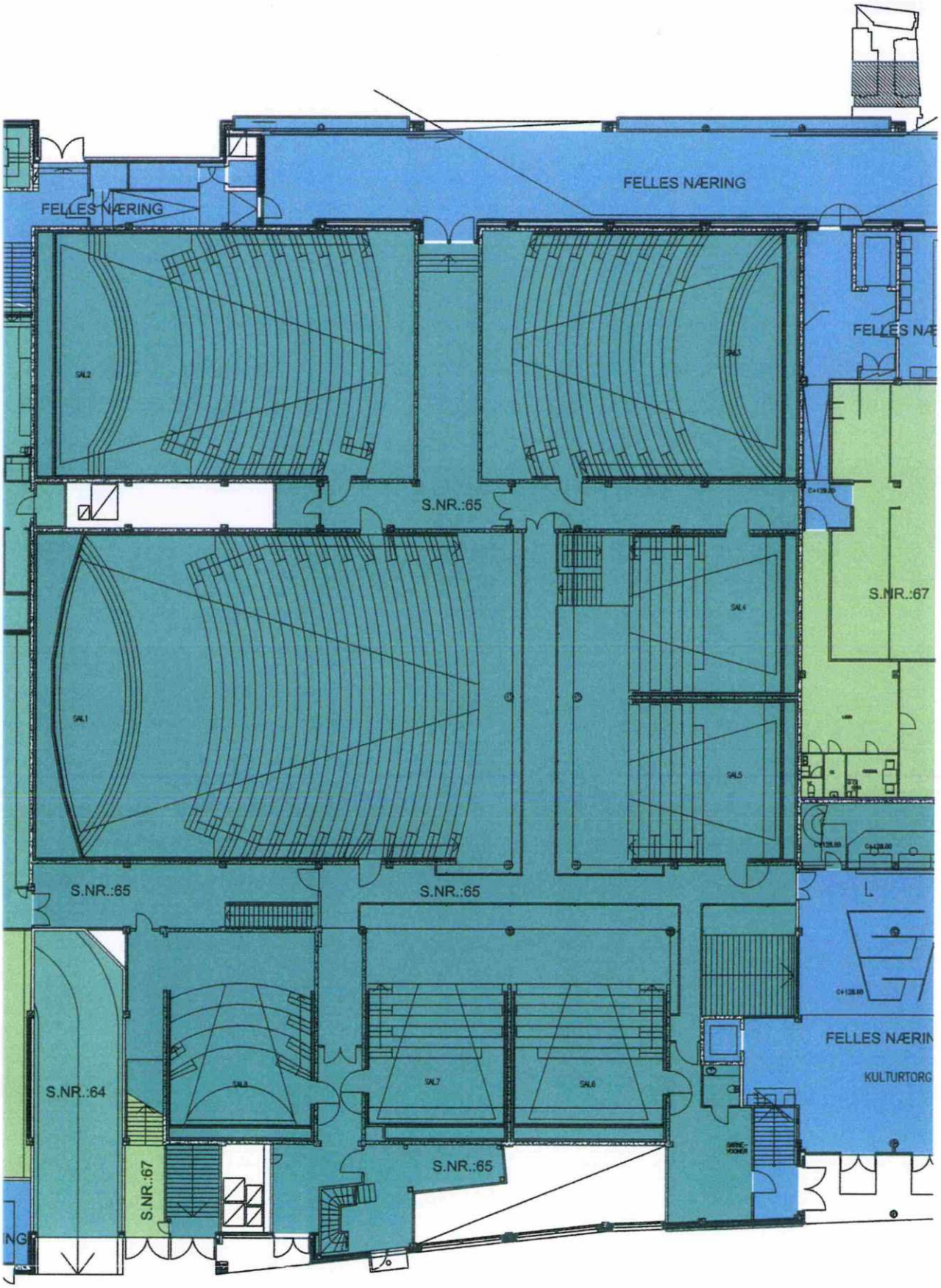
Utgår fra denne SAK
10/12 - 3 Oddmund Arntsen


FELLES NÆRING
UNDERPLAN (+123.50)
AREA
LAGER HOTELL
S.NR.: 64
ØLLAGER
H.06
TR.06
GANG +125.30
FELLES NÆRING
FELLES NÆRING
VENT.ROM
C +123.50
SAL 2
214pl
SAL 1
386pl
S.NR.: 65
SLUSE
+123.50
SENTRAL-STØVSUGER
TR.05
H.05
H.04
SLUSE
TELE/ DATAROM HOTELL
+123.50
FELLES NÆRING
c +123.5
DISP./ LAGER
DISP.
PARKERING FOR HOTELLET 20 PLASSER
c +124.00
S.NR.: 64
SPRINKLER-SENTRAL
RØMMINGS-KORRIDOR
DISP./ LAGER
+125.30
TR.12
FELLES NÆRING
FELLES NÆRING
VARMESENTRAL
TAVLEROM
TELEROM
TEKNIKK
TR.04
S.NR.: 64
SIDE 01
MÅL 1:300
HOTELL
U ETG. - DEL1
SKI Kv. 13/14


SIDE 02
SKI Kv. 13/14
U ETG. - DEL2
KINO- / BOLIGAREAL
MÅL 1:300
FELLES NÆRING
FELLES BOLIG
BODER
GANG
SAL 2
214pl
SAL 3
180 pl
SAL 1
386pl
RØMNINGS KORRIDOR
+125.30
S.NR.: 65
DISP.
GLASSVEGG
INNSLIPPS PUNKT
SE SKJEMA-ASK611
WC H
WC D
EKK
KORRIDOR
KIOSKSALG
KINOVESTIBYLE
+125.30
LAGER
BRØDLAGER
SJOKO LAGER
RØMNINGS-KORRIDOR
DISP./ LAGER
TELEROM
TEKNIKK
OPPVASK
KAFFEBAR
UTLÅN
NEDSENKET DEKKE
AVFALL
H.M.
H.09
H.08
SE INTERIØRTEGN. KINOVESTIBYLE


SIDE 03
SKI Kv. 13/14
U ETG. - DEL 3
BIBLIOTEK- / BOLIGAREAL
MÅL 1:300
FELLES BOLIG
C +125.30
BOLIG-PARKERING
63-PLASSER
+125.30
NEDKJØRING
STIGNING 1:7
SLUSE
SYKKEL P.
BODER
LOKALHISTORISK
KOMPAKTARKIV
AVLASTNING
GLASS
DISP
ARKIV
LOKALHISTORIE
UTLÅN
APENT OPP
BIBLIOTEK
+125.30
S.NR.: 66
SKRANKE
MAGASIN
VENT.ROM
+125.00
SE SKJEMA A/SK610
TR.01
TR.02
TR.03
H.01
H.02
H.03
H.07
H.09
S.NR.: 20T


SIDE 04
FELLES NÆRING
RESTAURANG
S.NR.:64
SAL2
SAL1
S.NR.:64
HOTELL LOBBY
S.NR.:65
UTLEIE
2100
S.NR.:67
UTLEIE
2101
UTLEIE
2102
S.NR.:64
EVT.UTSTILLING
FOR 2102
S.NR.:67
S.NR.:64
FELLES NÆRING
S.NR.:67
MÅL 1:300
HOTELL
1 ETG. - DEL 1
SKI Kv. 13/14



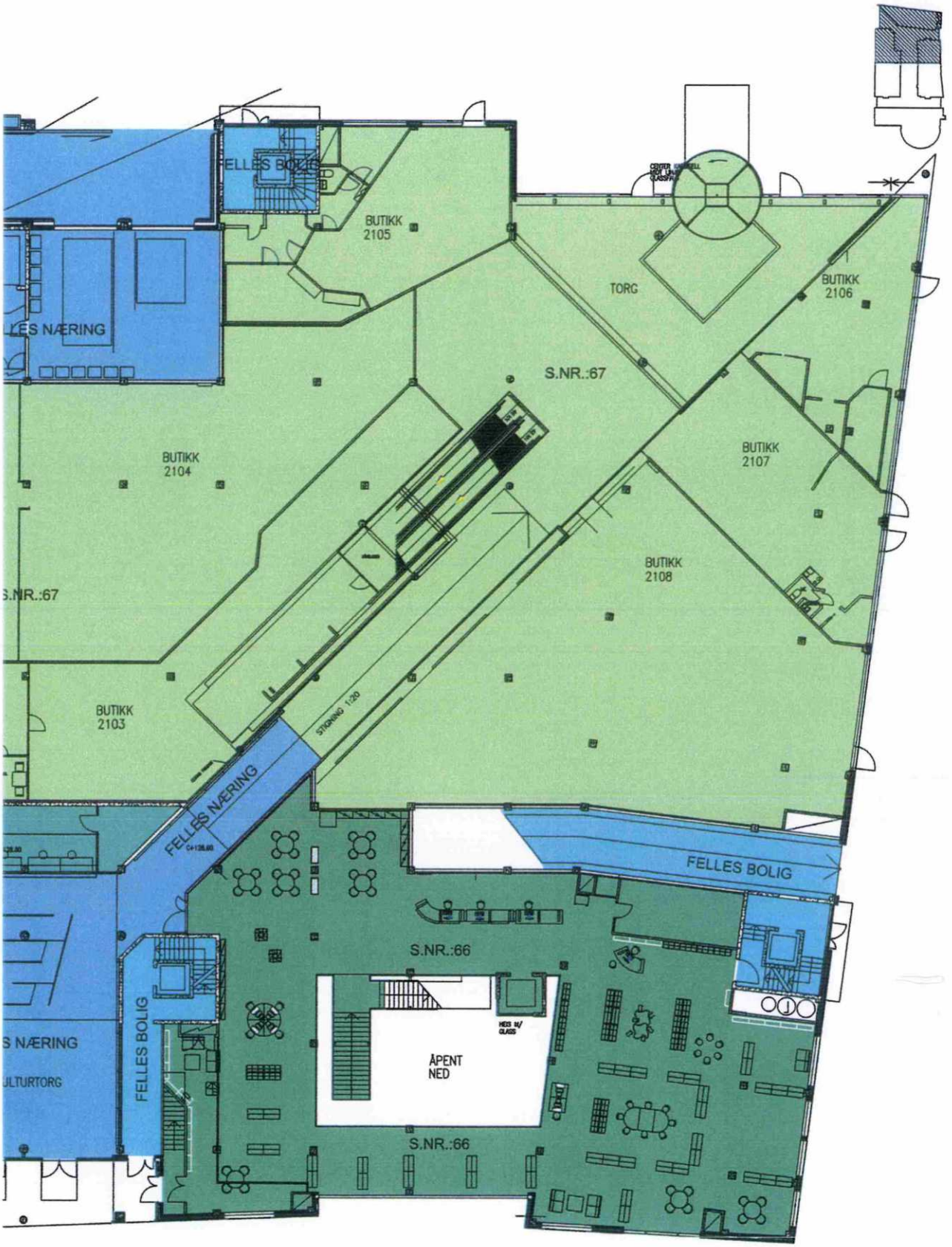
SIDE 05

MÅL 1:300

KINOAREAL

1 ETG. - DEL 2

SKI Kv. 13/14



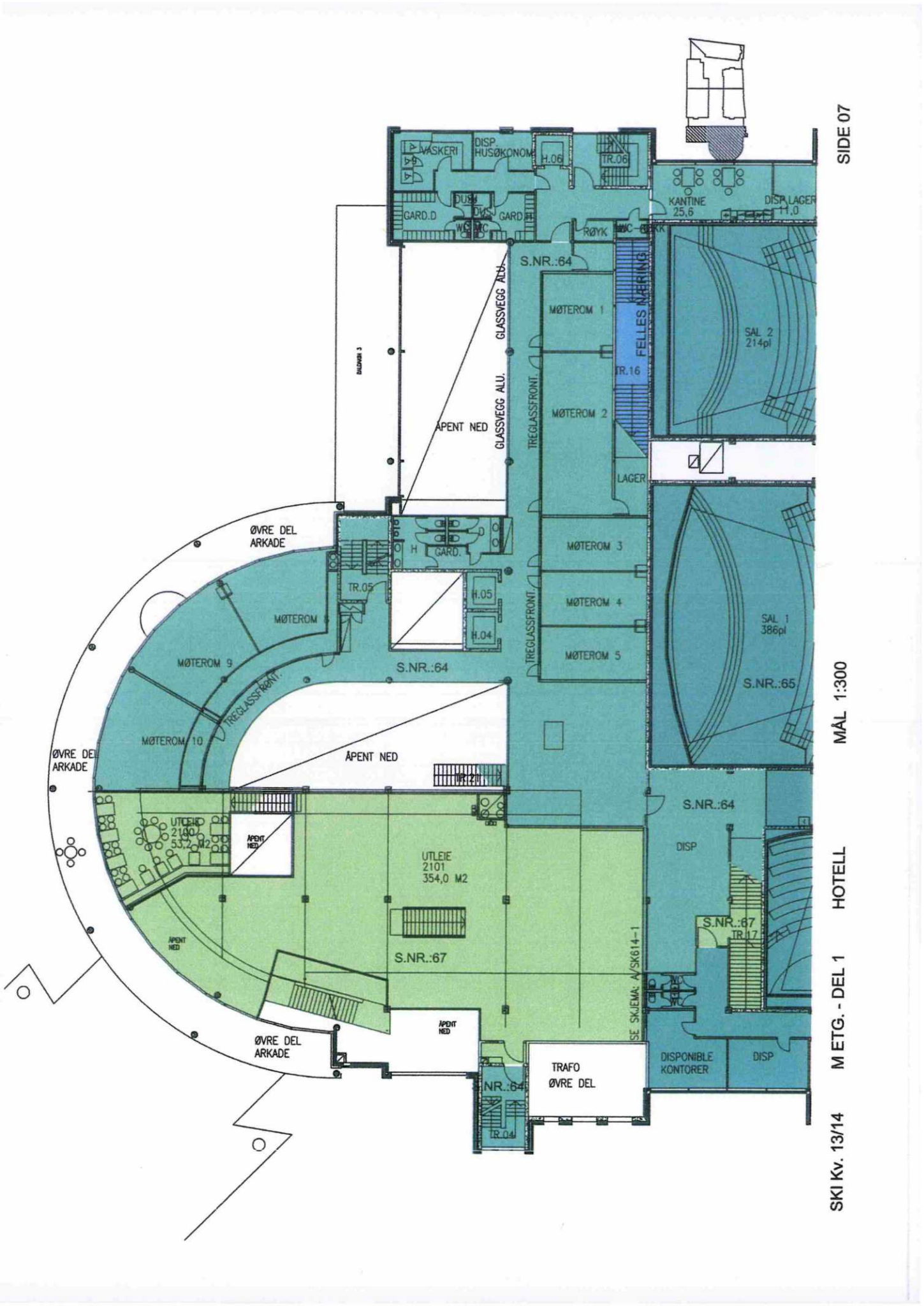
SIDE 06

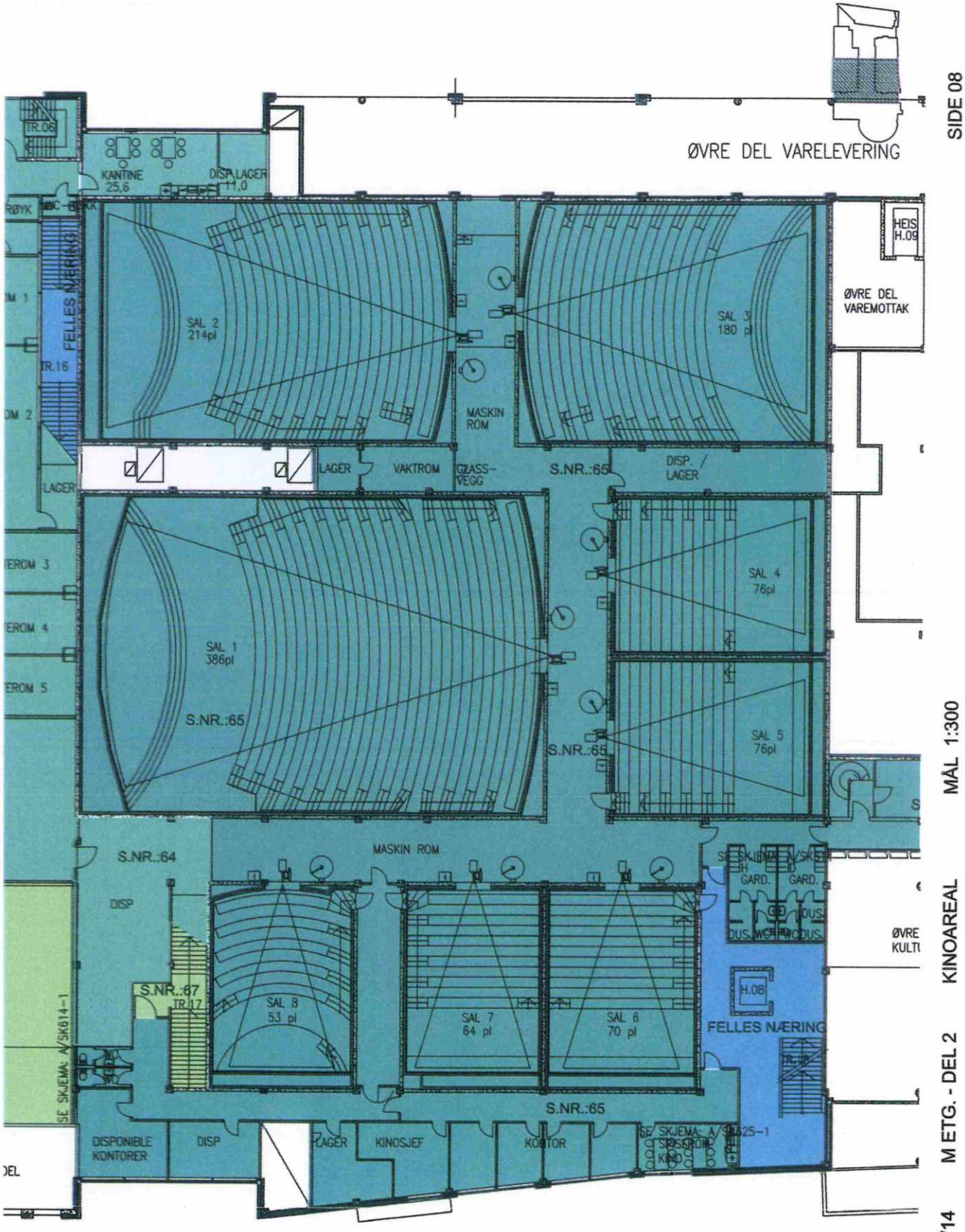
MÅL 1:300

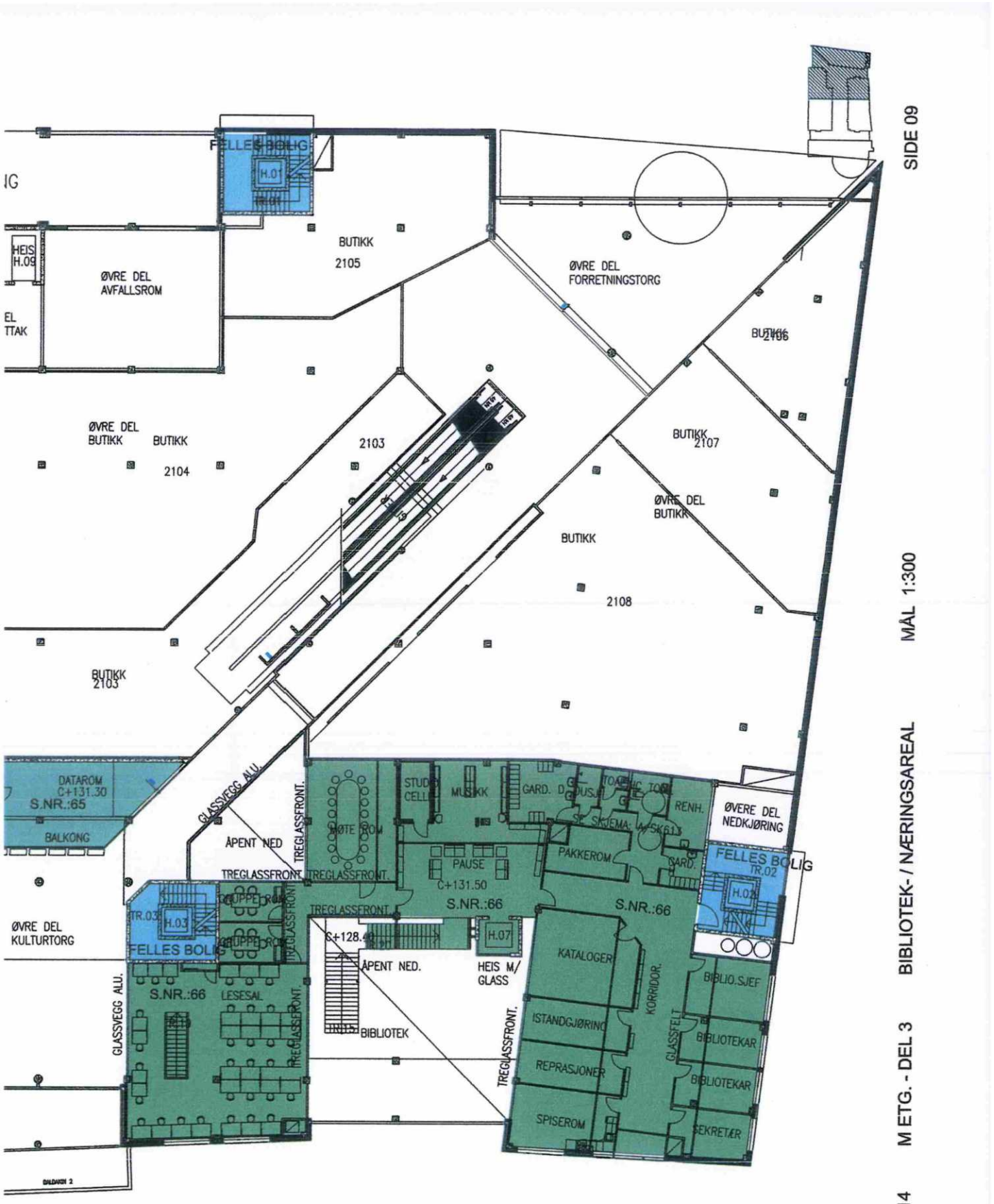
BIBLIOTEK- / NÆRINGSAREAL

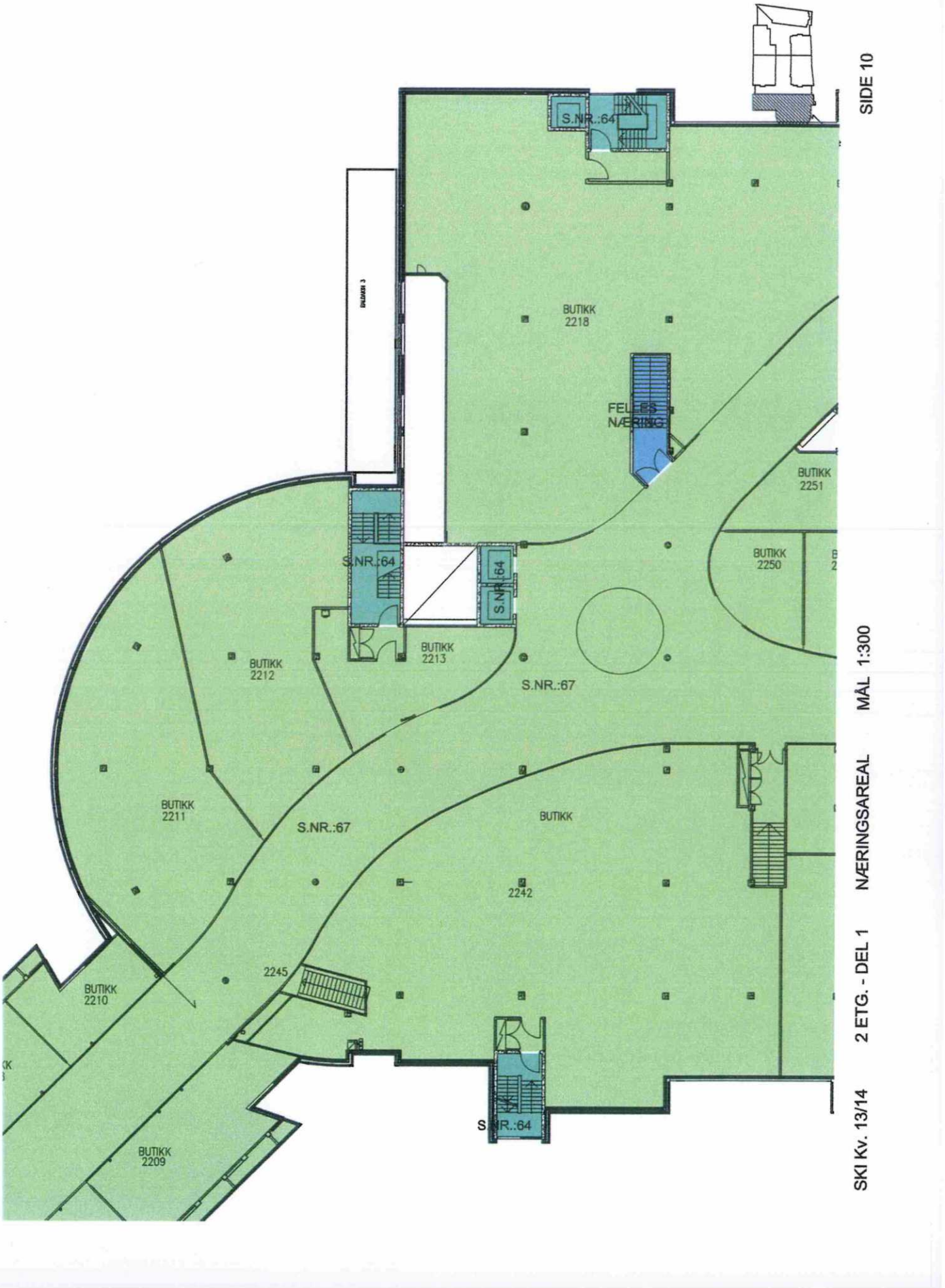
1 ETG. - DEL 3

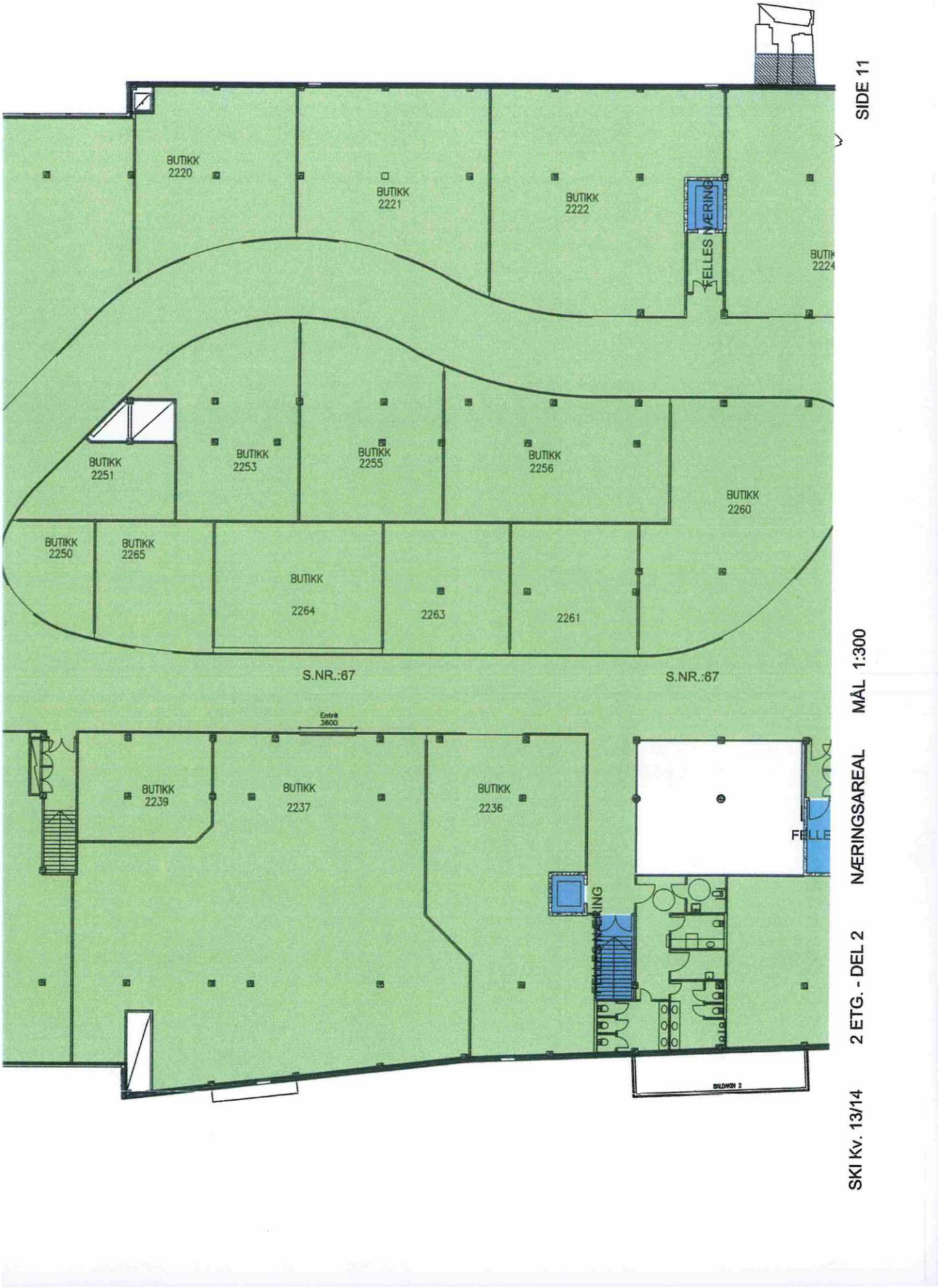
SKI Kv. 13/14

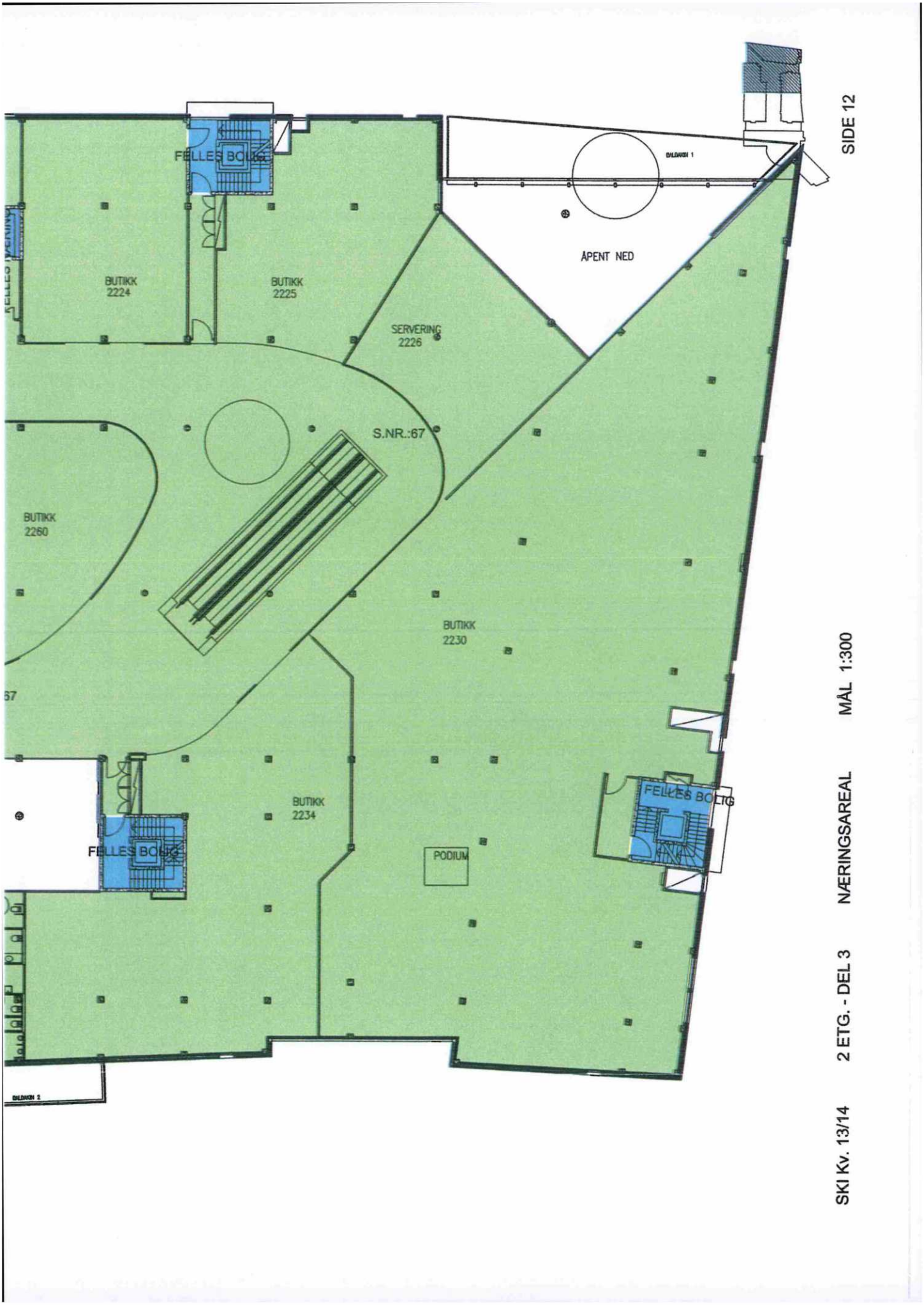

SIDE 07
MÅL 1:300
HOTELL
M ETG. - DEL 1
SKI Kv. 13/14
VASKERI
DISP. HUSØKONOM
H.06
TR.06
KANTINE 25,6
DISP LAGER 11,0
GARD.D
GARD
RØYK
S.NR.:64
GLASSVEGG ALU.
MØTEROM 1
FELLES INNGANG
SAL 2 214pl
TR.16
MØTEROM 2
TREGLASSFRONT.
APENT NED
LAGER
ØVRE DEL ARKADE
GARD.
TR.05
H.05
H.04
MØTEROM 3
MØTEROM 4
MØTEROM 5
SAL 1 386pl
S.NR.:65
MØTEROM 8
MØTEROM 9
MØTEROM 10
ÅPENT NED
UTLEIE 2100 53,2 M2
UTLEIE 2101 354,0 M2
S.NR.:67
DISP
TR.17
SE SKJEMA: A/SK614-1
DISPONIBLE KONTORER
DISP
TRAFO ØVRE DEL
TR.04


ØVRE DEL VARELEVERING
SIDE 08
KANTINE 25,6
DISP. LAGER 11,0
HEIS H.09
ØVRE DEL VAREMOTTAK
FELLES NÆRING
SAL 2 214pl
SAL 3 180 pl
MASKIN ROM
LAGER
VAKTROM
GLASS-VEGG
S.NR.:65
DISP. / LAGER
SAL 4 76pl
SAL 1 386pl
SAL 5 76pl
S.NR.:64
DISP
MASKIN ROM
S.NR.:67
TR.17
SAL 8 53 pl
SAL 7 64 pl
SAL 6 70 pl
H.08
FELLES NÆRING
DISPONIBLE KONTORER
KINOSJEF
KONTOR
SE SKJEMA: A/SK614-1
SE SKJEMA: A/SK525-1
MÅL 1:300
KINOAREAL
M ETG. - DEL 2
SKI Kv. 13/14

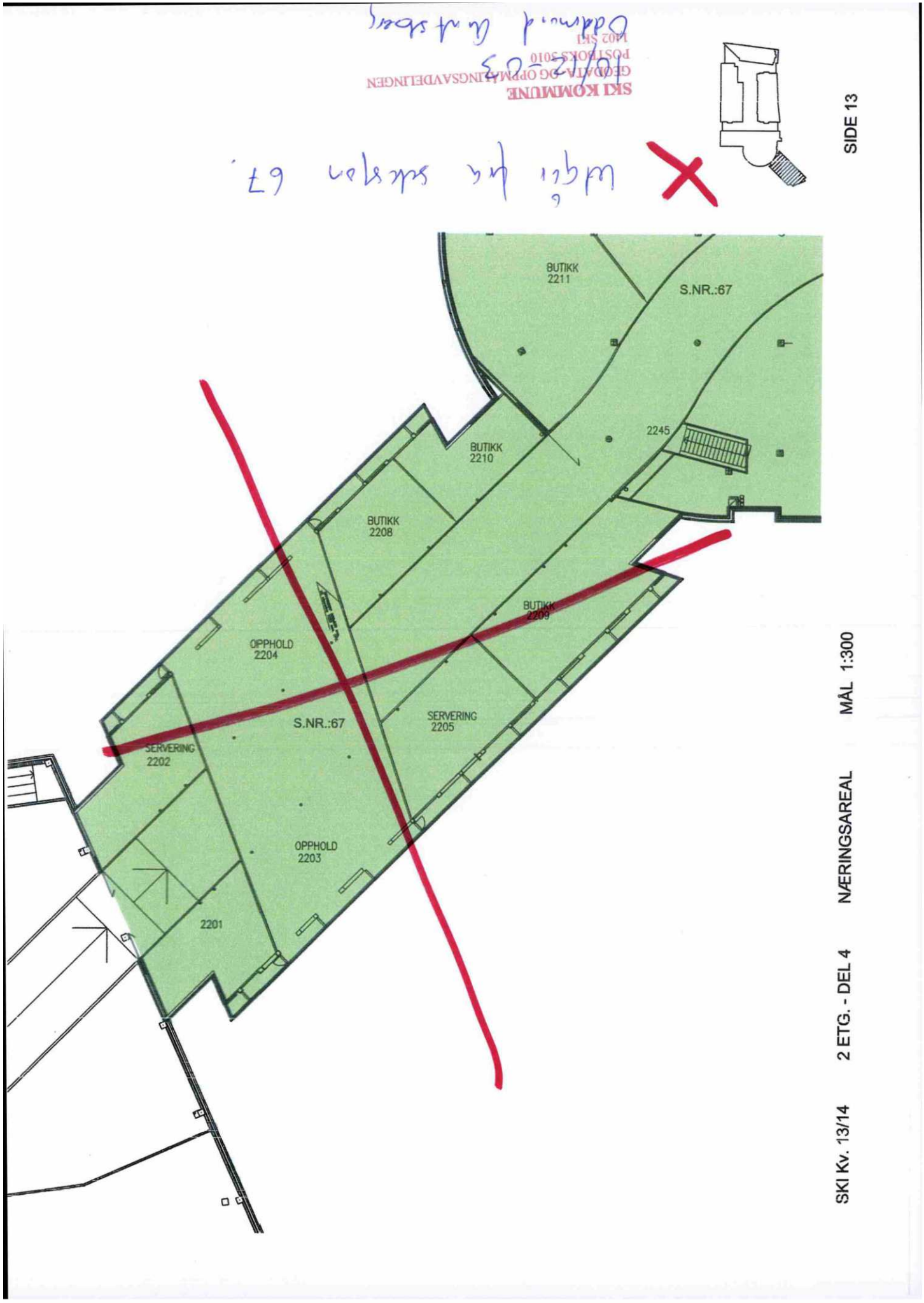

SIDE 09
MÅL 1:300
BIBLIOTEK- / NÆRINGSAREAL
M ETG. - DEL 3
SKI Kv. 13/14
FELLES BOLIG
H.01
BUTIKK
2105
ØVRE DEL
AVFALLSROM
ØVRE DEL
FORRETNINGSTORG
HEIS
H.09
ØVRE DEL
BUTIKK
BUTIKK
2104
2103
BUTIKK
2107
ØVRE DEL
BUTIKK
BUTIKK
2108
BUTIKK
2103
DATAROM
C+131.30
S.NR.:65
BALKONG
GLASSVEGG ALU.
ÅPENT NED
TREGLASSFRONT.
STUDIE CELLE
MUSIKK
GARD.
TOALETT
RENH.
ØVERE DEL
NEDKJØRING
PAKKEROM
PAUSE
C+131.50
S.NR.:66
FELLES BOLIG
TR.02
H.02
ØVRE DEL
KULTURTORG
TR.03
H.03
GRUPPEROM
C+128.40
H.07
ÅPENT NED.
HEIS M/
GLASS
KATALOGER
KORRIDOR.
BIBLIO.SJEF
ISTANDGJØRING
BIBLIOTEKAR
REPRASJONER
BIBLIOTEKAR
SPISEROM
SEKRETÆR
S.NR.:66
LESESAL
BIBLIOTEK
GLASSFELT

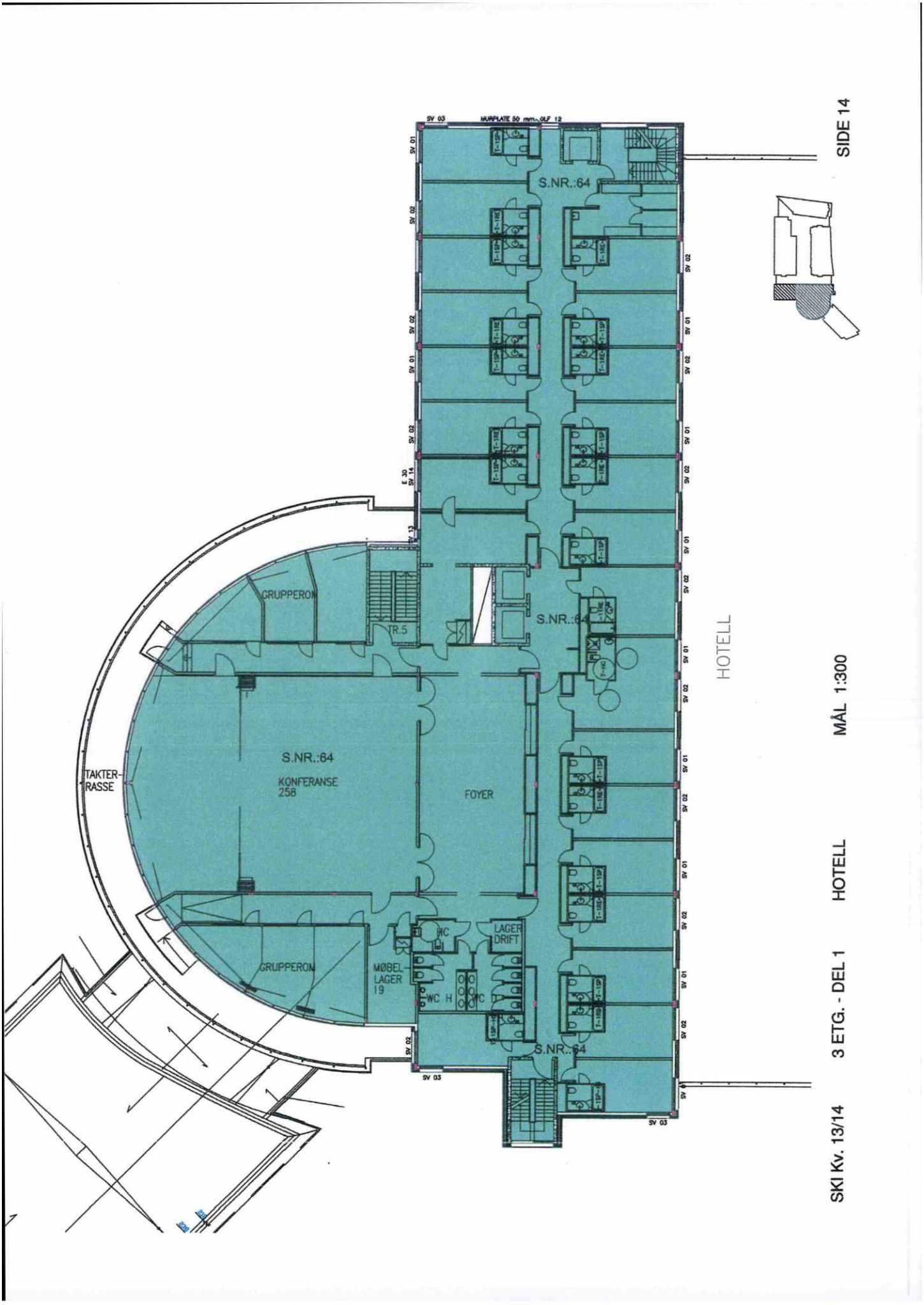

SIDE 10
S.NR.:64
BUTIKK 2218
FELLES NÆRING
BUTIKK 2251
BUTIKK 2250
S.NR.:64
S.NR.:64
BUTIKK 2213
BUTIKK 2212
S.NR.:67
BUTIKK 2211
S.NR.:67
BUTIKK
2242
2245
BUTIKK 2210
BUTIKK 2209
S.NR.:64
MÅL 1:300
NÆRINGSAREAL
2 ETG. - DEL 1
SKI Kv. 13/14

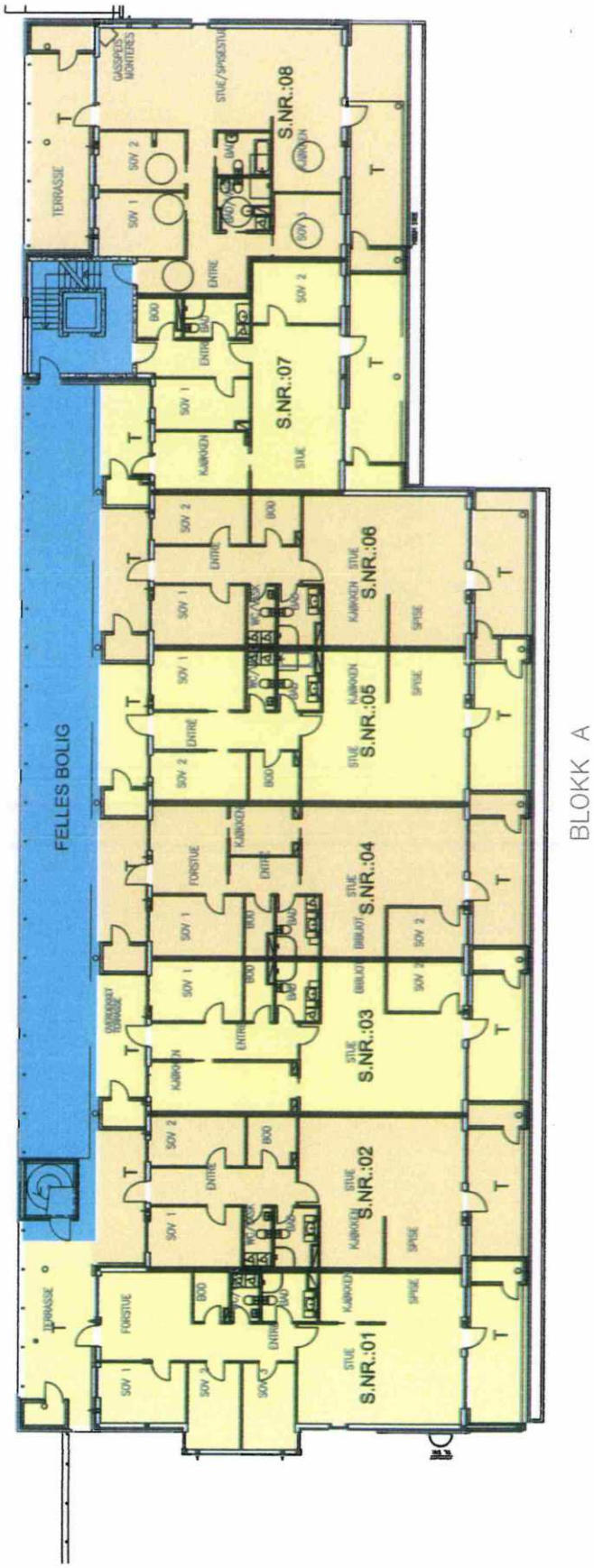

SIDE 11
BUTIKK 2220
BUTIKK 2221
BUTIKK 2222
FELLES NÆRING
BUTIKK 2224
BUTIKK 2251
BUTIKK 2253
BUTIKK 2255
BUTIKK 2256
BUTIKK 2260
BUTIKK 2250
BUTIKK 2265
BUTIKK 2264
2263
2261
S.NR.:67
S.NR.:67
Entrè 3600
BUTIKK 2239
BUTIKK 2237
BUTIKK 2236
FELLES NÆRING
BALDWIN 2
SKI Kv. 13/14
2 ETG. - DEL 2
NÆRINGSAREAL
MÅL 1:300

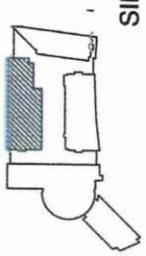

FELLES BOLIG
BUTIKK 2224
BUTIKK 2225
SERVERING 2226
ÅPENT NED
S.NR.:67
BUTIKK 2260
BUTIKK 2230
BUTIKK 2234
FELLES BOLIG
PODIUM
FELLES BOLIG
SIDE 12
MÅL 1:300
NÆRINGSAREAL
2 ETG. - DEL 3
SKI Kv. 13/14

SKI KOMMUNE
GEODATA - OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN
POSTBOKS 5010
1402 SKI



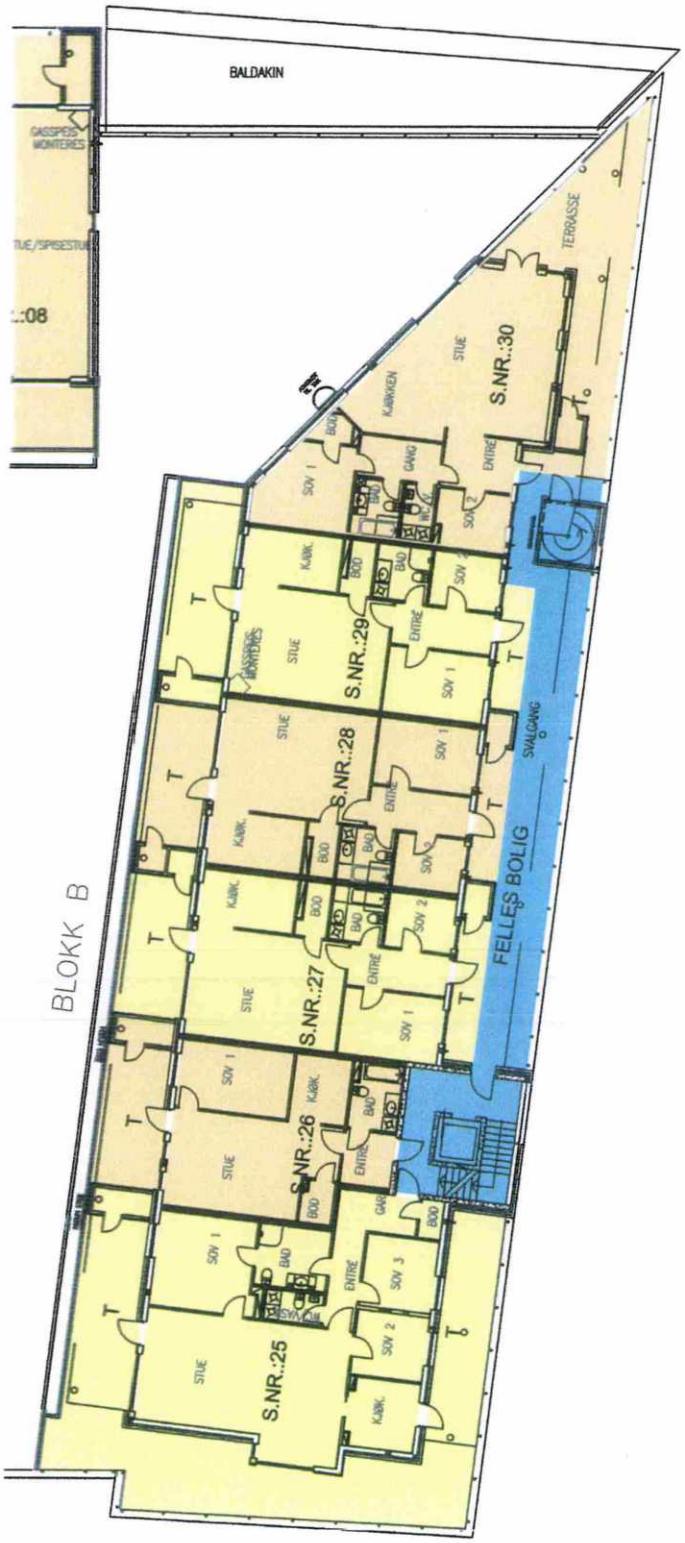

SIDE 14
S.NR.:64
GRUPPEROM
TR.5
S.NR.:64
HOTELL
S.NR.:64
KONFERANSE
258
FOYER
TAKTER-
RASSE
GRUPPEROM
MØBEL-
LAGER
19
WC H
HC
LAGER
DRIFT
S.NR.:64
MÅL 1:300
HOTELL
3 ETG. - DEL 1
SKI Kv. 13/14

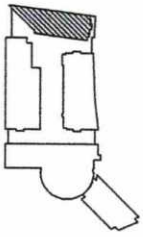




SIDE 15

SKI Kv. 13/14 3 ETG. - DEL 2 BOLIG - BLOKK A MÅL 1:300





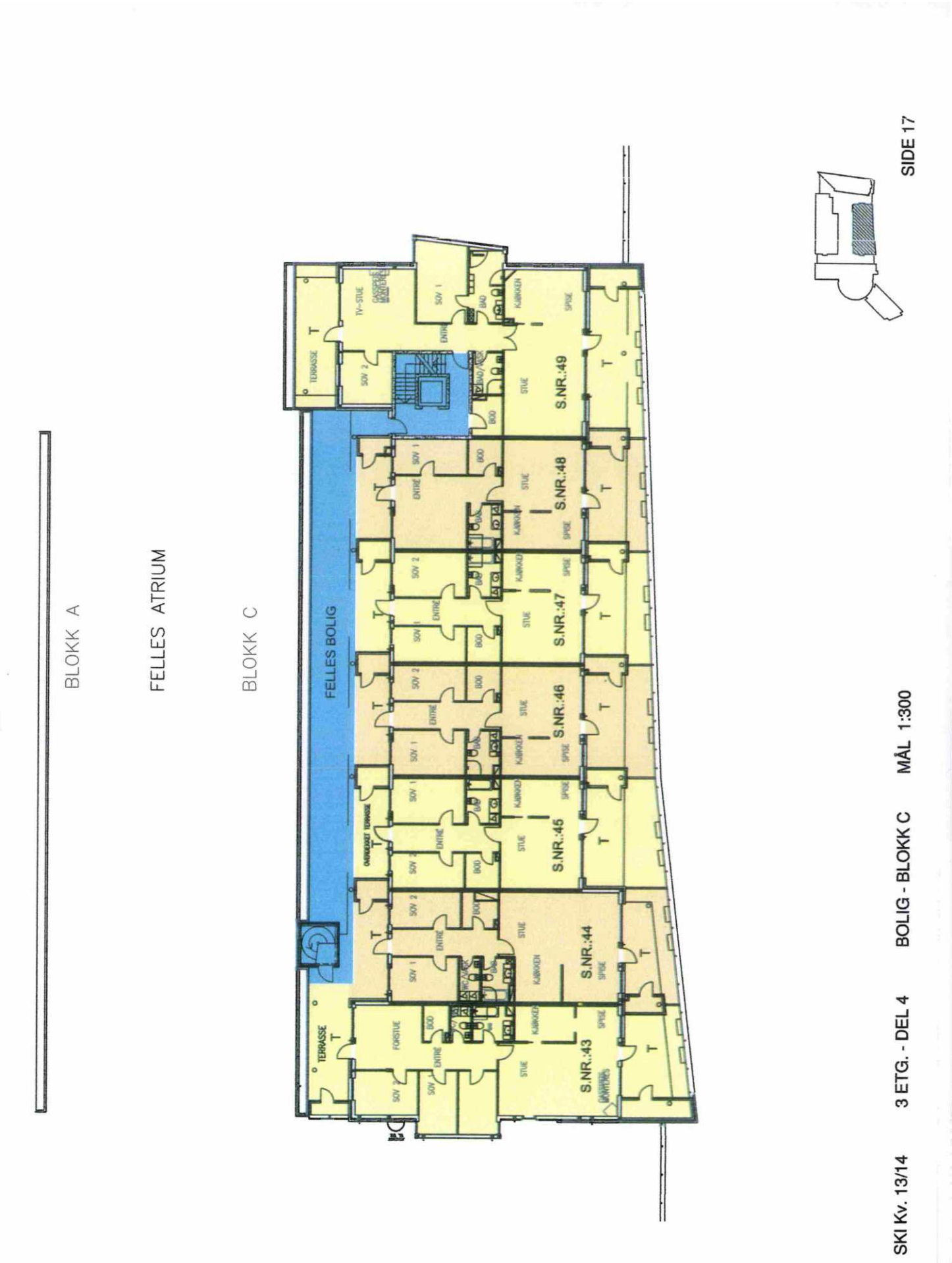
SIDE 16

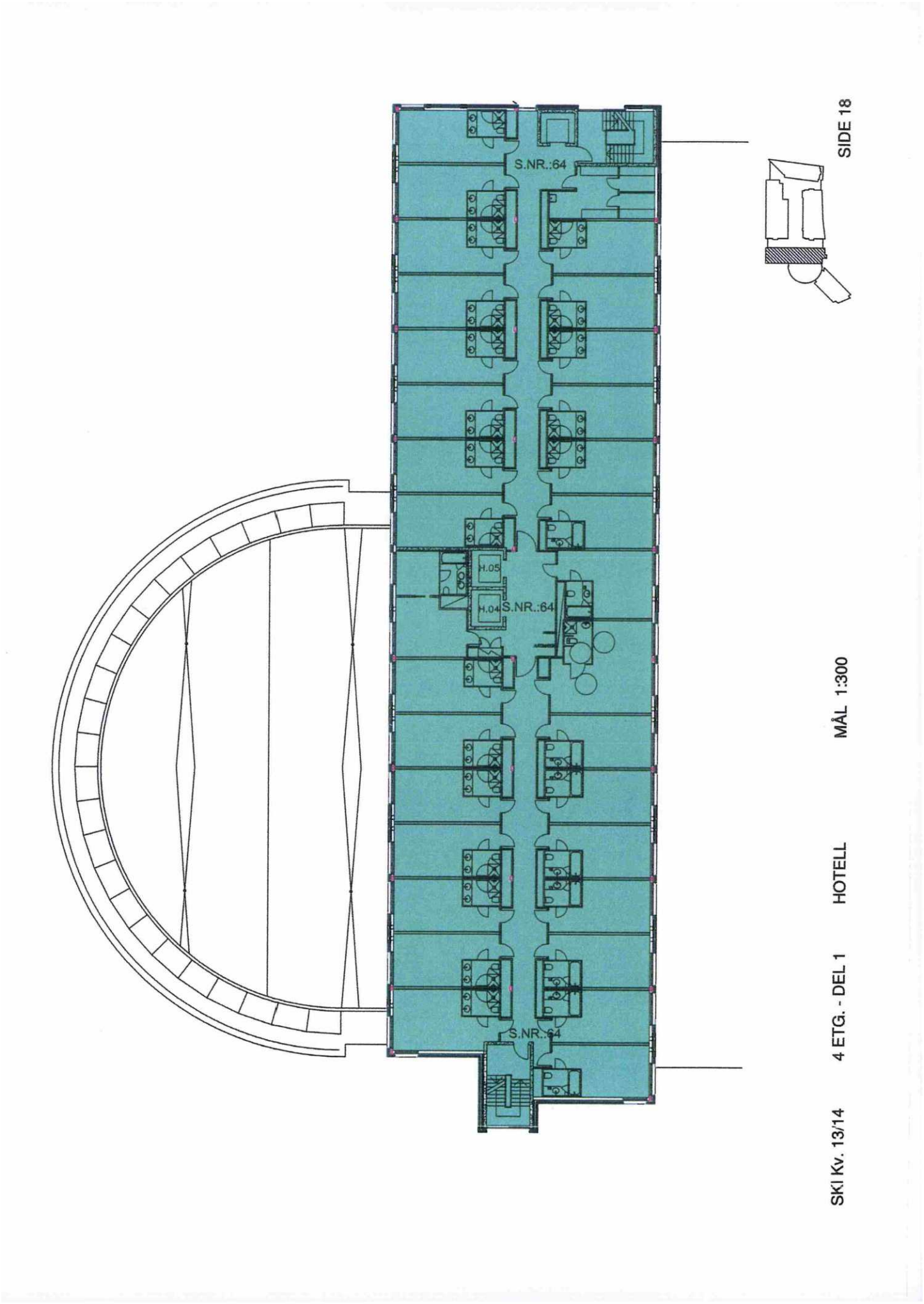
MÅL 1:300

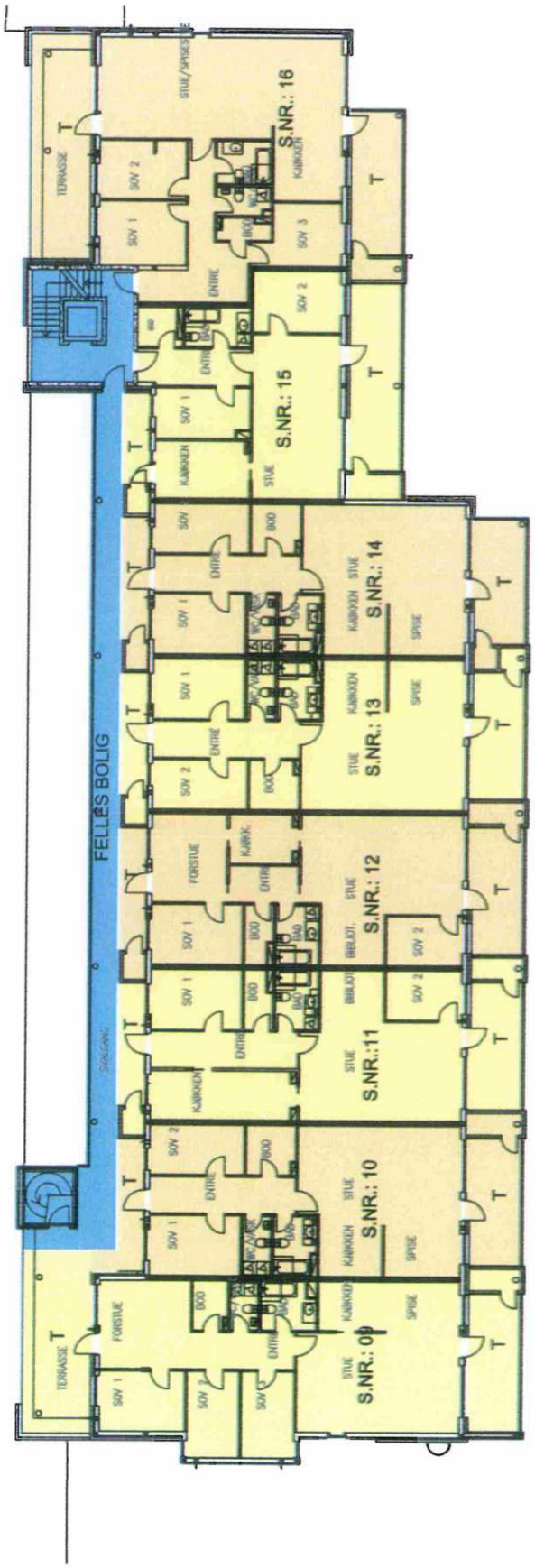
BOLIG - BLOKK B

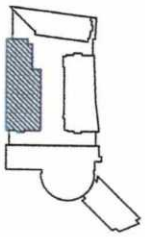
3 ETG. - DEL 3

SKI Kv. 13/14


BLOKK A
FELLES ATRIUM
BLOKK C
FELLES BOLIG
S.NR.:49
S.NR.:48
S.NR.:47
S.NR.:46
S.NR.:45
S.NR.:44
S.NR.:43
TERRASSE
SIDE 17
SKI Kv. 13/14
3 ETG. - DEL 4
BOLIG - BLOKK C
MÅL 1:300

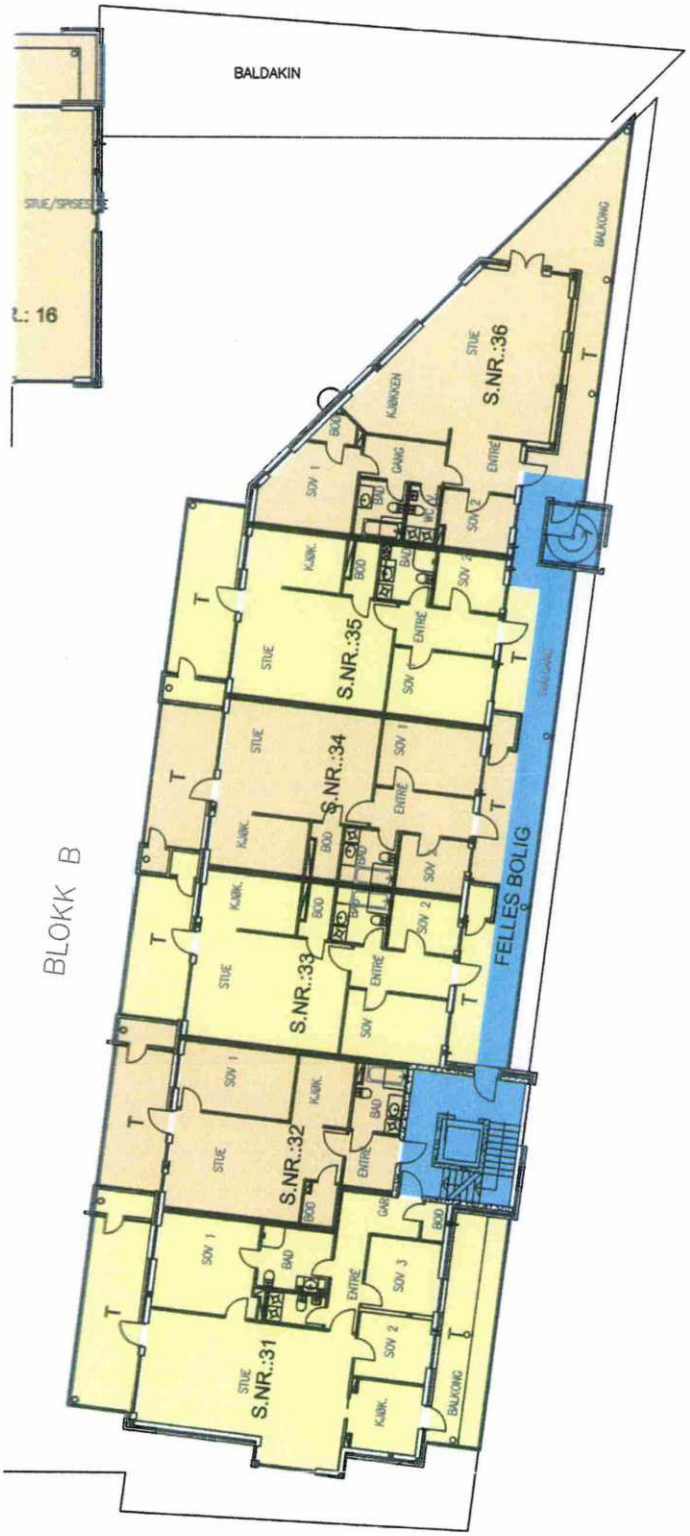

S.NR.:64
H.05
H.04
S.NR.:64
S.NR.:64
SIDE 18
SKI Kv. 13/14
4 ETG. - DEL 1
HOTELL
MÅL 1:300

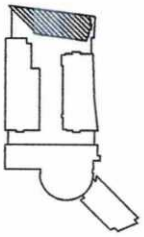




SIDE 19

SKI Kv. 13/14 4 ETG. - DEL 2 BOLIG - BLOKK A MÅL 1:300





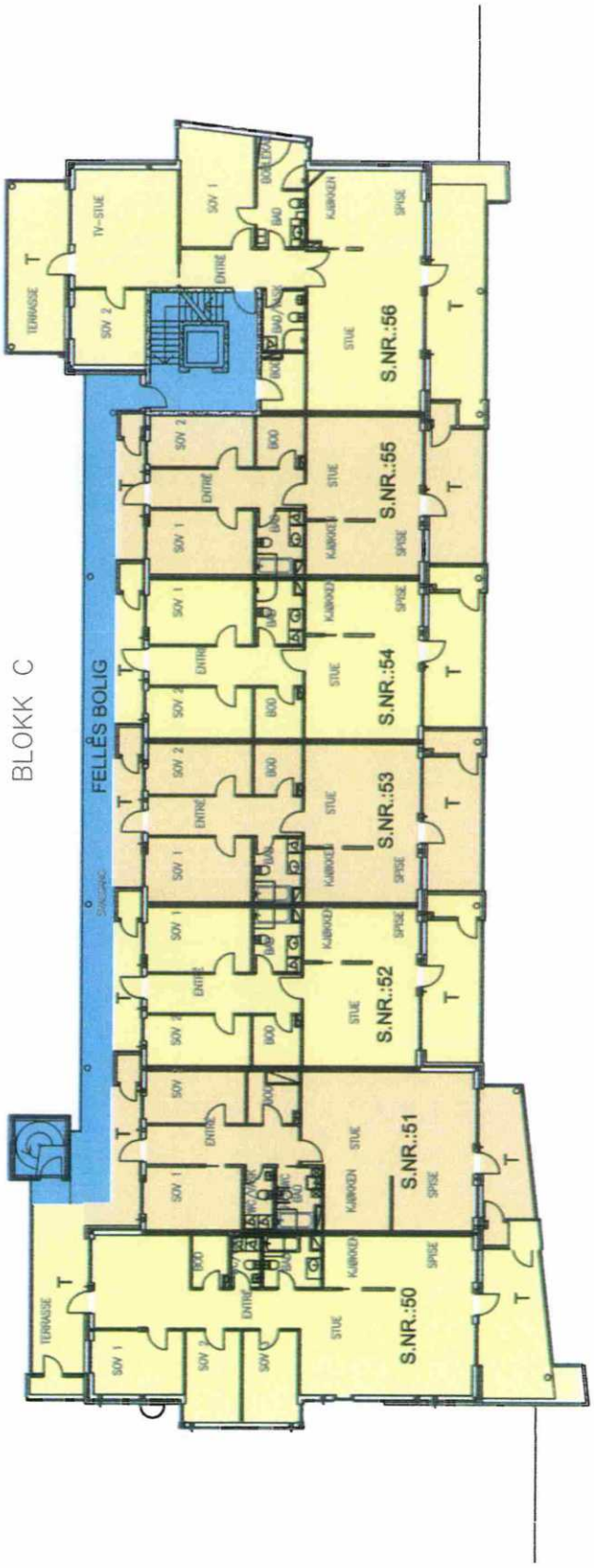
SIDE 20

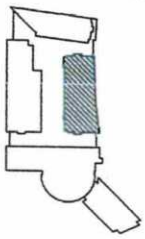
MÅL 1:300

BOLIG - BLOKK B

4 ETG. - DEL 3

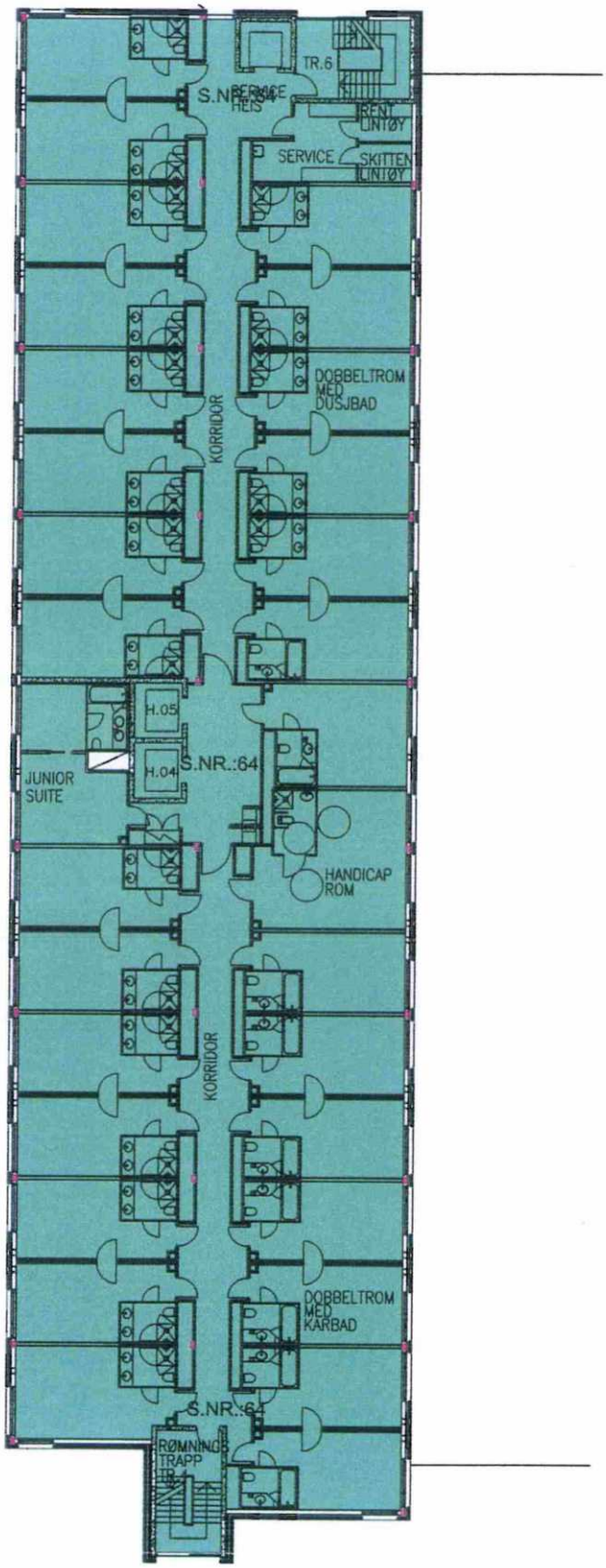
SKI Kv. 13/14

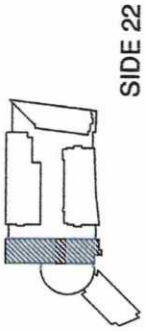




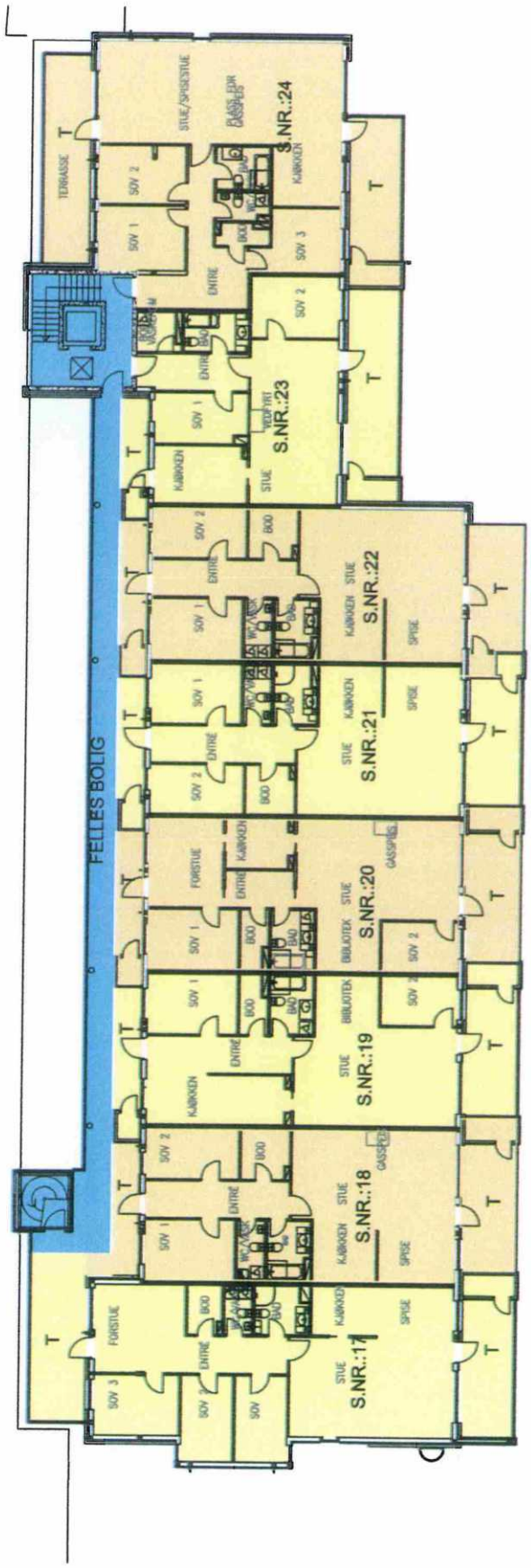
SIDE 21

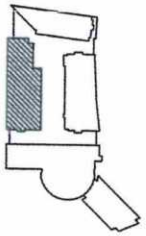
SKI Kv. 13/14 4 ETG. - DEL 4 BOLIG - BLOKK C MÅL 1:300





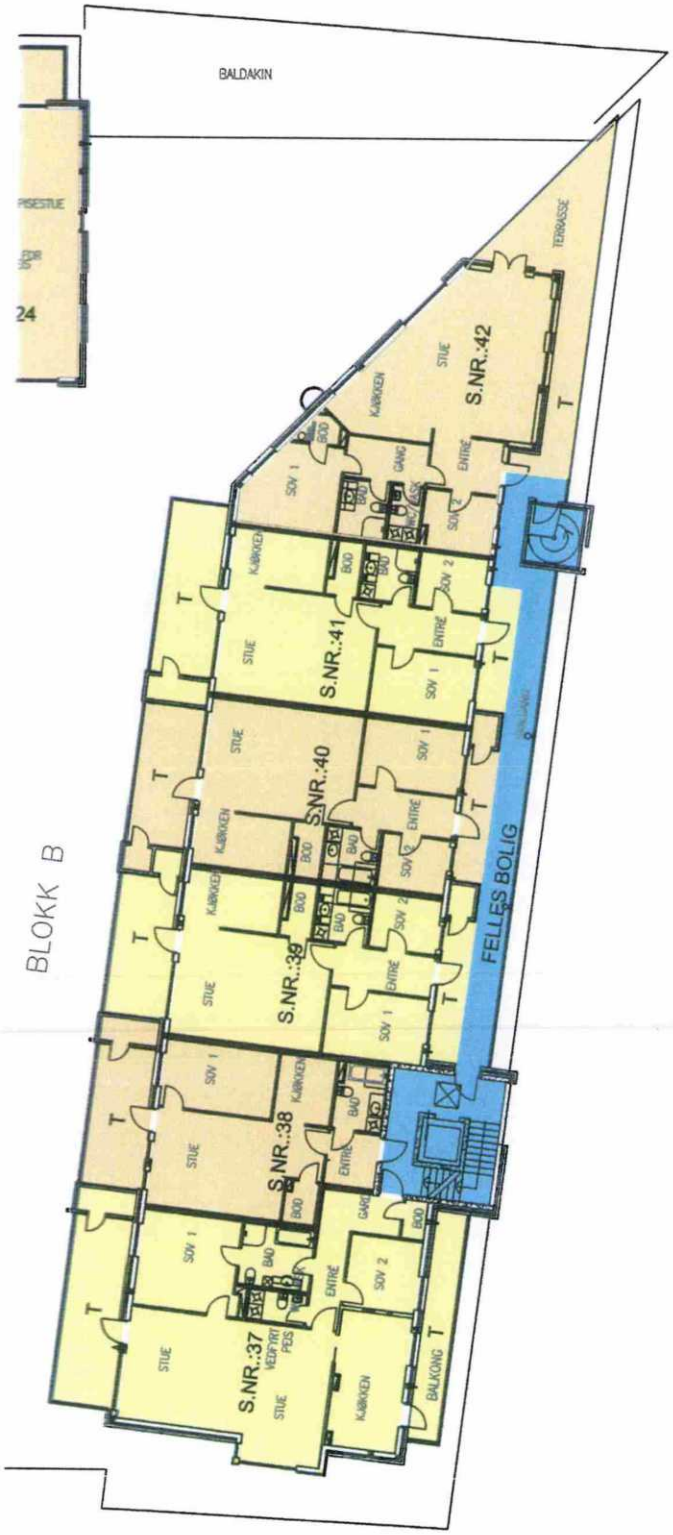
SKI Kv. 13/14 5 ETG. - DEL 1 HOTELL MÅL 1:300

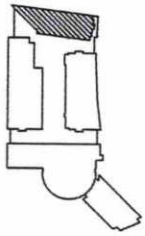




SIDE 23

SKI Kv. 13/14 5 ETG. - DEL 2 BOLIG - BLOKK A MÅL 1:300

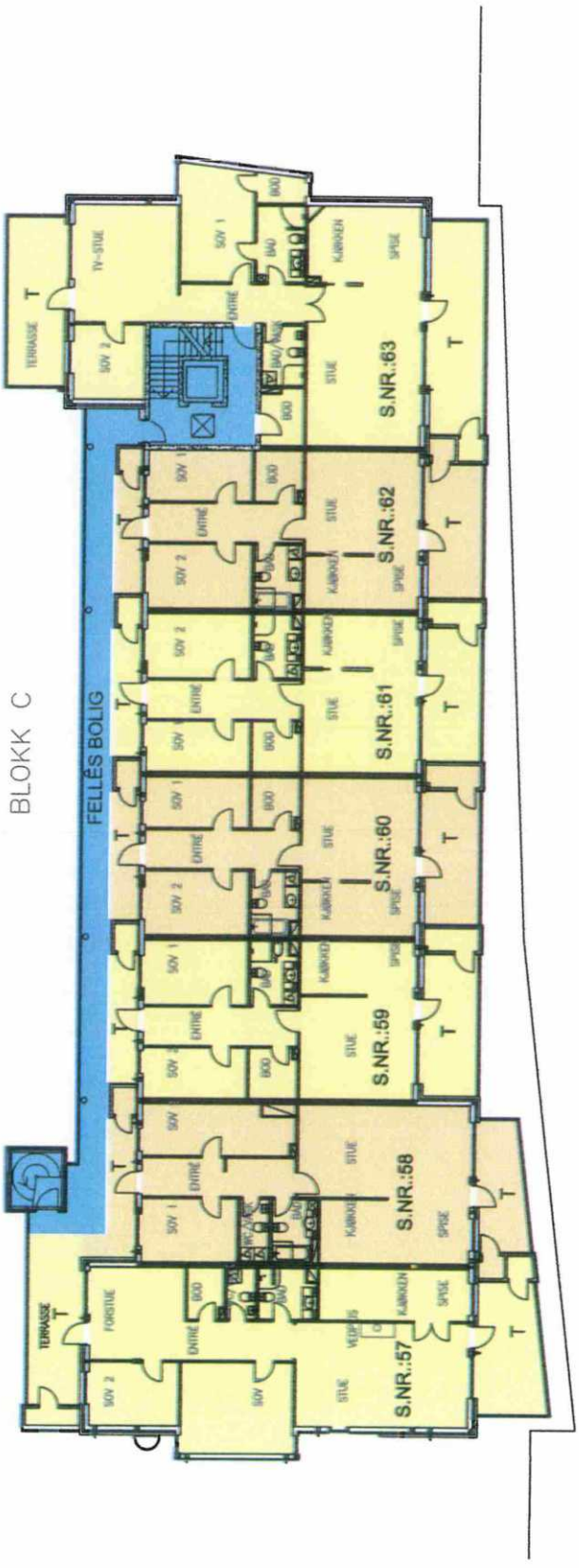




SIDE 24

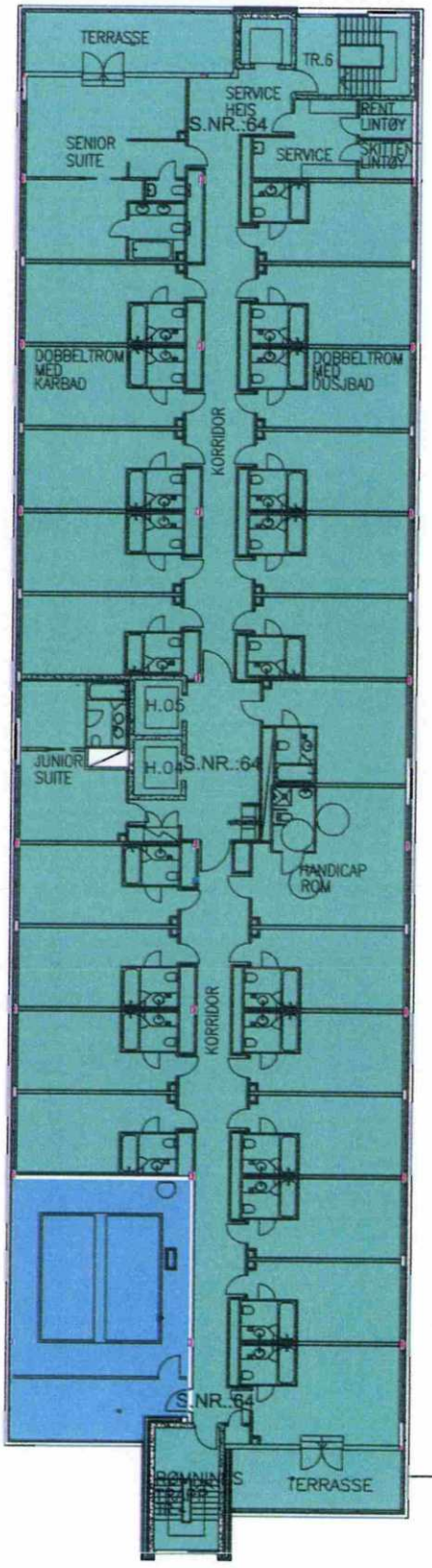
MÅL 1:300

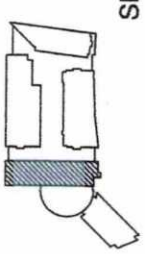
SKI Kv. 13/14 5 ETG. - DEL 3 BOLIG - BLOKK B



SIDE 25

SKI Kv. 13/14 5 ETG. - DEL 4 BOLIG - BLOKK C MÅL 1:300





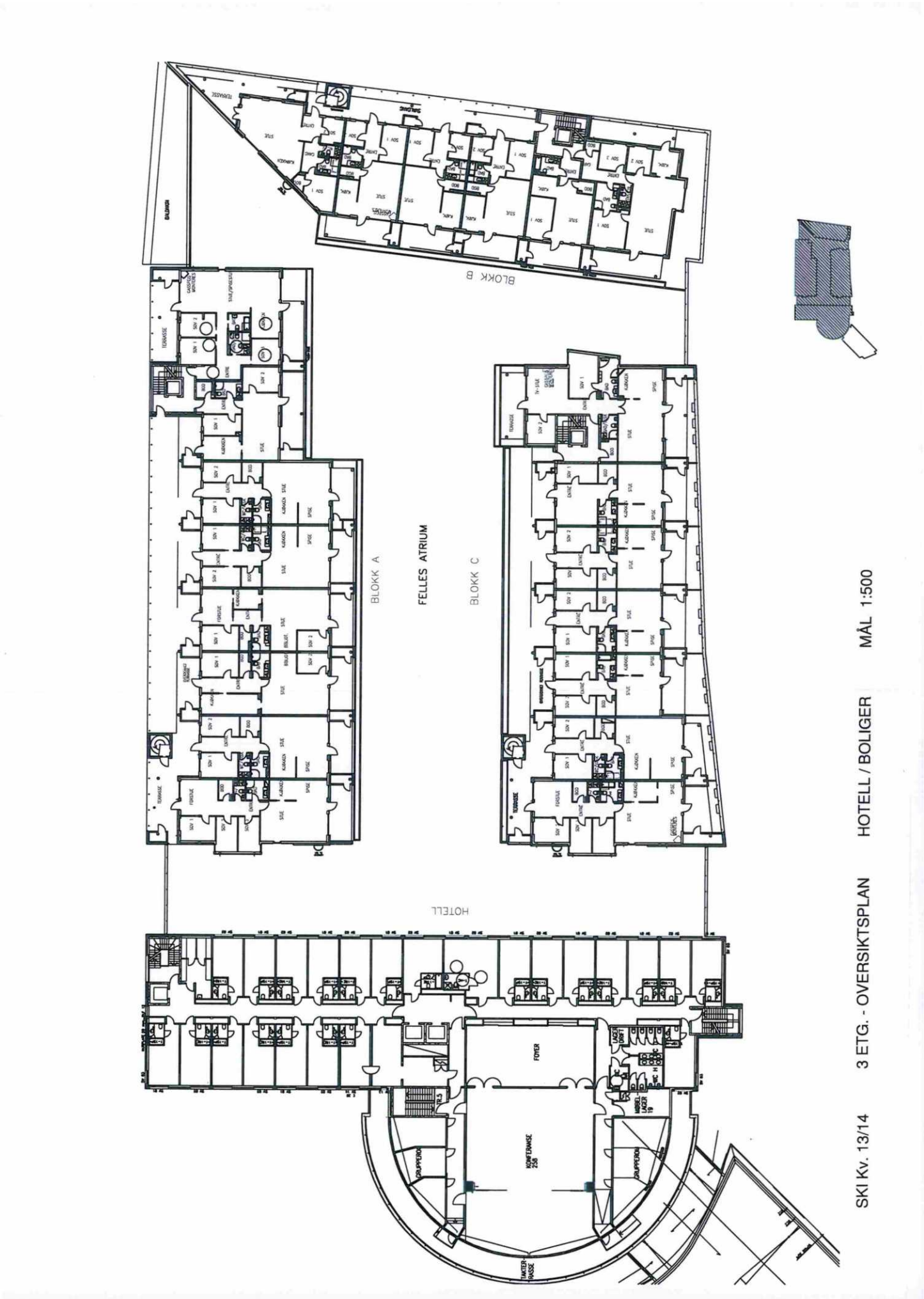
SIDE 26

MÅL 1:300

HOTELL

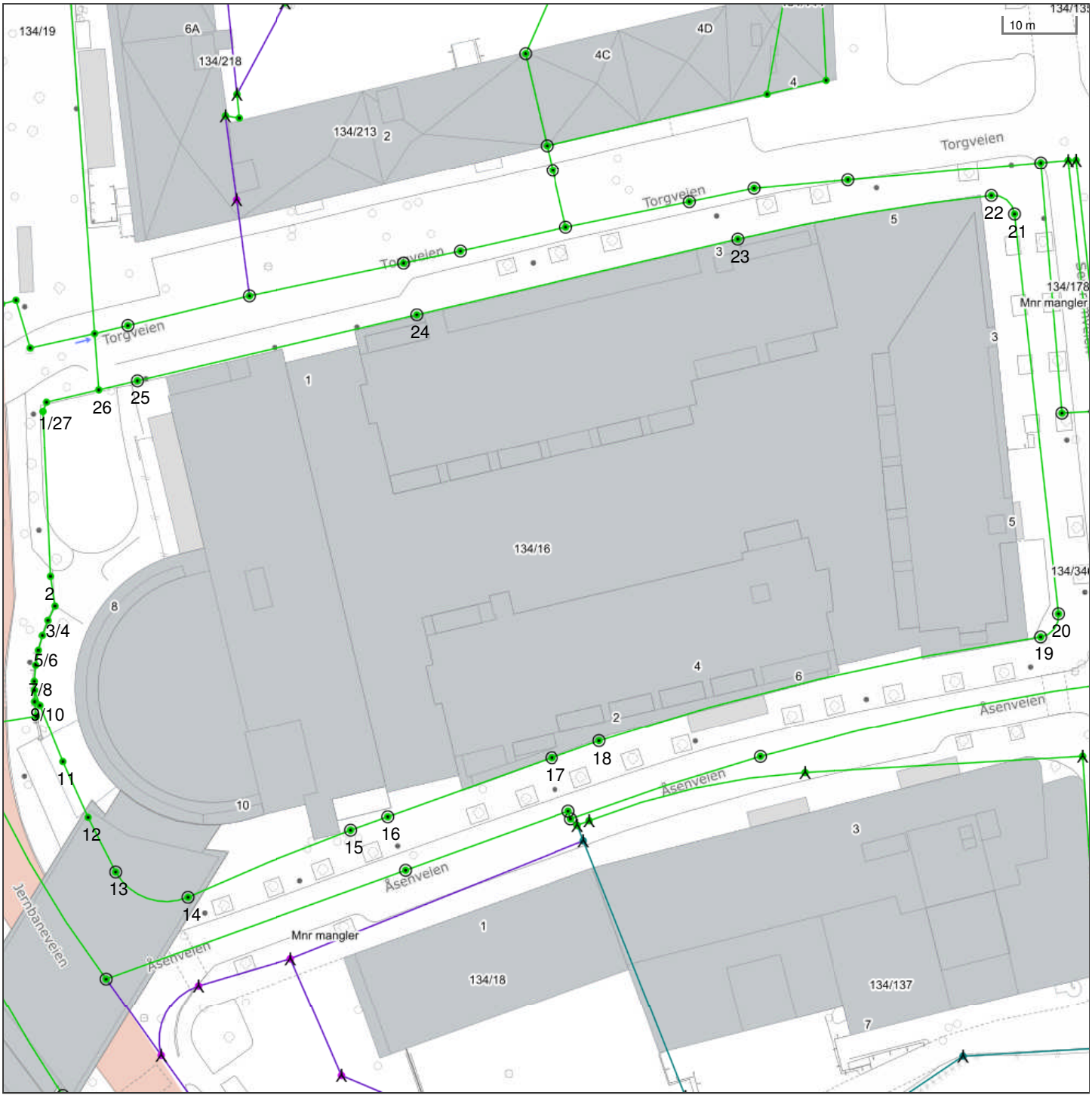
6 ETG.

SKI Kv. 13/14


BLOKK B
BLOKK A
FELLES ATRIUM
BLOKK C
HOTELL
FOYER
SKI Kv. 13/14
3 ETG. - OVERSIKTSPLAN
HOTELL / BOLIGER
MÅL 1:500

Utskriftsdato: 19.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 134/16//36



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

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

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.12.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	90/29781	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTHUS ANNE MARIE F090637*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Registrert grunnforurensing

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sentrumveien 5	H0406	134/16/0/36	91	3	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sentrumveien 5

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22858327		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Tatt i bruk (TB)	24.11.2003
2	22858327	1	Underbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	30.10.2023
3	22858327	2	Underbygg	Ferdigattest (FA)	06.01.2026

1: Bygning 22858327: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Tatt i bruk 24.11.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1596
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1596
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.05.2001	28.10.2003	
Igangsettingstillatelse	16.07.2001	28.10.2003	
Tatt i bruk	24.11.2003	13.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sentrumveien 5	H0406	134/16/0/36	91	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	6	544	0	544	0	0	0
H04	6	526	0	526	0	0	0
H03	6	526	0	526	0	0	0

2: Bygningsendring 22858327-1: Underbygg, Igangsettingstillatelse 30.10.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	14,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	30.10.2023	31.10.2023	2023/1344

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	14,6	0	14,6	0	0	0

3: Bygningsendring 22858327-2: Underbygg, Ferdigattest 06.01.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.10.2025	22.10.2025	2025/1666
Igangsettingstillatelse	20.10.2025	22.10.2025	2025/1666
Ferdigattest	06.01.2026	08.01.2026	2025/1666

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	18	0	18	0	0	0

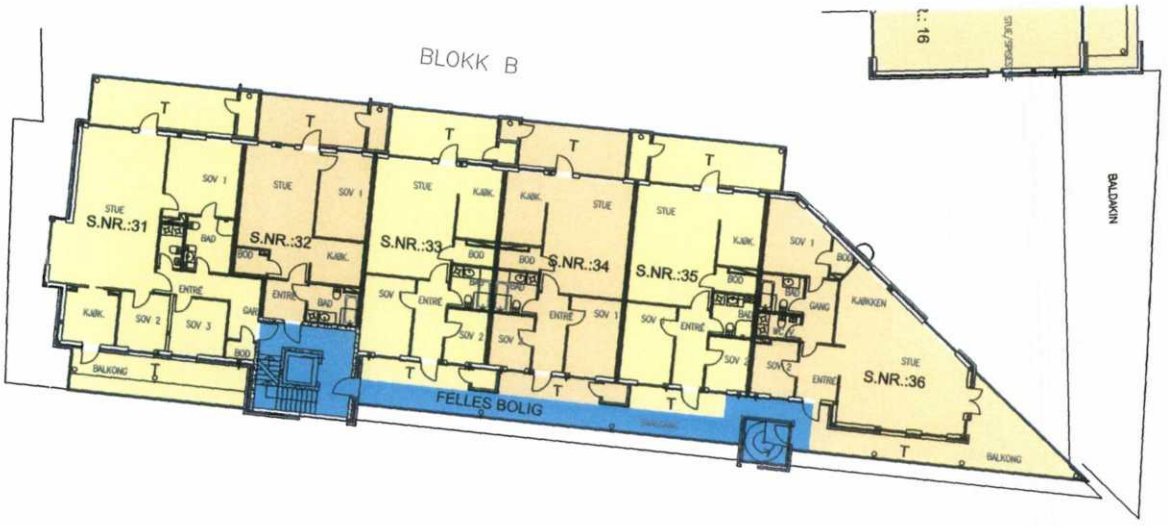
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 134/16

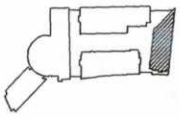
Bruksnavn	SANDER	Beregnet areal	8983.6
Etablert dato	18.02.1896	Historisk oppgitt areal	9222,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

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





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

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

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

0214 OSLO

Att. Odd Halvorsrud

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

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 02.06.04.

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

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

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

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Kopi:

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

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

Hille Melbye arkitekter AS,
Hausmannsgt.16,

0182 OSLO

Att.: Eva Paulshus

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 134/344 - L42 | Jnr.: 02/01385-166 023505/03 | Dato: 02.12.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan og bygningslovens § 99 nr.2 og 3

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 26.11.03, med supplerende kontrollerklæring mottatt 02.12.03 for boligene i kvartal 16, Ski sentrum.

Gnr./bnr.:	134/344
Byggested:	Kvartal 16 i Ski sentrum
Tiltakshaver:	Thon Ski AS, v/E.Strand
Type arb. og type bygg:	Nyoppføring av kombinert bygg for forretning, bolig og garasje.
Bygningsnummer:	22858394

Følgende dokumentasjon er mottatt:
Kontrollerklæringer som åpner for utskriving av midlertidig brukstillatelse foreligger fra de ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.
Midlertidig brukstillatelse gjelder for boligdelen av bygningen.

Følgende må utføres før ferdigattest kan gis.

- Mangler iht. kontrollerklæringene av mottatt her 26.november må utføres innen fastsatt frist.
- Det må etableres et fysisk skille og merking av de boligparkeringsplassene som til enhver tid er solgt utenfor veggen som avgrenser de 15 innerste p-plassene. Når alle 23 plassene er solgt flyttes veggen slik det angis i brev av 25.11.03 fra Thon Ski AS.

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

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Kopi:
Avgiftskontoret, Geodata-avdelingen og Kommunalteknisk Virksomhet, Her
Follo Fjernvarme, Torgveien 2, Pb 655, 1401 SKI
Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, Pb 464, 1411 KOLBOTN
Thon Ski AS, v/E.Strand, Pb. 489 Sentrum, 0105 OSLO

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

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

1540 VESTBY

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

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

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

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

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

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

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Kopi:

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

NOTAT OM P-PLASSER FOR BEBOERNE I SKI AMFI 2

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

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

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

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

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

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

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

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

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

Hille + Melbye AS, v/ K.Godøy
Hausmannsgt.16,
0182 OSLO

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 134/16 - L42 | Jnr.: 01/00785-145 022868/03 | Dato: 24.11.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan og bygningslovens § 99 nr.2 og 3

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 18.11.03.

Gjelder:	De deler som omfatter boligblokk A (mot Torgv.), og B (mot Sentrumsv.).
Byggested:	Kvartal 13 - 14, Ski. Gnr./bnr.: 134/16.
Tiltakshaver:	Thon Ski as, Pb. 489 Sentrum, 0105 Oslo.
Ansvarlig søker:	Hille + Melbye, Osterhaugsgt.18, 0183 Oslo.
Ansvarlig utførende:	VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 Ski.

Det er mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak. Mangler som der er angitt, må utbedres før ferdigattest gis. Det vises for øvrig til brukstillatelse for øvrige deler av bygget, datert 14.10.03.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for de deler som er angitt ovenfor.

Orientering.

- Evt. merknader fra NFBF må etterkommes.
- Avtale mellom tiltakshaver og kommunen som gjelder drift og vedlikehold av utomhusarealet må fremlegges.

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

BYGGESAK

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Tor Hegle
overingeniør

Kopi:
Thon Ski AS, Pb 489 Sentrum, 0105 OSLO
VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 SKI
Follo Fjernvarme AS, Pb 655, 1401 SKI
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, pb 464, 1411 Kolbotn
Likningskontoret, Pb 94, 1400 Ski.
Geodatasjefen, Her.
Kommunalteknisk virksomhet, Her.
Avgiftskontoret, Her.
Forværelse for GAB-registrering.

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

Hille + Melbye AS, v/ K.Godøy
Hausmannsgt.16,
0182 OSLO

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 134/16 - L42 | Jnr.: 01/00785-143 022295/03 | Dato: 14.11.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan og bygningslovens § 99 nr.2 og 3

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 12.11.03.

Gjelder:	De deler som omfatter boligblokk c (mot åsenveien).
Byggested:	Kvartal 13 - 14, Ski. Gnr./bnr.: 134/16.
Tiltakshaver:	Thon Ski as, Pb. 489 Sentrum, 0105 Oslo.
Ansvarlig søker:	Hille + Melbye, Osterhaugsgt.18, 0183 Oslo.
Ansvarlig utførende:	VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 Ski.

Det er mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak. Mangler som der er angitt, må utbedres før ferdigattest gis. Det vises for øvrig til brukstillatelse for øvrige deler av bygget, datert 14.10.03.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for de deler som er angitt ovenfor.

Orientering.

- Evt. merknader fra NFBF må etterkommes.
- Avtale mellom tiltakshaver og kommunen som gjelder drift og vedlikehold av utomhusarealet må fremlegges.

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

BYGGESAK

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Tor Hegle
overingeniør

Kopi:
Thon Ski AS, Pb 489 Sentrum, 0105 OSLO
VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 SKI
Follo Fjernvarme AS, Pb 655, 1401 SKI
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, pb 464, 1411 Kolbotn
Likningskontoret, Pb 94, 1400 Ski.
Geodatasjefen, Her.
Kommunalteknisk virksomhet, Her.
Avgiftskontoret, Her.
Forværelse for GAB-registrering.

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. MA

TEKNISK ETAT

Hille + Melbye AS, v/ K.Godøy
Hausmannsgt.16,
0182 OSLO

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 134/16 - L42 | Jnr.: 01/00785-139 020024/03 | Dato: 14.10.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan og bygningslovens § 99 nr.2 og 3

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 09.10.03.

Gjelder:	De deler som omfatter butikker, bibliotek, kino, hotell, gangbro over fylkesvei, samt tilhørende utomhusarealer.
Byggested:	Kvartal 13 - 14, Ski. Gnr./bnr.: 134/16.
Tiltakshaver:	Thon Ski as, Pb. 489 Sentrum, 0105 Oslo.
Ansvarlig søker:	Hille + Melbye, Osterhaugsgt.18, 0183 Oslo.
Ansvarlig utførende:	VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 Ski.

Det er mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak.
Mangler som der er angitt, må utbedres før ferdigattest gis.

Terrassekant ved hovedinngangsparti til Ski Hotel, må sikres midlertidig umiddelbart. Permanent sikring må etableres innen 4 uker fra dato.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for de deler som er angitt ovenfor.

Orientering.

- Evt. merknader fra NFBF må etterkommes.
- Evt. merknader fra Kommunalteknisk Virksomhet må etterkommes.
- Rapport på avfallsplan av 08.10.03., er godkjent. Avfallsrapporten må videreføres.
- Det er lagt frem avtale mellom tiltakshaver og Onyx Industriservice i fax av 14.10.03., om tømming av fettutskillere.
- Rapporter om sprinklersystem av 03.20.03., og brannteknisk befaring av 01.10.03., antas å ivareta tilfredsstillende personsikkerhetsnivå.
- Brev fra Statens vegvesen av 06.10.03., om ferdigstillelse av Skorhaugundergangen, ansees å tilfredsstille rekkefølgekrav satt i rammetillatelse av 16.05.01.
- Det er lagt frem skriftlig samtykke fra Arbeidstilsynet som gjelder alle arbeidsplasser.
- Forholdet til Næringsmiddeltilsynet ansees å være en sak mellom tilsynet og det enkelte serverings- og matbehandlingssted.
- Avtale mellom tiltakshaver og kommunen som gjelder drift og vedlikehold av utomhusarealet må fremlegges.

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

BYGGESAK

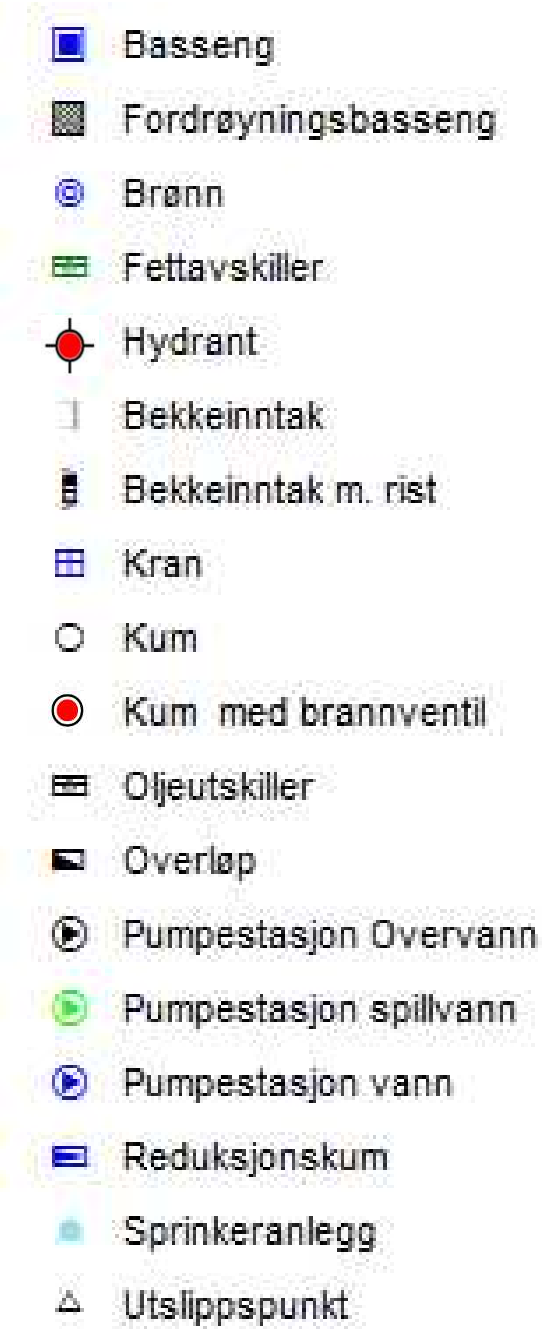
Tore P. Stensrud
bygningssjef

Tor Hegle
overingeniør

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

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

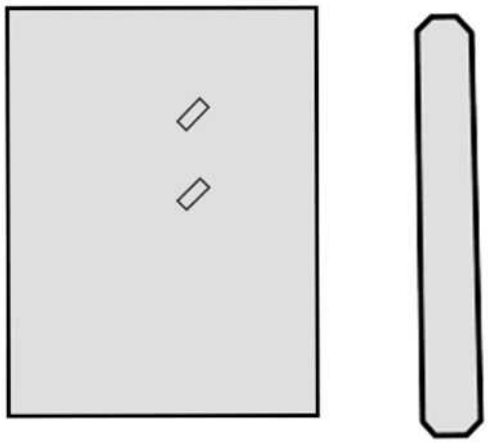
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Utskriftsdato: 19.05.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Sentrumveien 5, 1400 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**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

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

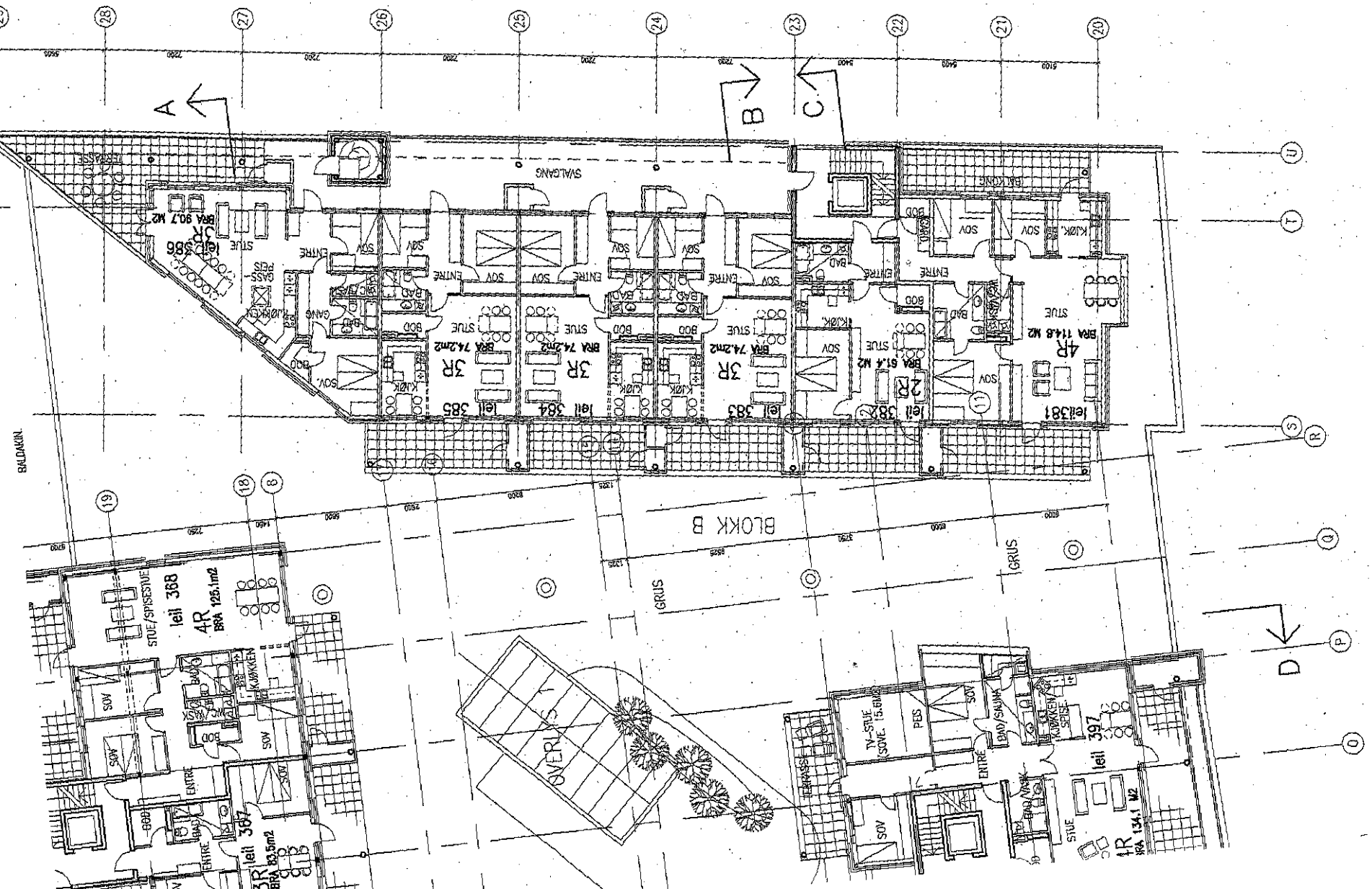
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

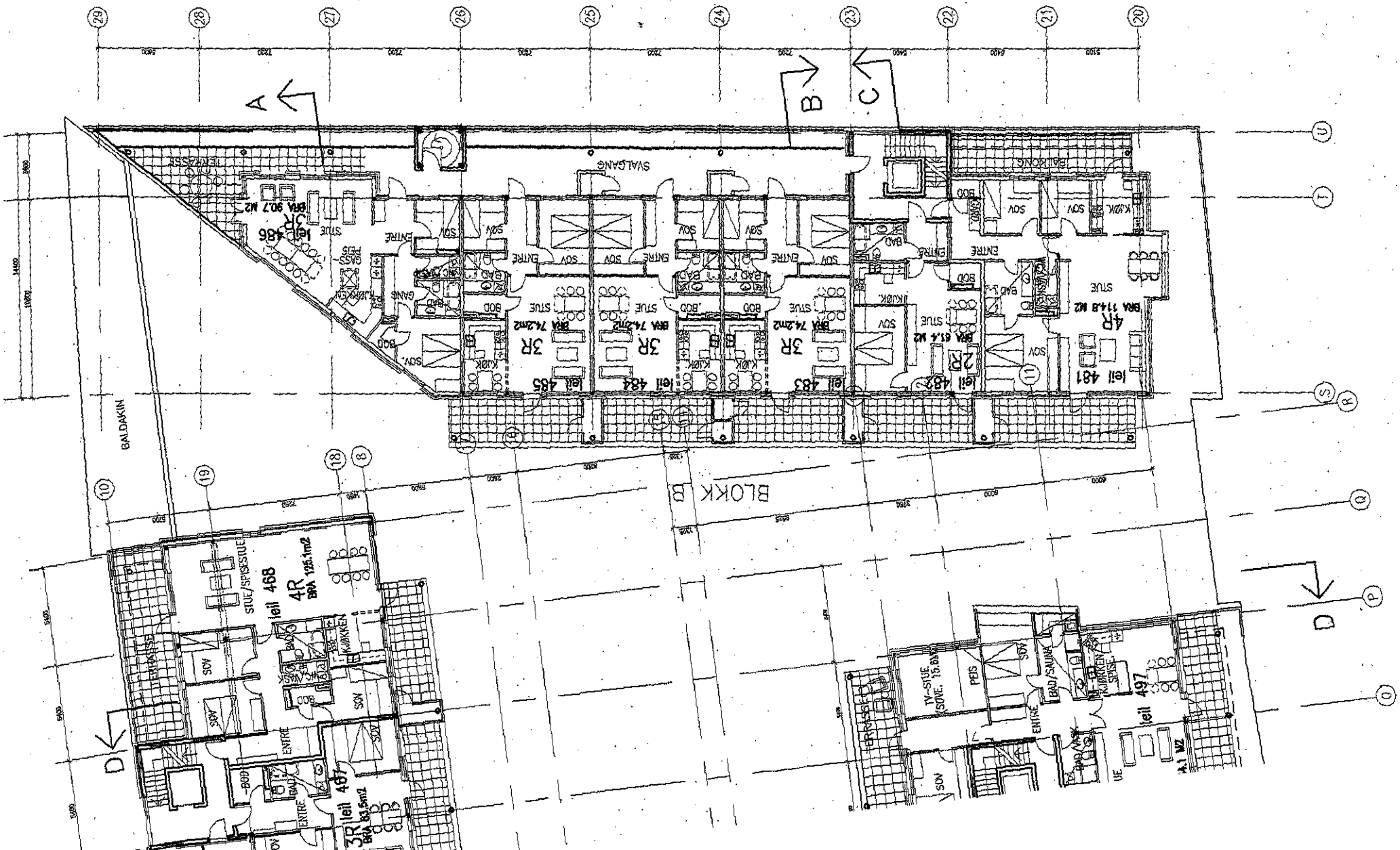
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sentrumveien 5
3. ETA



Sentrumveien 5
4. ETA





Sentrumveien 5
5. ETA

Reguleringsbestemmelser for Områderegulering Ski sentrum

Plan-ID: 201310
Plantype: Områderegulering
Datert: 11.04.2016
Arkivsak: L12/201310
Lovverk: Pbl 2008
Reguleringsendring: nr. 3
Datert: 22.02.2022
Arkivsak: 20/19187
Vedtatt av kommunestyret: 11.05.2022
Sak: 50/22

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7

Det regulerte området er vist på plankart datert 14.01.2015.

§ 1. FORMÅL

Hensikten med områdereguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvikling i Ski sentrum som er i tråd med mål og strategier i kommuneplanen.

Kommuneplanen har følgende mål for overordnet byutvikling:

- Ski skal være en attraktiv og levende by i et vakkert kulturlandskap.
- Ski skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for framtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem.

Områderegulering Ski sentrum skal bidra til langsiktighet og forutsigbarhet i sentrumsutviklingen, og være et godt grunnlag for offentlige og private initiativer og gjennomføring.

§ 2. PLANKRAV

2.1 Definisjoner

Arealplaner	
Områdereguleringsplan	Iht. Plan- og bygningsloven § 12-2 og plankrav i kommuneplanen for Ski 2011 – 2022.
Detaljreguleringsplan	Iht. Plan- og bygningsloven § 12-3. Kan fremmes av private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer. Planene har 5 års varighet.
Gater, torg og parker	
Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB 139) og kommunens formingsveileder, «Utforming av gater og plasser i Ski sentrum».
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen).

Vann og avløp og overvannshåndtering	
Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde, dersom det har avgrenset nedslagsfelt. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdisponering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før detaljreguleringsplan for området er vedtatt. Kravet gjelder ikke tiltak på jernbane.

Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljreguleringsplan for mindre anlegg og konstruksjoner, samt nybygg, tilbygg eller påbygg mindre enn 700 m^2 BRA, og som ikke er i strid med denne planens mål, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.

2.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Reguleringsplaner listet opp i tabellen under skal fortsatt gjelde. Reguleringsplanene gjelder kun for angitte delfelt i tabellen. Unntaket er byggegrenser, hvor byggegrenser i områdereguleringsplan for Ski sentrum gjelder foran byggegrenser i reguleringsplanene.

Delfelt	**PlanID**	**Navn**	**Vedtatt**
JB1-2	201202	Ski stasjon	05.12.2012
Fri1, V26	237	Et område ved Waldemarhøy	11.05.2005
F/K/I1, V34	164	Et område ved krysset Jernbaneveien/Sanderveien, Ski sentrum	09.11.1988
BB4	199	Åsvegen 4 og 6	10.11.1998
BF19-20, B/F/K6-7, V16, V20	98	Området rundt Kråkstadvegen	24.10.1979
Fri6-7, V14-15, GS9	177	Søndre Finstad, Vestre del	11.03.1992
B/K1	252	Gårdstunet Nordre Finstad gård	28.11.2007

2.4 Utbyggingsavtaler

For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 29.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 12.06.2019.

Kostnader til felles infrastrukturtiltak skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder innenfor planområdet.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Forhold som skal redegjøres for i detaljreguleringsplan

Ved innsending av forslag til detaljreguleringsplan skal det være utarbeidet illustrasjonsplan som minimum viser bebyggelsens plassering og fotavtrykk, felles uteoppholdsarealer, plassering av adkomst, renovasjon og parkering. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

Foruten illustrasjonsplan skal det utarbeides kartillustrasjoner, snitt, fotomontasjer eller 3D-perspektiver som redegjør for tiltakets omfang og påvirkning.

Ved byggetiltak som overskrider 5000 m^2 BRA skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som redegjør for:

- muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
- muligheter for publikumsrettede funksjoner mot gater og byrom
- muligheter for å styrke grønnstruktur, landskap, gate- og bebyggelsesstruktur
- muligheter for bilparkering i eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet, og fjerning av eventuell overflateparkering i planområdet og tilstøtende gater.

Hvilke forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid følger av kommuneplanens arealdel for Nordre Follo § 18, vedtatt 12.06.2019.

3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er definert ved prosent bebygd areal (% BYA), kombinert med tillatt byggehøyde angitt som maksimal kotehøyde. Ved beregning av % BYA skal parkeringsplasser på terreng medtas som bebygget areal med 15 m^2 pr. parkeringsplass.

3.3 Byggehøyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder i plankartet. Kvartaler med ulike byggehøyder er inndelt i soner avgrenset av høydelinjer i plankartet. Høydelinjenes plassering er retningsgivende og skal endelig fastsettes i detaljreguleringsplan.

3.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder som ikke omfattes av byggegrenser mot jernbanen, eller hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom (torg, parker, etc.).

For arealer langs jernbanen skal følgene byggegrenser legges til grunn ved utbygging:

- 15 meter til konstruksjoner og bygninger
- 20 meter til boliger
- 5 meter til gang- og sykkelveier
- 9 meter til kjørevei og parkering

Avstand skal regnes fra midt nærmeste spor.

3.5 Boligstørrelser

I hvert delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA. Boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.

3.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger

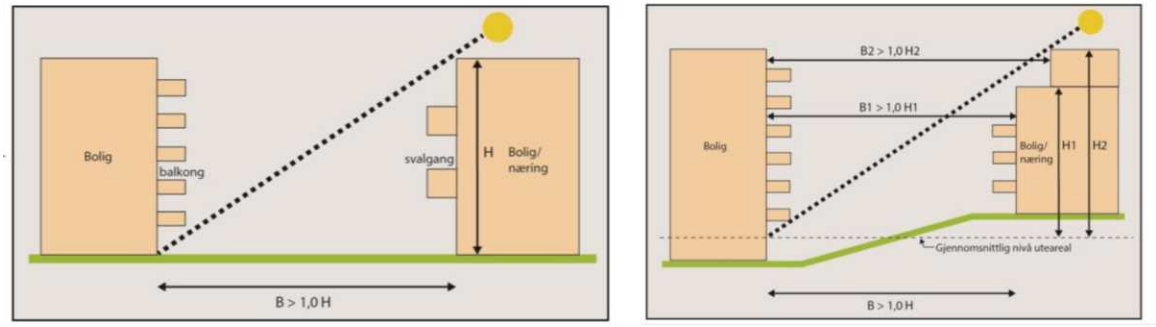
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligenes BRA. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk på/over gateplan. Øvrig del av felles

uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser. Minste felles uteoppholdsareal skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting-beregnings- og måleregler, H2300-B. Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være minimum B>1,0 H. Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstandsnormen gjelder også for hver etasje som er tilbaketrukket fra hovedfasade. Avstandsnormen gjelder for eiendommer >600 m^2.
For den del av MFUA med størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, skal lengde/breddeforholdet ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 12 meter.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Lekeplasser skal ha areal og utforming som beskrevet i kommuneplanen for Nordre Follo kommune.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.



Illustrasjon: *Tilliggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være minst 1:1.*

På eiendommer der bebyggelsen kompletterer eksisterende bebyggelsesstruktur skal rammer for nybygg bestemmes ut fra eksisterende rammer som fasadeliv mot gate og gårdsrom, gesimshøyder og volumoppbygging.

I parker, torg og gater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplasser skal ha areal og utforming som beskrevet i kommuneplanen for Nordre Follo kommune.

3.7 Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan som minimum viser terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger), bebyggelsens plassering og fotavtrykk, plassering av adkomst for beboere, varelevering, renovasjonskjøretøy, renovasjonsanlegg og parkering for bil og sykkel, samt bruken av utearealer. Det skal redegjøres for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

3.8 Utforming av byrom og bygninger

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.
Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger mot offentlig gate eller byrom. Balkonger kan krage inntil 1 meter ut over formålsgrenser mot offentlig gate eller byrom, fra og med 3. etasje og høyere.

I bebyggelse, hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens gulv plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng. Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal gulvkoten ligge minimum 0,8 meter over offentlig gate eller byrom. Kravene kan fravikes i bebyggelse med blandet formål bolig/næring i førsteetasje.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 3,5 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter.

Gjenbygging av gateløp er ikke tillatt. Arkader og overbygde fortau er ikke tillatt mot Kirkeveien og Sanderveien. Overbygning som spenner over hele gatens tverrsnitt, og med bredde på mer enn 6 meter, er ikke tillatt.

3.9 Parkeringskrav

Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringsanlegg skal unngås i sentrale gater og byrom. Parkering i førsteetasje er ikke tillatt mot offentlig gate eller byrom.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1meter. Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil, og maks 10 plasser, skal utformes for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Biloppstillingsplassene skal dimensjoneres med 4,5 meter x 6,0 meter. Plassene skal plasseres i enden av parkeringsrekker og i nærheten av inngangspartier. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.

I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading. For offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg og næringsbygg skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for el-biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Bolig	Bil, maksimumskrav
2-roms leilighet eller større	Maks 1 plass pr. boenhet.
1-roms leilighet/hybel	Maks 0,5 plass pr. boenhet.

Næring/tjenesteyting	Bil, maksimumskrav
Kontor/administrasjon	Maks 0,7 parkeringsplass pr. 100 m^2
Forretning	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m^2
Kjøpesenter	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m^2
Tjenesteyting	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m^2
Bolig/næring/ tjenesteyting	Sykkelparkering, minimumskrav
Bolig	Minimum 2,5 plasser pr 100 m^2
Kontor	Minimum 2,5 plasser pr 100 m^2
Handel	Minimum 1 plasser pr 100 m^2
Skole*	Minimum 3 plasser pr årsverk
Barnehage	Minimum 1 plass pr årsverk
Treningssentre	Minimum 1 plass pr 100 m^2
Øvrig tjenesteyting	Antall plasser vurderes i den enkelte sak.

**ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, minimum 0,3 plasser per elev*

Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. Sykkelparkering kan være felles for flere eiendommer. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk. Sykkelparkering i konstruksjon skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier og utformes med tanke på tyverisikring.

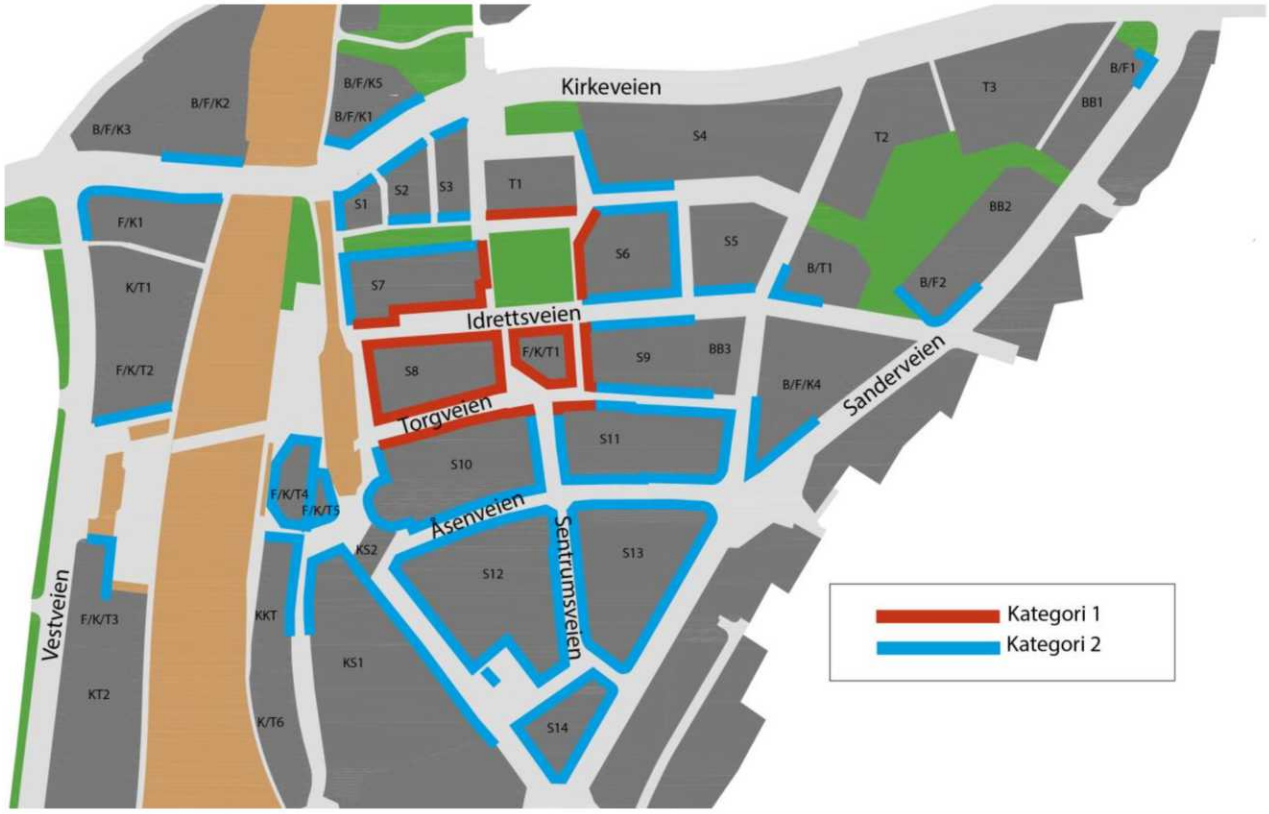
3.10 Innfartsparkering for bil og sykkel ved Ski stasjon

Ved Ski stasjon skal minimum 475 biloppstillingsplasser være reservert for togreisende. Av disse skal minimum 2/3 av biloppstillingsplassene lokaliseres på vestsiden av jernbanestasjon.

Ved Ski stasjon skal det etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser, hvorav halvparten skal være overdekket. Antall plasser skal fordeles omtrent likt mellom øst- og vestsiden av stasjonen. Det skal i forbindelse med sykkelparkeringen etableres minimum ett serviceanlegg for reparasjon og vedlikehold av sykler.

3.11Krav til publikumsrettet virksomhet

I sentrumskjernen skal det legges til rette for aktivt fasadeliv med publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Som minimum skal publikumsrettet virksomhet etableres mot følgende gater og byrom:



Kategori 1 innebærer virksomhet med høy besøksintensitet, i den angitte fasadelengden. Virksomhet med høy besøksintensitet kan være forretning, bevertning, offentlig eller privat tjeneste- og kulturtilbud.

Kategori 2 innebærer publikumsrettet virksomhet i den angitte fasadelengden. Mindre besøksintensiv virksomhet, for eksempel meglerkontorer, resepsjonsarealer og liknende, skal som hovedprinsipp lokaliseres øst for Sentrumsveien og Øvre torg.

3.12 Fjernvarme

I konsesjonsområde for fjernvarme skal byggetiltak tilknyttes fjernvarmeanlegget. Krav om tilknytning skal skje i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av kommunestyret. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

3.13 Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra

bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til tette overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Det er ikke tillatt å føre overvann til kommunale ledninger. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5 legges til grunn.

- Løsning for overvannshåndtering skal vises i detaljreguleringer for de enkelte felt/kvartal.
- Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

Utbygging/prosjekter. 0,8
Allment tilgjengelige gater og plasser. 0,4

3.14 Flom og flomveier

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødflomveger fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

3.15 Støy

Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone, eller søknad om etablering av støyende virksomhet i sentrum, skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Unntak gis for fasader som vender mot jernbanen, Vestveien, Kirkeveien og Sanderveien, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra vei- og jernbanetrafikk. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal som hovedregel være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles. Ensidige leiligheter mot nord er ikke tillatt.
  For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 2.

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak. For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i retningslinje T-1442/2021.

3.16 Grunnforurensning

Ved planlegging av bebyggelse, uteareal og anlegg i områder hvor det kan være mistanke om grunnforurensning, skal det utføres grunnundersøkelser. Ved en evt. påvisning av grunnforurensning skal dette behandles i henhold til forurensningslovens kapittel 2.

3.17 Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet. Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige -og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Reguleringsplan som inneholder byggverk og utearealer som utløser krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.

3.18 Biologisk mangfold

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal, så langt som mulig, bevares.

3.19 Svartelistearter

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

3.20 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Viken fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.21 Kvalitetsprogram

Det skal lages et kvalitetsprogram ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner som omfatter nybygg over 5000 m^2 BRA. Kvalitetsprogrammet skal med utgangspunkt i «*Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig sentrumsutvikling i Ski kommune»* redegjøre for transport, energibruk, bebyggelse og bokvalitet, by- og gaterom og blågrønn struktur.

3.22 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) som sikrer at området utbygges med hensyn til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivende boligområder.

Et forslag til MOP skal foreligge sammen med forslag til detaljreguleringsplan, og legges samlet ut til offentlig ettersyn. Søknad om rammetillatelse kan ikke behandles før det foreligger et miljøoppfølgingsprogram godkjent av kommunen.

3.23 Grunnforhold

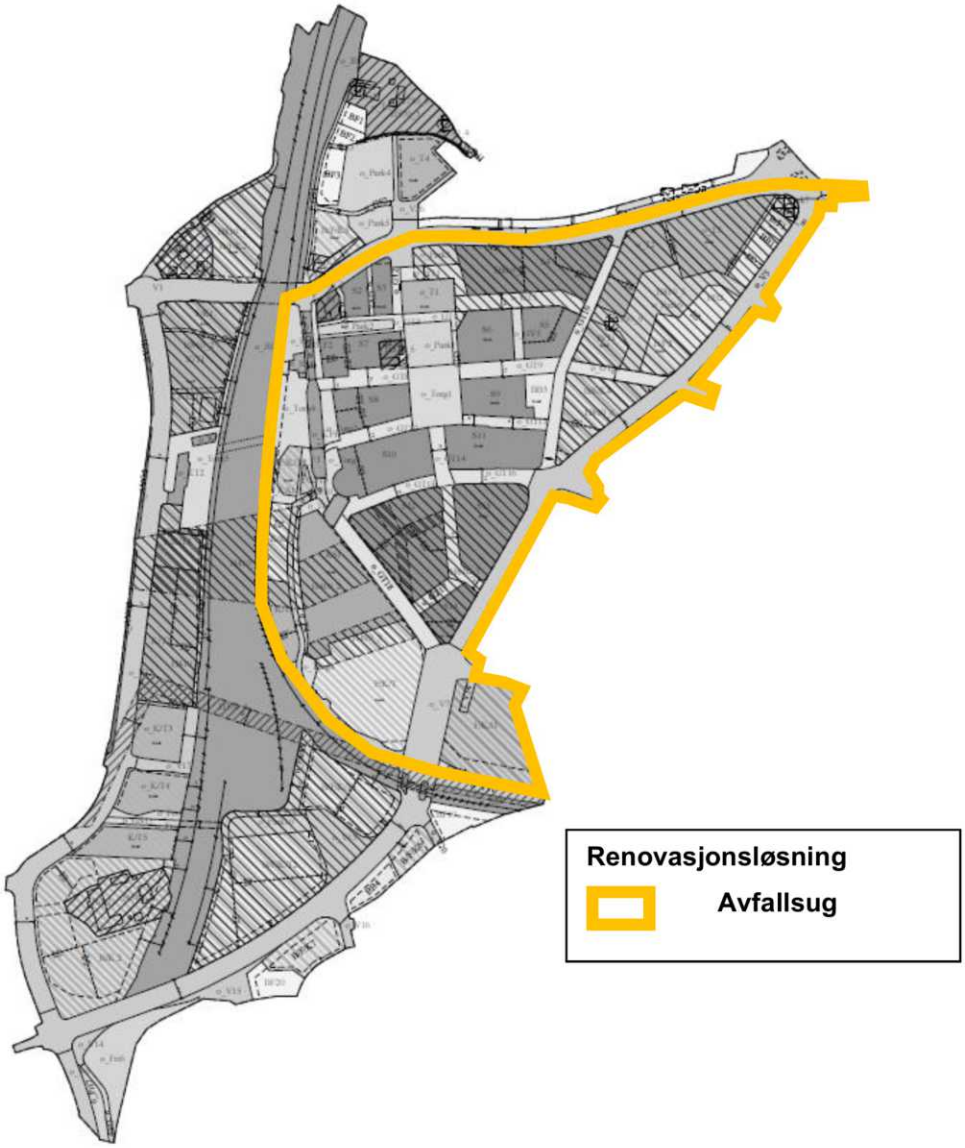
Før detaljreguleringsplan kan vedtas skal det foreligge oppdatert dokumentasjon på eksisterende grunnforhold for det aktuelle planområdet, og det skal være hentet inn uttalelse/merknad på grunnforholdene fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

3.24 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsningen i bykjernen skal være stasjonært avfallsug. Bykjernen kommer frem av illustrasjonen på side 10. For områder innenfor område B (vedlegg 1) vest for jernbanen skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan. Muligheten for felles renovasjonsløsning med felt innenfor områderegulering Ski vest skal utredes.

Avfallssuget skal plasseres slik at det ikke eksponeres mot eller gir ulemper for offentlige gater eller byrom. Privat nedkast til avfallssug tillates ikke i offentlige arealer.

Der løsning for renovasjon skal være nedgravde containere skal det tilrettelegges for henting med lastebil. Slik adkomstvei for renovasjonskjøretøy skal fremkomme av utomhusplan jf punkt 3.7. Felles avfallsløsning skal etableres for flere kvartaler/felt der forholdene ligger til rette for det. Renovasjonsanlegg plasseres under bakken eller innenfor bebyggelsen, eller med annen trafikksikker løsning der renovasjonsanlegget ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater eller byrom.



3.25 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet med separat gangvei med fast dekke, belysning og ledelinjer. Gangvei skal ha min. bredde 3 m inkludert skuldre. Omvei skal skiltes på steder hvor trafikanten gjør veivalg. Når anleggstrafikk krysser gangvei ut av anleggsområdet, skal det være manuell dirigering av anleggstrafikken. Tiltaket skal begrenses i tid.

AREALFORMÅL PBL § 12-5, 1.-6. LEDD

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL PBL § 12-5 NR.1

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF-områder)

I områdene BF 19-20 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3.
I øvrige områder kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, definert som eneboliger, kjedete eneboliger og tomannsboliger.
Minste netto tomteareal er 650 m^2. For kjedete eneboliger og tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m^2 eller 500 m^2 for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veigrunn, fellesområde m.v.

Kvartal	% BYA	Maksimal Gesimshøyde	Maksimal mønehøyde
BF1-3	27 %	6 meter	8,5 meter

For garasje og frittliggende bod er maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 meter. BF 3 kan bebygges med 3 etasjer og tilbaketrukket 4. etasje og BYA kan justeres under detaljplanlegging.

4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB-områder)

Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
BB1	60 %	Kote +161 Kote +163 (4 etasjer)
BB2	50 %	Kote +158 Kote +160 (5 etasjer)
BB3	70 %	Kote +149 (5 etasjer)

I område BB4 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3.

4.3 Sentrumsformål (S-områder)

Sentrumsformålet er et åpent formål innenfor kategoriene bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Et areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene.

For sentrumskvartaler er det angitt maksimal andel boliger. Andelen skal beregnes samlet for hele kvartalet og inkludere eksisterende bebyggelse. Areal til garasje kommer i tillegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel bolig av totalt bruksareal
S1	85 %	Kote +147 (4 etasjer)	50 %
S2	85 %	Kote +152 (5 etasjer)	50 %

S3	100 %	Kote +152 (5-6 etasjer)	75 %
S4	70 %	Kote +162 Kote +155 Kote +152 (5-6 etasjer)	75 %
S5	70 %	Kote +155 Kote +149 (4-6 etasjer)	75 %
S6	75 %	Kote +152 (5-6 etasjer)	50 %
S7	85 %	Kote +144 Kote +149 Kote +152 Kote +162 (5-9 etasjer)	25 %
S8	85 %	Kote +149 Kote +152 Kote +166 (5-10 etasjer)	25 %
S9	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	50 %
S10	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	25 %
S11	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	50 %
S12	80 %	Kote +143 Kote +147 (4-5 etasjer)	50 %
S13	85 %	Kote +147 Kote +161 (5 - 9 etasjer)	50 %
S14	100 %	Kote +142 Kote +156 (4-8 etasjer)	25 %

Første etasjer skal benyttes til andre formål enn bolig der fasade vender ut mot vei/offentlig rom. Maksimal andel bolig av totalt bruksareal kan justeres på bakgrunn av en handelsanalyse for Ski sentrum og ut fra endelig fastsatt byggehøyde ved detaljregulering.

For kvartalene S9, S10, 11 og 13 i plankartet legges det opp til byggehøyde 5-9 etasjer. Endelige etasjeangivelser skal baseres på vurdering av sol/skygge/vindforhold slik at endelig fastsettelse av høyder vedtas ved detaljregulering. I S6-9 er det ikke tillatt med balkonger direkte beliggende mot Øvre og Nedre torg.

Det skal settes av areal til et torg innenfor S12 i detaljregulering. Innenfor torget skal det legges til rette for aktiv bruk av byrommet, herunder aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.

Arealet skal utformes i sammenheng med omkringliggende gater, med høy materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet.

4.4 Kjøpesenter (KS-områder)

Området skal nyttes til forretning med tilhørende kontorfunksjoner. I området tillates også virksomheter tilknyttet allmennyttige formål.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
KS1	100 %	Kote +143
KS2	100 %	Kote +140

I KS1 kan trapp-, heistårn og tekniske installasjoner tillates inntil kote +149 under forutsetning av at tilbaketrekning fra gesims er minst 15 meter.

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T-områder)

Formål avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan benyttes til tjenesteyting, undervisning, kontor og/eller kultur- og idrettsaktivitet.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
T1	100 %	Kote +158
T2	50 %	Kote +155 Kote +162
T3	60 %	Kote +164
T4	30 %	Kote +149

T5 Waldermarhøy

T5 kan ikke ytterligere bebygges. Unntaket er mindre nybygg eller tilbygg som oppfyller kravene gitt for hensynssone H570_3-4, bevaring kulturmiljø.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Likeledes skal det foreligge slik uttalelse før det i T5 gjennomføres andre tiltak som graving, fylling eller andre terrenginngrep.

T7, Ski vest

Utnyttelser og arealbruk skal samsvare med reguleringsplan for Ski vest og skal tilpasses arealbehov for Vestveien.

4.6 Bolig/Forretning (B/F-områder)

Formål avsatt til bolig/forretning skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsvirksomhet i form av forretning (herunder bevertning) tillates i bygningens førsteetasje.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/F1	60 %	Kote +166 (4 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje

B/F2	50 %	Kote +158 (6 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje

4.7 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K-områder)

Formål avsatt til bolig/forretning/kontor skal primært benyttes til boligbebyggelse og/eller kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/F/K1	90 %	Kote +148 (4 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
B/F/K2	40 %	Kote +156 (4-5 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m2 BRA
B/F/K3	40 %	Maks gesims = 9 m Maks møne =12 m	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m2 BRA
B/F/K4	70 %	Kote +153 Kote +161 (5-9 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
B/F/K5	27 %	Kote +145 (4 - 6 etasjer)	Ingen begrensning

Grad av utnyttelse for B/F/K 5 fastsettes ved detaljregulering. I områdene B/F/K6-7 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3

4.8 Bolig/Forretning/Kontor/Tjenesteyting (B/F/K/T-områder)

B/F/K/T 1	75 %	Kote +142 Kote +156 (6-10 etasjer)	Plasskrevende handel* inntil 6000 m^2 BRA tillatt i byggets førsteetasje.
B/F/K/T 2	70 %	Kote +142 Kote +149 Kote +156 (6-10 etasjer)	Plasskrevende handel* inntil 10.000 m^2 BRA tillatt i byggets førsteetasje.

4.9 Bolig/Tjenesteyting (B/T-områder)

Formål avsatt til bolig/tjenesteyting skal primært benyttes til boligbebyggelse og/eller offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates i bygningens førsteetasje.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/T1	50 %	Kote +155 (5-6 etasjer)	Forretning tillatt i byggets førsteetasje

4.10 Bolig/Kontor (B/K-områder)

Formål avsatt til bolig /kontor skal primært benyttes til kontorvirksomhet og/eller boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

B/K1, Nordre Finstad gård
I området gjelder detaljreguleringsplan for gårdstunet Nordre Finstad gård, som listet opp under punkt 2.3.

B/K2, Nordre Finstad gård
Området skal benyttes til boligformål og/eller kontor. Ved detaljregulering av nye byggeområder ved Finstad gård skal gårdstunets struktur, form og skala legges til grunn. Det skal sikres regelmessige åpninger mellom ny bebyggelse, slik at gårdstunet er synlig fra omkringliggende gatenett. Bebyggelsen skal henvende seg mot Vestveien og Åsveien. Parkering på terreng skal som hovedprinsipp legges i bakkant.

Kvartal	% BYA	Maksimal byggehøyde
B/K2	40 %	Kote +147 Kote +151 Kote +154 Kote +162 (4-7 etasjer)

4.11 Forretning/Kontor (F/K-områder)
Formål avsatt til forretning/kontor skal primært benyttes til kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Forretning tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
F/K1	75 %	Kote +152 (4 etasjer)	Forretning inntil 6000 m^2 BRA er tillatt.

4.12 Forretning/Kontor/Tjenesteyting (F/K/T-områder)
Formål avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting skal primært benyttes til kontorvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
F/K/T2	80 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)	Forretning inntil 1500 m^2 BRA er tillatt.
F/K/T3	80 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)	Forretning inntil 1500 m^2 BRA er tillatt.
F/K/T4	100 %	Kote +147 (5 etasjer)	Ingen begrensning.
F/K/T5	100 %	Kote +141 (3 etasjer)	Ingen begrensning

**Plasskrevende varegrupper er definert som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesenter og større forretninger knyttet til salg av el.varer og møbler. Salg av andre vareslag eller annen type forretningsvirksomhet er ikke tillatt.*

4.13 Kontor/Tjenesteyting (K/T-områder)

Formål avsatt til kontor/tjenesteyting skal primært benyttes til kontorvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
K/T1	60 %	Kote +157 (6-7 etasjer)
K/T2	60 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)
K/T3-5	75 %	Kote +149 (4-5 etasjer)
K/T6	80 %	Kote +150 Kote +157 (6-8 etasjer)

Innenfor felt K/T2 tillates bolig i tillegg til hovedformålene. Boligandelen kan maksimalt utgjøre 30 % av totalt bruksareal (BRA).

Innenfor felt K/T6 skal det etableres en offentlig gate, med bredde på minst 6 meter, mellom Jernbanesvingen og gang- og sykkelvei langs jernbanen. Det skal i tillegg sikres gode forhold for gående langs Jernbanesvingens vestside. Innfartsparkering til Ski stasjon, som følger av bestemmelsenes punkt 3.10, skal ivaretas både under og etter utbygging av kvartalet. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_1 skal ivaretas ved detaljregulering.

4.14Forretning/Kontor/Industri (F/K/I-områder)

Formål avsatt til forretning/kontor/industri, F/K/I1 omfattes av reguleringsplan listet opp under bestemmelsenes punkt 2.3.

4.15Kombinerte hovedformål (P/K/T- og K/K/T-områder)

P/K/T, Ski storsenter

Innenfor kvartal P/K/T tillates parkeringshus og varelevering med tilhørende anlegg, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende parkeringshus kan ikke utvides. Forretning (herunder bevertning) tillates i bygningers førsteetasje mot gater og plasser. Forretning skal ikke utgjøre kvartalets hovedfunksjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele eller deler av P/K/T skal det utredes en bymessig utvikling av kvartalet, herunder etablering av tverrgående gater, plasser og grønnstruktur, og hvor transformasjon eller flytting av eksisterende parkeringshus vurderes. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_3 skal inngå som del av utredningen. Ny bebyggelse skal ikke være til hinder for en framtidig transformasjon av parkeringsanlegget.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
P/K/T	75 %	Kote +148 (6 etasjer)

K/K/T, Kollektivterminal/kontor/tjenesteyting

Innenfor kvartal K/K/T tillates kollektivterminal, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Innfartsparkering for Ski stasjon skal ivaretas ved en eventuell utbygging på parkeringsarealet, iht. bestemmelsenes punkt 3.10. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_1 skal ivaretas ved detaljregulering.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
K/K/T	90 %	Kote +149 Kote +156 (4-6 etasjer over kollektivterm.)

4.16 Sykkel- og serviceanlegg, SS1

Innenfor areal avsatt til sykkel- og serviceanlegg, SS1, kan det oppføres servicebygg for jernbanen og de kollektivreisende, herunder informasjons- og servicesenter, forretning, bevertning og tjenestetilbud, anlegg for sykkelparkering og sykkelvedlikehold.

Ved utforming av anlegget skal servicefunksjoner rettet mot kollektivreisende prioriteres. Det skal etableres minimum 100 takoverdekte plasser for sykkelparkering.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
SS1	100 %	Kote +142 (2-3 etasjer)

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUTUR PBL § 12-5 NR. 2

5.1 Fylkeskommunale veier, V1-11, KO1, KT1 og GT18

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for fylkesveinettet, V1-11, KO1, KT1 og GT18. Planen skal prioritere kollektivtransport, gående og syklende. Det skal vektlegges gatemessig utforming for Kirkeveien, Sanderveien og Jernbaneveien, med beplantning, tosidig fortau og sykkelfelt.

I Jernbaneveiens søndre del, GT18 og V10, skal kollektivtransport, gående og syklende prioriteres. Bilkjøring tillates i den grad det ikke er til hinder for kollektivtransportens framkommelighet.

I Jernbaneveiens nordre del, KO1, skal kollektivtransport, gående og syklende prioriteres. Bilkjøring tillates kun til eiendommene. Gjennomkjøring i kollektivterminalen, KT1, er kun tillatt for buss, taxi og varelevering til Torgveien.

Det skal etableres fortau og sykkelfelt i begge retninger i Sanderveien.

I områdene B/F/K/T1-2, BF20, BB4, B/F/K6-7,-og BF19 skal byggegrense kunne tas ut ved detaljplanlegging slik at det kan bygges helt ut til detaljprosjektert veiformål.

Det tillates ikke bygging/konstruksjon innenfor formålsgrensen/ byggegrensen mot fylkesgatenettet over eller under bakken.

5.2 Kommunale gater og torg i sentrumskjernen, GT1-17 og Torg1

Innenfor sentrumskjernen, betegnet som gatetun GT1-17 og Torg1 i plankartet, skal prinsippet om sambruk (shared space) legges til grunn. Som grunnlag for detaljprosjektering av gater og plasser skal det utarbeides en samlet design- og funksjonsplan for sentrumskjernen. Planen skal avklare

gatebruken i sentrum, herunder arealer for gående og syklende, overvannshåndtering, vegetasjon, belysning, oppholds- og møbleringssoner, varelevering, korttidsparkering og sykkelparkering. Design- og funksjonsplanen skal bygge på følgende:

- Planen skal prioritere gående, syklende og varelevering ved arealvurdering mot øvrige trafikantgrupper.
- Korttidsparkering kan etableres i GT1, GT5, GT11 Idrettsveien, GT12-13 Torgveien, GT14 Sentrumsveien og GT15-16 Åsenveien.
- Gatene skal som hovedprinsipp etableres i ett nivå, hvor beplantning, møblering og variasjon i gatedekket benyttes for å tydeliggjøre skillet mellom ulike trafikantgrupper.
- Planen skal inkludere parkene Park1-3 iht. krav gitt under bestemmelsenes punkt 6.1
- Torg og gater merket Torg1, GT2-4 og GT6-9 i plankartet, skal utformes som gågater med mulighet for sykling, opphold og rekreasjon. Det skal legges vekt på gode overganger mellom gater, plasser og parker, med høy materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.
- Idrettsveiens østre del, GT11, skal sikre adkomst til/fra Sanderveien for kjørende til sentrum. Foruten tosidig fortau skal det etableres separate sykkelfelt langs gatens nordside.
- GT1 skal gi adkomst til/fra Kirkeveien for kjørende til rådhuset og sentrum. Foruten tosidig fortau skal det etableres separate sykkelfelt langs gatens nordside.
- I GT10 (Skoleveien) skal det sikres gode forhold for gående og syklende.
- GT14 Sentrumsveien, skal gi adkomst til/fra Sanderveien for kjørende til sentrum. Ved utforming av gaten skal det tilstrebes åpne vannsystemer. Gående og syklende skal sikres gode forhold.
- I Åsenveien, GT15-16 skal gående og syklende gis særlig prioritet. Gateutformingen skal legge vekt på oppholdssoner og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement i gaterommet. Adkomst til eksisterende parkeringshus i S13 skal ivaretas.
- GT13 Torgveien, skal gi adkomst til/fra Skoleveien/Sentrumsveien for kjørende til sentrum. GT12 Torgveien skal ivareta varelevering til Ski storsenter og adkomst til Ski hotell. Gående og syklende skal sikres gode forhold i hele gateløpet.
- GT5 og GT17 er nye gateløp hvor gående, syklende og opphold skal prioriteres. Kjøring til eiendommene er tillatt, og det skal gjøres en vurdering av behov og muligheter for å tillate gjennomkjøring.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering i gater og plasser. Tiltakene er søknadspliktige.

5.3 Øvrige torg og plasser

Torg og plasser markert Torg 2-3 og Torg 6-10 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides som del av omkringliggende byrom.

Innenfor Torg 2 skal forholdene for de kollektivreisende prioriteres.

Innenfor Torg 3 er det tillatt med korttidsparkering for besøkende til Ski hotell. Parkeringen skal ikke være til hinder for kollektivtransport, gående og syklende.

Innenfor Torg 6 skal gående og syklende prioriteres. Det skal etableres sykkelparkering og oppholdssoner.
Torg 8-9 kan ikke bebygges og skal utformes som et offentlig tilgjengelig byrom i forbindelse med utbygging og transformasjon av tilliggende områder. Inntil slik utvikling finner sted, kan dagens arealbruk opprettholdes.

Torg 10 skal utformes som et offentlig tilgjengelig byrom. Korttidsparkering er tillatt såfremt dette ikke er i strid med avkjørselsplan for Kirkeveien.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktige.

5.4 Vestveien, V12

Det skal utarbeides samlet detaljreguleringsplan for Vestveien, V12. Planen skal sikre følgende forhold:

- Gatemessig utforming med trerekker, tosidig fortau og sykkelfelt. Rundkjøringer skal unngås.
- Utrede behov, og eventuelt sikre arealer, for utvidelse fra to til fire kjørefelt.
- Vurdere behov for arealer/holdeplasser for rutegående buss.
- Vurdere heving og forskyvning av veien vestover, på strekningen Birkelunden - Monsrudveien.
- Kantsteinsparkering for 3-6 bussoppstillingsplasser reservert togreisende i situasjoner med buss-for-tog. Antall plasser skal ses i sammenheng med bussoppstilling på østsiden av jernbanen.
- Ivareta hensyn gitt i bestemmelser for hensynssone H410_1.

5.5 Trekanttomta, V13

Innenfor areal betegnet V13 i plankartet, skal det opparbeides kjøreadkomst til B/F/K/T1 - 2. Arealet skal i tillegg inneholde gang- og sykkelvei, samt et parkmessig opparbeidet anlegg for fordrøyning av overvann. Anleggene skal ses i sammenheng med overordnet gang- og sykkelveisystem og system for håndtering av overvann.

5.6 Øvrige kommunale gater og veier

I veier og gater, betegnet V17-19 og V27 i plankartet, skal prinsippet om trafikkseparering legges til grunn. Der hvor gang- og sykkelvei eller fortau ikke er regulert i eget formål, inngår dette som del av veiformålet. I boliggater med lav trafikk kan blanding av trafikantgrupper vurderes.

For V14-16 og V20, 24, 26 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.7 Felles veier

Veier betegnet V35 i plankartet skal være felles for tilliggende eiendommer. For V 34 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.8 Kollektivknutepunktet Ski stasjon, Torg 4-5, KT1-2, H1-3 og KA1-3

Arealer som inngår i feltene Torg 4-5, KT1-2, H1-3 og KA1-3 skal primært betjene kollektivreisende, buss, taxi, gående og syklende. Arealene skal opparbeides iht. plan for Follobanen.

Anlegg for sykkelparkering skal plasseres innenfor arealer avsatt til kollektivanlegg, KA1-3.
Mindre anlegg for sykkelparkering kan tillates på Torg 4-5, etter godkjenning av Nordre follo kommune og Bane NOR.

5.9 Gangveier og fortau, GV1-6 og F1-4

Gangveier og fortau, markert GV1-4 og F1-4 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides som del av det omkringliggende gatenettet. GV 3 kan overbygges, men skal til enhver tid være åpen for allmennheten. For GV 5-6 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3
Innenfor fortau F2-4 kan kommunen tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktige.

5.10 Kjørbar gang- og sykkelvei, GS1-2

Gang- og sykkelveiene skal være offentlig tilgjengelige. Det er tillatt med kjøring til eiendommene. GS2 skal utformes som del av parkanlegget.

5.11 Gang- og sykkelvei, GS3-9

Gang- og sykkelveiene, betegnet GS3-8 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides med bredde på minimum 3 meter fast dekke. For GS9 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.12 Sykkelekspress, GS10-12 og 14

Arealer avsatt til sykkelekspress skal være offentlig tilgjengelig og utformes med sikte på hurtig og trygg framføring av syklister. Sykkelveiene skal ha fast dekke, oppmerket kjørefelt i hver retning og være adskilt fra gangarealet.

5.13 Jernbaneformål, JB1-3

I områdene JB1-2 gjelder detaljreguleringsplan for Ski stasjon, som listet opp under punkt 2.3. JB3 skal benyttes til jernbaneanlegg med tilhørende spor og tekniske anlegg. I området kan det oppføres teknisk infrastruktur, skilting, sikringsgjerder, støyskjermer og andre støysikringstiltak.

5.14 Annen veigrunn – grøntareal, AVG1-3

Arealer avsatt til annen veigrunn – grøntareal, AVG1-3 skal sikre arealer for eventuell utvidelse eller flytting av Vestveien. Beplantning, teknisk infrastruktur og støyskjerming som ikke er til hinder for senere veiutvidelse/flytting, er tillatt. Endelig arealbruk skal avklares i detaljreguleringsplan for Vestveien.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5 NR. 3

6.1 Parker i sentrumskjernen, Park1-3

- Parkene skal ha et stort innslag av grønt gjennom bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.
- Parkene skal være utgangspunkt for et helhetlig overvannsystem i sentrum. Overvannsystemet skal ses i sammenheng med områder utenfor sentrumskjernen, herunder Vestraatparken, Park4-5, og fordrøyningsanlegg i V13.
- Parkene skal tilby arealer for opphold, lek og ulike former for aktiviteter rettet mot et bredt spekter av befolkningen.
- For Park1, Øvre torg skal utforming og dekke vurderes opp mot eksisterende vannskulptur, og behov for arealer til større kulturelle og seremonielle arrangementer.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

6.2 Vestraatparken, Park 4-5

Vestraatparken skal utformes som en offentlig, urban bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Det skal tilrettelegges for kulturelle arrangementer. Parken skal beplantes med større trær, og ha en tydelig grønn profil. Hagabua skal bevares, men kan flyttes på. Et helhetlig overvannsystem skal ses i sammenheng med overvannsystemet for sentrumskjernen og inngå som et opplevelseselement i parken.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

6.3 Skoleparken, Park 6

Skoleparken skal utformes som en offentlig, urban bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Parken skal beplantes med større trær, og ha en tydelig grønn profil. Skolens utearealer skal integreres i parken og være tilgjengelig for allmennheten. Utearealer for barnehage kan inngå i parken så lenge arealene er tilgjengelig for allmennheten etter stengetid.

Vann og skålgropfeltet skal inngå som opplevelseselementer i parken. Det skal vurderes mulighet for å etablere et helhetlig overvannsystem i sammenheng med overvannsystemet for sentrumskjernen.

Adkomst til byggeområder er tillatt fra Skoleveien, Sanderveien og Idrettsveien. Adkomst til parkområdet skal fortrinnsvis skje i forbindelse med gang- og sykkelvei.

6.4 Lommeparker, Park 7-8

Lommeparkene skal være offentlig tilgjengelige og tilby arealer for opphold. Parkene skal opparbeides og beplantes. Større trær skal bevares. Enkelttrær som inngår i reguleringsplan for Ski stasjon kan fjernes som ledd i utbyggingen.

6.5 Park med særskilt infrastruktur, Park 9-10

Parkene skal utformes som grøntanlegg i kombinasjon med teknisk infrastruktur, herunder anlegg for sykkelveibro over jernbanen (Park 10) og anlegg for høyspenttrasé og eventuell gang- og sykkelvei (Park 9-10). Infrastruktur skal inngå som et arkitektonisk og opplevelsesmessig element i parkene. Parkene skal være offentlig tilgjengelige og tilby grøntarealer for opphold og aktivitet. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.

6.6 Friområder, Fri 1-7

I områdene Fri 1 og Fri 6-7 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3. Øvrige friområder skal være offentlig tilgjengelige grøntanlegg i kombinasjon med eventuell teknisk infrastruktur.

I forbindelse med detaljplanlegging av Kirkeveien skal bygningen i Kirkeveien 26 vurderes gjenoppført innenfor dagens friområde Fri 2 for å beholde bygningen innenfor dens historiske miljø.

§ 7. HENSYNSSONE PBL § 12-6

7.1 Faresone, høyspentlinje H 370_1

Byggegrense langs hovednett for el. forsyning er innarbeidet som hensynsone i arealplanen. Byggegrensen skal måles 10,5 meter fra masterekkenes senterlinje.

7.2 Krav til infrastruktur, H 410_1-4

I områder som omfattes av hensynssone H410_1-4 skal det gjennomføres infrastrukturtiltak i forbindelse med ombygning/nybygg. Tiltak som ikke faller inn under kravet om detaljreguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør senere gjennomføring av infrastrukturtiltaket. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.

Gang- og sykkelveibro over jernbanen, H410_1

Innenfor hensynssone H410_1 skal det etableres ny gang- og sykkelveibro over jernbanen. Ved planlegging av broen skal følgende forhold sikres:

- Separat gangveiareal og sykkelveiareal, til sammen minimum 6 meter bredde.
- Minimum 7,5 meter frihøyde over sporene.

- Tilkobling mot kollektivtorget og Ski storsenter i øst, og mot Vestveien i vest.
- Mulighet for å integrere ramper som del av den arkitektoniske utformingen av ny bebyggelse ved broen.
- Mulighet for å videreføre gang- og sykkelveibroen over Vestveien med kobling til Bjerkelundveien.

Tverrforbindelser gjennom Ski storsenter, H410_2-3

Ved større ombygginger skal det det innenfor H410_2 etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom Ski storsenter. Gangforbindelsen kan utformes som en integrert del av storsenteret og tilpasses senterets åpningstider. Forbindelsen skal ses i sammenheng med ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, og utvikling av ny gatestruktur i kvartal S12.

Ved transformasjon og/eller vesentlig ombygging av Ski storsenter og tilhørende parkeringshus, skal det etableres en offentlig tilgjengelig gate fra Jernbaneveien til Torg 8 (H410_3). Gaten skal ha bredde på minimum 17 meter og prioritere gående og syklende.

Gangforbindelser gjennom S12, H410_4

Ved detaljregulering av kvartal S12 skal det planlegges en offentlig tilgjengelig gate fra Jernbaneveien til Åsenveien og Sentrumsveien. Gaten(e) skal ha bredde på minimum 6 meter. Det skal tilstrebes et variert romforløp med publikumsrettet virksomhet på gateplan. Gaten(e) skal ha høy materialkvalitet og tilby oppholdsmuligheter. Overbygning er ikke tillatt.

7.3 Bevaring av kulturmiljø, H570

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Alle planforslag og søknader om tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges antikvarisk myndighet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.

Bevaring av enkeltobjekter innenfor formål vei

Verneverdige bygninger som ligger innenfor grensen for veiformål forutsettes flyttet før Kirkeveien bygges ut. Dette kravet gjelder Kirkeveien 26 – Bolighus.

For Kirkeveien 13 – Bolighus og uthus skal det utarbeides tilstandsrapport, og bygningene skal vurderes flyttet.

Bygningsmiljøet i Holtegrenda/Nordbyveien, H570_1

Eksisterende bygningsmiljø skal ivaretas, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet. Eksisterende gangvei fra Holtegrenda til Nordbyveien skal opprettholdes.

Bygninger markert med heltrukket, tykk linje i plankartet tillates ikke flyttet eller revet. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes. Ved en eventuell tilbakeføring av bygningenes fasader skal dette gjøres etter dokumentert opprinnelig utseende. Bestemmelsen gjelder:

- Nordbyveien 5 – «Fagerholt», bolighus med uthus
- Holtegrenda 3 – «Sandermoen», tidligere treskofabrikk og snekkerverksted

- Holtegrenda 3A – Bolighus og uthus
- Holtegrenda 3B
- Holtegrenda 5B – «Almas» hus

Nybygg innenfor hensynssonen tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge, og at kulturmiljøet opprettholdes.

Det skal utarbeides en plan for vedlikehold. Det skal sikres åpninger som gir mulighet for innsyn til kulturmiljøet fra Holtegrenda.

Næssgården og Rutheimgården, H570_2
Bygninger markert med heltrukket linje i plankartet tillates ikke revet eller flyttet. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Ved nye byggetiltak eller terrenginngrep skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Waldemarhøy H570_3
Bygninger markert med heltrukken linje i plankartet, skal bevares. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse. Ved nye byggetiltak eller terrenginngrep skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Ski hotell, H570_5
Ski hotell, markert med heltrukken linje i plankartet, skal bevares. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Ski stasjon
Det skal søkes løsninger for å bevare, evt. relokalisere nærliggende dreieskive i sammenheng med stasjonsmiljøet så langt det er mulig.

Nordre Finstad Gård, H570 7
Innenfor hensynssone H570_7 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3.

7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 - 10

Det finnes mange automatisk fredete kulturminner i planområdet som er underlagt hensynsone for båndlegging etter lov om kulturminner.

7.5 Krav om felles planlegging, H810

I kvartalene markert med hensynssone H810_1-8 skal det foreligge samlet detaljreguleringsplan før gjennomføring av tiltak. Mindre byggetiltak som ikke faller inn under kravet om detaljreguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling av området.

Holtekvartalet, H810_1
Innenfor hensynssone H810_1 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.
Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:
- Utvikling av identitet og særpreg med utgangspunkt i områdets historie
- Et flerfunksjonelt område med boliger og arbeidsplasser.
- En bymessig fasade langs Nordbyveiens østre del.

- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Holteveien til Nordbyveien
- Trafikksikre forhold for gående og syklende langs Holteveien
- Et offentlig tilgjengelig grøntområde på minimum 1 dekar utenfor bevaringsområdet, som er parkmessig opparbeidet.
- Det skal utarbeides forvaltningsplan for de bevaringsverdige bygningene.

Skeidarkvartalet og Ski stasjon nord, H810_2

Innenfor hensynssone H810_2 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Ivaretakelse av jernbanens tekniske infrastruktur iht. detaljreguleringsplan for Ski stasjon.
- Et kompakt byområde med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- Avklaring av omfang og plassering av pendlerparkering til Ski stasjon, iht. kravene i bestemmelsenes punkt 3.10. Det skal vurderes mulighet for felles parkeringsløsning med nye virksomheter i området.
- En bymessig fasade langs Nordbyveien og kollektivtorget, med publikumsrettet virksomhet på gateplan.
- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig forbindelse langs jernbanen, fra Nordbyveien til kollektivtorget.
- Et offentlig tilgjengelig byrom på minimum 1 dekar, med oppholdssoner, gode solforhold, høy materialkvalitet og aktiviteter rettet mot ulike segmenter av befolkningen.
- Ivaretakelse av siktlinjen fra kirken til Idrettsveien.

Ski stasjon sør, H810_3

Innenfor hensynssone H810_3 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Et kompakt byområde med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- Avklare omfang og plassering av pendlerparkering til Ski stasjon, iht. kravene i bestemmelsenes punkt 3.10. Det skal vurderes mulighet for felles parkeringsløsning med nye virksomheter i området. Parkeringsløsninger skal ses i sammenheng med ombygging av Vestveien, herunder avkjørsler og eventuell terrengheving og flytting av veibanen.
- Utrede og avklare lokalisering og omfang av ny videregående skole ved Ski stasjon. Utredningen skal inkludere arealer som omfattes av tilsvarende krav på nordsiden av kollektivtorget.
- Avklare plassering og gjennomføring av ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, iht. til kravene satt for hensynssone H410_1.
- En bymessig fasade langs Vestveien og mot kollektivtorget. Publikumsrettet virksomhet på gateplan rundt kollektivtorget.
- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig forbindelse langs jernbanen, fra kollektivtorget til K/T3.
- En offentlig tilgjengelig bypark på minimum 1,5 dekar, med oppholdssoner, gode solforhold, høy materialkvalitet og aktiviteter rettet mot ulike segmenter av befolkningen. Fortrinnsvis som del av utearealer for ny videregående skole.
- Minimum én offentlig, øst-vestgående gate fra Vestveien til gang- og sykkelvei langs jernbanen.
- En indre, offentlig tilgjengelig passasje i nord-sørgående retning, fra kollektivtorget til K/T3. Passasjen skal ha variert romforløp, oppholdssoner, og høy materialkvalitet med bruk av beplantning og vann. Passasjen kan overbygges.

Ski sentrum nordøst, H810_4

Innenfor hensynssone H810_4 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 300 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Etablere en gjennomgående gate fra rådhuset til Skoleveien med prioritering av gående og syklende.
- Minimum to offentlig tilgjengelige gangforbindelser fra Kirkeveien til ny gate. I tillegg sikre en offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Idrettsveien til ny gate.
- Etablere et nytt offentlig byrom ved rådhuset som sikrer gode forhold for gående og syklende.
- Sikre en bymessig fasade langs Kirkeveien, Øvre torg, nytt torg ved rådhuset, samt ny gjennomgående gate. Publikumsrettet virksomhet på gateplan ved torgene.
- Avklare ny lokalisering av bygningene i kirkeveien 13

Nordøstkvartalene, H810_5

Innenfor hensynssone H810_5 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Innpassing av en offentlig park.
- Innpassing av barnehage. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal.
- Tydelig rominndeling mellom offentlige arealer og private utearealer.
- Gjennomgående gang- og sykkelveier fra Idrettsveien og Sanderveien/Sandertunet til Skoleveien.
- Et gjennomgående system for overflatevann og som utformes som et opplevelseselement i parken.
- Etablere minimum én offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Sanderveien gjennom BB2 til parken (Park6).
- Etablere et offentlig, grønt areal ved Ski skole og Kirkeveien/Sanderveien som sikrer gravhaugen (Park7) og gode forhold for gående og syklende.
- Sikre en bymessig fasade langs Sanderveien og publikumsrettet virksomhet mot krysset Sanderveien/Kirkeveien, Sanderveien/Idrettsveien og Idrettsveien/Skoleveien.
- Sikre skålgropfeltet og innpasse dette som opplevelseselement i byparken.

Kvartalet Skoleveien – Idrettsveien – Sanderveien, H810_6

Innenfor hensynssone H810_6 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Vurdere muligheten for ny tverrforbindelse fra Skoleveien til Sanderveien, som forlengelse av Torgveien. Veien skal være offentlig tilgjengelig og gi gode forhold for gående og syklende.
- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 100 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Vurdere tilkobling til et gjennomgående system for overflatevann og som kan utformes som et opplevelseselement i uterommene.
- Sikre en bymessig fasade langs omkringliggende gater og veier, samt vurdere muligheten for publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer.
- Vurdere muligheten for et bygg i sørenden av arealet, som markerer veiaksen i Sanderveien.

Ski sentrum sør, H810_7

Innenfor hensynssone H810_7 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.
Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Transformasjon av eksisterende områder til et kompakt byområde med blanding av handel, kultur, boliger og arbeidsplassintensive virksomheter.
- Utforme området som del av det sentrale handelsstrøket i Ski, og med gode forbindelser til Ski storsenter.
- Behov og mulighet for innpassing av barnehage.
- Etablere et indre nettverk av gangveier og byrom iht. kravene for hensynssone H410_4.
- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 100 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Opparbeide Sentrumsveien som en høykvalitets bygate og etablere ny tverrgående gate fra Sentrumsveien til Jernbaneveien. Gaten skal være offentlig tilgjengelig og gi gode forhold for gående og syklende. Det skal i tillegg vurderes behov og muligheter for gjennomkjøring for motorkjøretøy som adkomst til Ski sentrum.
- Sikre et gjennomgående system for overflatevann og som kan utformes som et offentlig opplevelseselement i byrom og gater.
- Opparbeide et offentlig byrom.
- Tydelig rominndeling mellom offentlige arealer og private utearealer.
- Sikre en bymessig fasade langs omkringliggende gater og veier, og publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer.

Trekanttomta, H810_8 Møller – XXL området (se også i planbeskrivelsen)

Innenfor hensynssone H810_8 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.
Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Vurdere transformasjon av eksisterende områder til et kompakt byområde med blanding av storhandel og arbeidsplassintensive virksomheter.
- Etablere et indre nettverk av offentlig tilgjengelige gangveier og byrom, herunder sikre en gjennomgående sykkelekspressvei fra Ski sør til Ski stasjon med forbindelse/kulvert til o_GS11 (Jernbanesvingen).
- Sikre adkomst fra Åsveien.
- Etablere et system for overflatevann fra Ski sentrum som ledes til et anlegg for oppsamling og fordrøyning. Anlegget skal utformes som et offentlig opplevelseselement i byrom og gater.
- Opparbeide en offentlig park i tilknytning til sykkelekspressveien og gang- og sykkelveibro over jernbanen.
- Sikre en bymessig fasade langs Åsveien, og vurdere muligheten for publikumsrettet virksomhet i førsteetasje.
- Sikre inngang/åpning til lokalstallen.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før detaljregulering kan vedtas

8.1.1 Fylkesveger

Fylkesgatene Åsveien (o_V8), Jernbaneveien (o_V7 og GT18), Kirkeveien (o_V3) og sykkelveg med fortau langs vestsiden av Sanderveien (o_V5), skal være detaljregulert før det kan vedtas detaljreguleringsplan for tilgrensende kvartal.

8.1.2 Tiltak langs jernbanen

Detaljregulering og andre tiltak inntil jernbanen skal prosjekteres etter Jernbaneverkets tekniske regelverk. Alle tiltak inntil jernbanen skal gjerdes inn.

8.1.3 Oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur

I nye detaljreguleringsplaner skal nødvendig oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur innenfor planområdet avklares. Ny infrastruktur innenfor planområdet skal vurderes etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

8.1.4 Rammeplan VA og overvann

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides en felles rammeplan der VA og overvann sees i sammenheng. Før førstegangsbehandling av en detaljreguleringsplan skal rammeplan for VA være godkjent av kommunen, og rammeplanen for overvann skal være forelagt kommunen til uttalelse.

8.1.5 Vestveien – o_V12

Vestveien skal være detaljregulert før det kan vedtas nye detaljreguleringsplaner for felt K/T1-2, F/K/T2-3, og B/K2. Hvis Vestveien reguleres i to deler, anses Vestveien som detaljregulert etter første punktum når detaljreguleringsplan for Vestveiens nordre halvdel er vedtatt.

Vestveien kan detaljreguleres i to deler under forutsetning at:

- Det må ligge en omforent og helhetlig plan for Vestveien til grunn
- Det må avklares hvor plangrensen mellom nordre og søndre del av planen skal settes
- Den første detaljreguleringen som vedtas må vise hele det omforente veiløpet på detaljplannivå

8.2 Før rammetillatelse

8.2.1 Skole og barnehagekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen.

8.2.2 Detaljplan VA og overvann

Det skal utarbeides en felles detaljplan der VA og overvann sees i sammenheng. Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal detaljplan for VA være godkjent av kommunen, og detaljplanen for overvann skal være forelagt kommunen til uttalelse.

8.3 Før igangsettingstillatelse

8.3.1 Teknisk plan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal teknisk plan (byggeplan) for tilgrensende og aktuelle fylkesveger innenfor planområdet være godkjent av Viken fylkeskommune.

8.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A og B)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet Ski sentrum må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Veger:

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

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

- Gang- og sykkelvei og gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst o_GS12 med tilhørende friområder o_Fri3 og o_Fri4.
- Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst innenfor infrastruktursone H410_1.

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

Detaljreguleringsplan:

For FV 152 Kirkeveien:

- o_SF (sørsiden)
- o_SS (sørsiden

For Sanderveien:

- o_SGS1
- o_SGS2
- o_SGS3
- o_SGS4
- o_SGS5
- o_SVG1
- o_SVG2

- o_SVG3
- o_SVG4
- o_SVG5
- o_SVG6
- o_SVG7
- o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning)

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

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.3.3 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område A må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Da flere områder innenfor område A er blitt detaljregulert inneholder noen av rekkefølgebestemmelsene nedenfor benevnelser fra detaljreguleringsplan.

Områderegulering for Ski sentrum:

Gatetun, gangveger og gangs- og sykkelveger:

- o_GS2 (ved Vestråtparken (o_Park4))
- o_GS5 (ved Ski skole)
- o_GT6 (ved Øvre torg)
- o_GT8 (Idrettsveien)
- o_GT9 (Idrettsveien)
- o_GT10 (Skoleveien)
- o_GT11 (Idrettsveien)
- o_GT13 (Torgveien)
- o_GT14 (Sentrumsveien)
- o_GT17 (Sentrumsveien)

Parker:

- o_Park1 (Øvre torg)
- o_Park4 (Vestråtparken nord)
- o_Park5 (Vestråtparken syd)

- o_Park6 (ved Skolekvartalet)

Torg:

- o_Torg1 (Nedre torg)

Detaljreguleringsplan:

For videregående skole og boliger i Ski sentrum:

- o_SGT1
- o_SGT1_2
- o_SGT3
- o_GKG

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

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.3.4 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område B)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område B må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Veger:

- o_V12 (Vestveien): gang- og sykkelfasiliteter langs østsiden av veien.
- o_V27 (Holteveien): gang- og sykkelfasiliteter langs veien.

Parker:

- o_Park9
- o_Park10

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

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.4 Før bebyggelse tas i bruk

8.4.1 Generelle krav

Før bebyggelse kan tas i bruk skal tiltakene nedenfor være opparbeidet:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp), renovasjonsanlegg og energiforsyning.
- Alle regulerte arealer for uteopphold og lek

- Skjerming mot støy etter «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021»
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann etter 3.13 og 3.14.

8.4.2 Gang- og sykkelveibro (o_GS12)

Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde ~~K/T4-5 og~~ B/F/K/T 1 - 2 skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, via GS12 og Park10, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

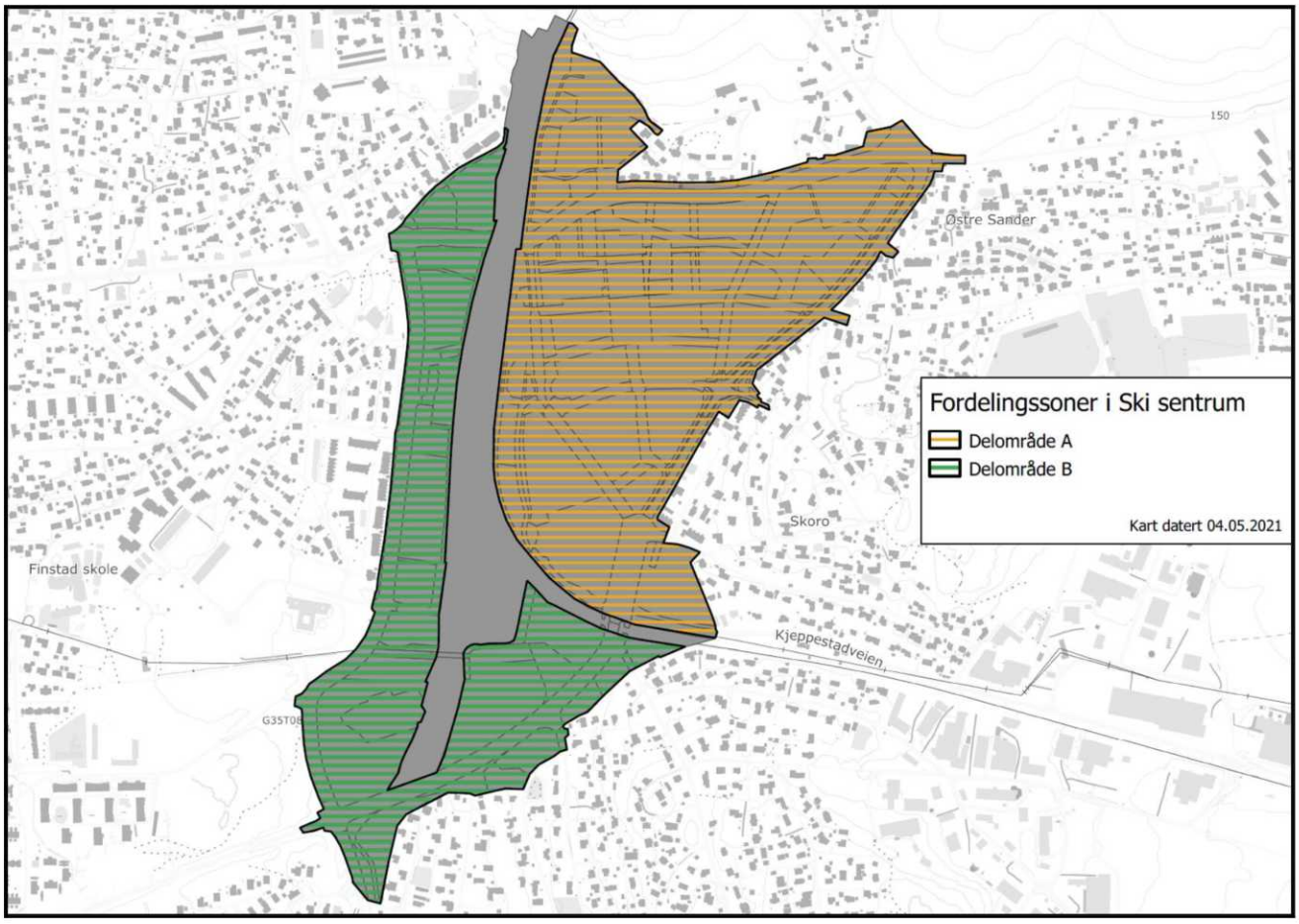
8.4.3 Gang- og sykkelveibro (H410_1)

Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde K/T2, K/T6, F/K/T3 og K/K/T skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, innenfor hensynssone H410_1, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.5 Fordelingssoner

For å sikre en rettferdig og rimelig fordeling av rekkefølgetiltakene for Ski sentrum, deles området i to soner; A og B. Rekkefølgetiltakene i punkt 8.3.2-8.3.4 skal fordeles mellom sonene, noen til en sone enkeltvis og noen felles for begge soner. Sonekartet som angir grensene for sonene legges ved planen, og er juridisk bindende grunnlag for fordeling av rekkefølgetiltakene.

VEDLEGG 1 – Fordelingssoner



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:
Sentrumveien 5, 1400 Ski
Gnr. 134, Bnr. 16, Snr. 36, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
