PRIVATMEGLEREN

SKIFABRIKKSVINGEN 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

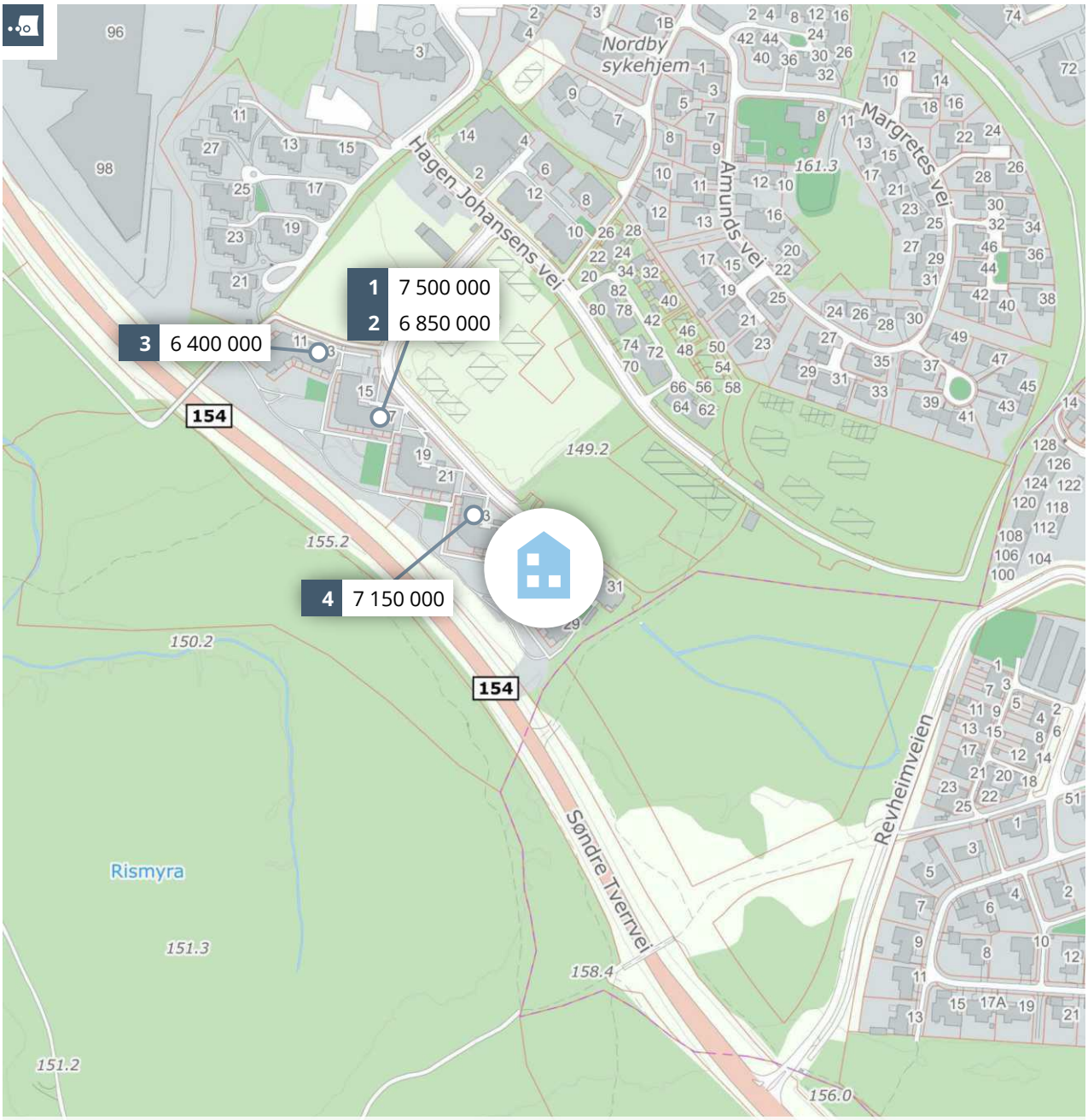
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SKIFABRIKKSVINGEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.10.2026

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: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skifabrikksvingen 23, 1426 SOLBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 102 BNR 423 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Solbergskogen - Tamburbakken

Verdivurdert til

6 650 000

-	6 650 000	70 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	3 918
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skifabrikksvingen 17 90 m² 2021 5. etg 2 sov	09.03.2026	7 790 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**83 333**
2 Skifabrikksvingen 17 95 m² 2021 3. etg 3 sov	13.08.2025	6 990 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**72 105**
3 Skifabrikksvingen 13 95 m² 2021 2. etg 3 sov	08.07.2026	6 690 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**67 368**
4 Skifabrikksvingen 23 106 m² 2023 3. etg 3 sov	09.03.2026	7 500 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**67 453**

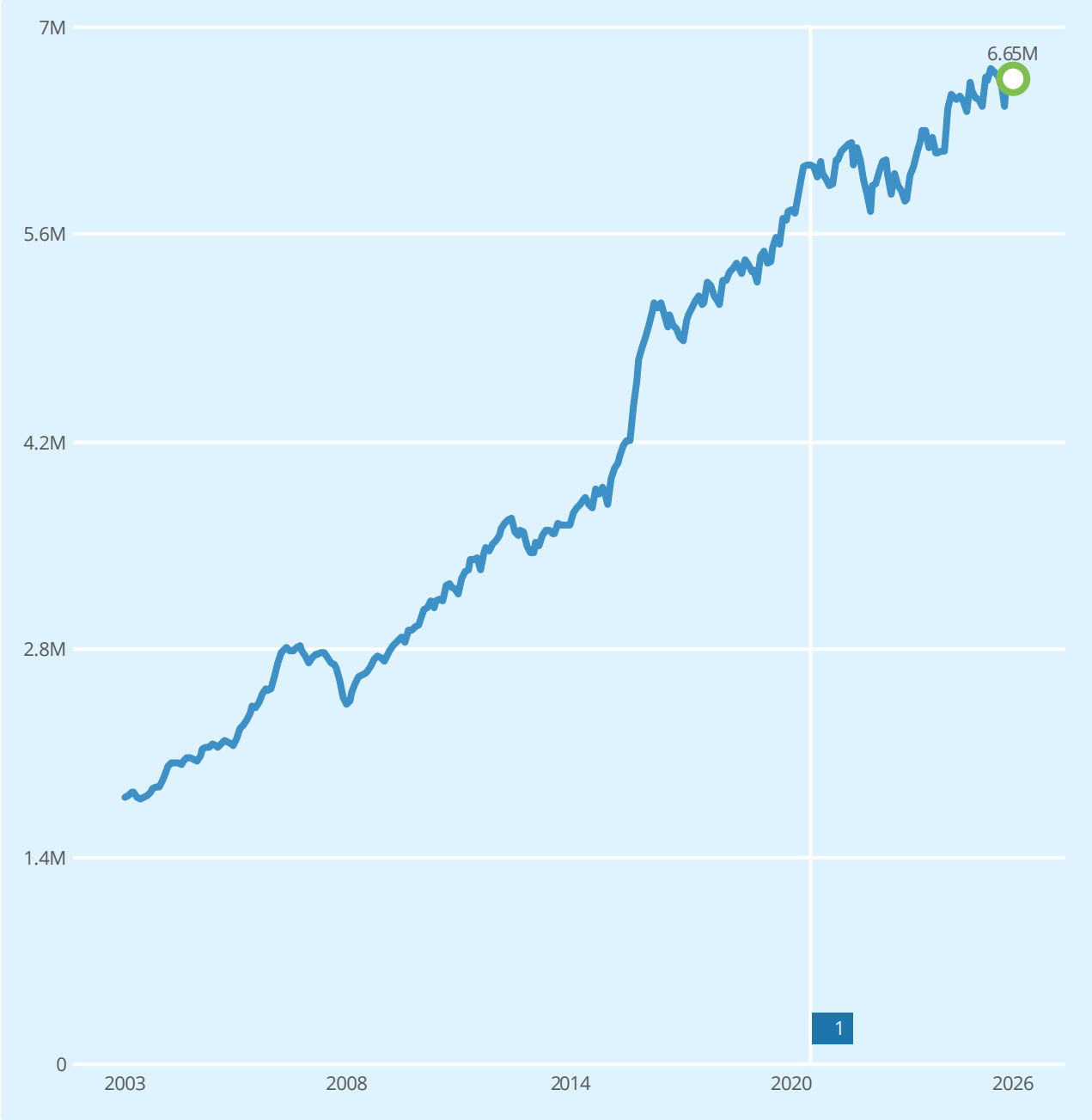
.

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	
20.02.2023		20.02.2023	-	6 185 000	-	6 185 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 497 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Leiligheter solgt i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

5.5M
5 223 000 Prisantydning i snitt
5 102 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 052 ÅS kommune i snitt siste 3 mnd

73 912 Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets i snitt siste 3 mnd

70 000 Skifabrikksvingen 23
Totalpris 6 650 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skifabrikksvingen 23, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 423, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-2004 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CS2987

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leilighet i bygning fra 2023. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, inneholder følgende rom: Entré/gang, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken m/spiseplass og bod. Ekstern bod i kjeller.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som godt iveretatt og gir generelt et solid helhetsinntrykk.

Boligen er oppført med referanse i byggteknisk forskrift 2017 (Tek 17) med alt det innebærer av ventilasjonskrav, varmegjenvinning, isolasjonskrav, dokumentasjonskrav m.m. Dokumentasjonskravet er ivaretatt ved ferdigattest.

Det nevnes spesielt:
-Det er ikke fremvist spesifisert FDV for leiligheten. Bør innhentes.
-Det mangler en vannlås i et sluk.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner.

Bærende konstruksjoner i betong, fasader med murstein.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm,. Produsert i 2021.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 11 m2 med utgang/adkomst fra stuen.

Det er montert belysning og stikkontakt i tilknytting til balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med glatte malte. Overflater og malte betongelementer.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av glatte fyllingsdører og dør med glass.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert porttelefon.
Det er montert solskjerming på flere vinduer.
Det er personheis i bygget.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad lite:
Bad fra 2023. Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heis inn i bygget som ferdig modul.
Det foreligger dokumentasjon i form av siter sertifisering for kabinen og ferdigattest.

Vegger med fliser. Tak med malte plater. Det er innfelte downlights i taket.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i stål med uttagbar vannlås. Det er ikke synlig tettesjikt i sluket, ofte er baderomskabiner hele vanntette stålkasser.
Badet er innredet med dusj med glassvegg/dør, servant med underskap og veggmontert toalett.
Balansert ventilasjon ved avtrekk i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad stort
Bad fra 2023. Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heis inn i bygget som ferdig modul.

Det foreligger dokumentasjon i form av sintefsertifisering for baderomskabinen og ferdigattest.
Vegger med fliser. Tak med malte plater. Det er innfelte downlights i taket.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i stål med uttagbar vannlås. Det er ikke synlig tettesjikt på badet, ofte er kabiner hele vanntette stålkasser.
Badet er innredet med servant med underskap, nisje med vaskesøile, dusjnisje med glassdør og vegghengttoalett.
Balansert ventilasjon ved avtrekk i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy og glatte fronter fra byggeår.
Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Det er 2 fordelerskap for forbruksvann i boligen. Plassert i tak på begge bad.
Hovedinntak for vann med måler og stoppekraner er plassert i skap på det store badet. Det er etablert avrennning via spalter i deksler til begge bad.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp i støpejern, synlig via luke på vegg.

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.
Aggregat er felles for bygget.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og panelovner på yttervegger.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i boden. fordelingstavle med automatsikringer. kursfortegnelse og samsvarserklæring i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

Det er serikoblede røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

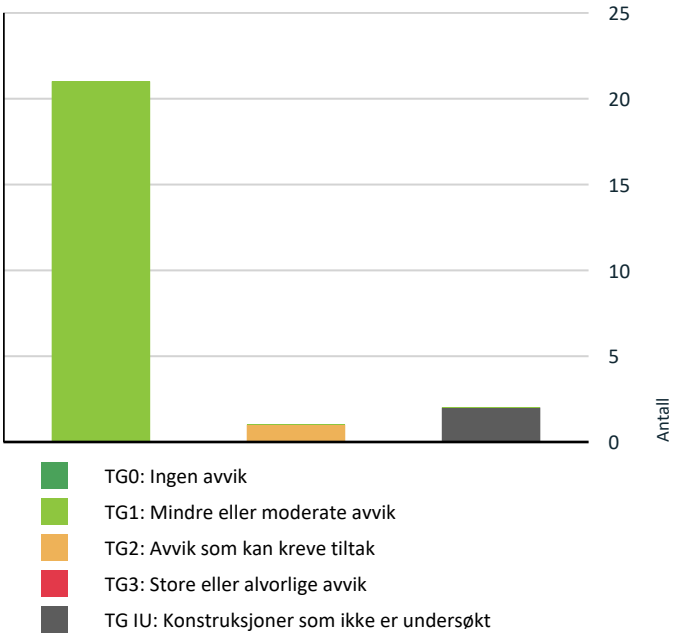
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger fra 2020 stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Ferdigattest fra 2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm,. Produsert i 2021.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 11 m2 med utgang/adkomst fra stuen.Bruksunderlag med terrassebord i tre.. Rekkverk i glass og stål ca .1,13 meter høyde.
Det er montert belysning og stikkontakt i tilknytting til balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med glatte malte. Overflater og malte betongelementer.

Høyde mellom gulv og tak. I stuen er 2,58 meter.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Etasjeskilleren er ikke vurdert i denne rapporten. Denne bygningsdelen omfattes ikke av forskrift til avhendingslova, og det er derfor ikke stilt krav om tilstandsvurdering av etasjeskiller for denne boligen.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest fra 2023 som forutsetter at radontiltak er utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av glatte fyllingsdører og dør med glass.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert porttelefon.
Det er montert solskjerming på flere vinduer.
Det er personheis i bygget.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD LITE

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2023. Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heis inn i bygget som ferdig modul.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av siter sertifisering for kabinen og ferdigattest.



Sintef godkjenning for våtromskabin.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med malte plater. Det er innfelte downlights i taket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i stål med uttagbar vannlås. Det er ikke synlig tettesjikt i sluket, ofte er baderomskabiner hele vanntette stålkasser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rensekopp/vannlås i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Rensekopp/vannlås må skaffes og settes inn.



Sluk uten vannlås.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusj med glassvegg/dør, servant med underskap og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon ved avtrekk i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

2. ETASJE > BAD LITE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

2. ETASJE > BAD STORT

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad fra 2023. Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heis inn i bygget som ferdig modul.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av sintefsertifisering for baderomskabinen og ferdigattest.



Sintef sertifisering.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med malte plater. Det er innfelte downlights i taket.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i stål med uttagbar vannlås. Det er ikke synlig tettesjikt på badet, ofte er kabiner hele vanntette stålkasser.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, nisje med vaskesøile, dusjnisje med glassdør og vegghengttoalett.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon ved avtrekk i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

2. ETASJE > BAD STORT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy og glatte fronter fra byggeår. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

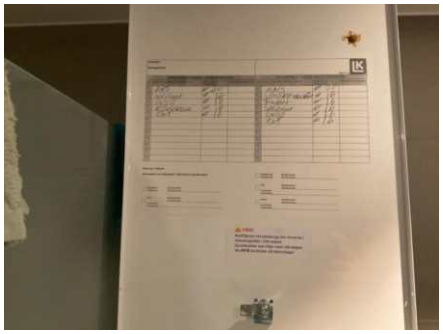
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår. Det er 2 fordelerskap for forbruksvann i boligen. Plassert i tak på begge bad.
Hovedinntak for vann med måler og stoppekraner er plassert i skap på det store badet. Det er etablert avrennning via spalter i deksler til begge bad.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

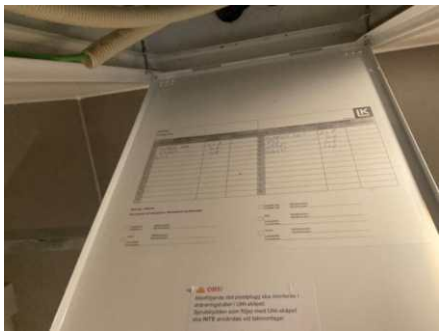
Tilstandsrapport



Kursoversikt.



Rørskap.



Kursoversikt.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i støpejern, synlig via luke på vegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.

Aggregat er felles for bygget.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og panelovner på yttervegger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i boden. fordelingstavle med automatsikringer. kursfortegnelse og samsvarserklæring i skapet.

Tilstandsrapport

Egen IKT del med ruter for internett.

Anlegget er nyoppført i 2023, det foreligger ferdigattest og det er ikke foretatt endringer på anlegget etter oppføring.



Strømskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er serikoblede røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

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

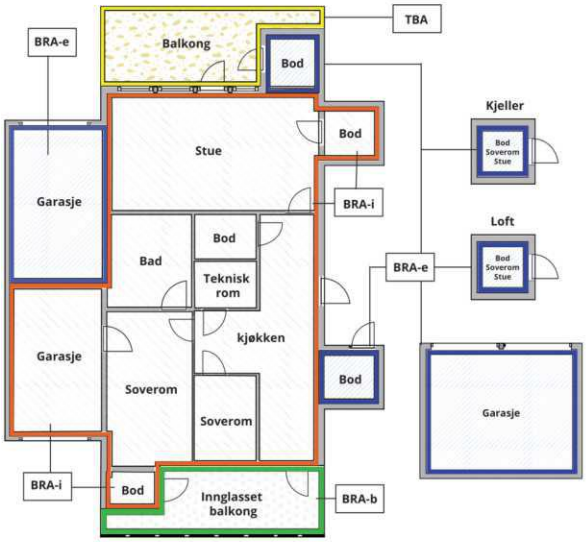
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	95			95	11
Kjeller		5		5	
SUM	**95**	**5**			**11**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, soverom, bad lite, bad stort, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken m/spiseplass, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

På byggemeldt planskisser fremkommer det at det er en sjakt i forbindelse med det store badet som er innefor leiligheten omsluttende vegger. Arealet er derfor medtatt i arealoppstilling i henhold til måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2020 stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er ferdigstillt i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Vera Karin Grøndahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1406 Ski	102	423	0	9		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skifabrikksvingen 23

Hjemmelshaver
Fjellmo Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skifabrikksvingen 23 er beliggende i et boligområde med blokker vest for Ski sentrum i Ås kommune. Leiligheten ligger med umiddelbar nærhet til kollektivtilbud og innfartsvei til Oslo og umiddelbar nærhet til store natur- og friområder. Det er kort vei til Ski sentrum enten med buss eller via sykkelfelt. Toget deg til Oslo på kun 12 minutter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. El-bil lader er montert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.10.2026	Egenerklæringen er utfylt av rekvirent og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Selvaag bolig	27.08.2020	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	1	Nei
Ås kommune	03.07.2023	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260126
Addresse	Skifabrikksvingen 23		
Postnr.	1406	Sted	SKI
Selgers navn	Vera Karin Grøndahl		
Selgers navn	Steinar Fjellmo		

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:

Steinar Fjellmo

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

Dato	05.10.2026
Signert av	*Vera Karin Grøndahl*

Initialer selger:
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skifabrikksvingen 23

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	10 min 4.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solberg Skole - Ås kommune	12 min
Kople Meny Nordbyveien	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	6 min 0.5 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min 0.8 km
Solbergtunet barnehage (1-5 år) 150 barn	11 min 1 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	6 min
Kiwi Nordbyveien	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	10 min
Apotek 1 Ski	15 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Solberg skole	9 min
Bekkestien ballfelt	14 min
PDL Center Ski	15 min
Topp Aerobic	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Skifabrikksvingen 23
Postnr	1406
Sted	Ski
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	423
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	300833872
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2023-1479284
Dato	24.02.2023



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	96,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	09.01.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skifabrikksvingen 23
Postnr/Sted: 1406 Ski
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 24.02.2023 11:38:29
Energimerkenummer: A2023-1479284
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 102
Bnr: 423
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr: 300833872

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	6399504381
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3021
Gnr.	102
Bnr.	423
Snr.	9
Fnr.	
Gateadresse	Skifabrikksvingen 23
Postnummer	1406
Poststed	Ski
Bygningsnr.	300833872
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	24.02.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	249 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	113,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,60 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,60 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,77 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	93 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,96
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,040
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.1.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	1,3
Varmtvann	29,8
Vifter	10,8
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9852 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5961 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9852 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6812 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3040 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9852 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,2 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2657

SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 18:00, OBOS/ Block Watne, Haugenveien 13.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendringer - feil fakta antall og henvisning
8. Ny vedtektsbestemmelse parkering HC plasser i garasjen
9. Innlemmelse av : Regler for bruk av garasjeanlegget som vedlegg til Vedtektene
10. Vedtektsendring som følge av Regler for bruk av garasjeanlegget
11. Endring i vedtekter/husordensregler
12. Forslag til styrets informasjonsarbeid
13. TV og internettleverandør
14. Sette farge på veggene i etasjene .
15. Lyssetting av parkområdet. Skjev fordeling .
16. Drenering av gressflater i parken .
17. Orientering
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges av årsmøtet

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025..pdf
2. Styrets beretning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 333 200,-. Slik som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 333 200,-

Sak 7

Vedtektsendringer - feil fakta antall og henvisning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens tekst :

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser Sameiet disponerer 6 gjesteparkeringsplasser utendørs. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

Endres til korrekt antall og utvidet tekst :

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser: Det er anlagt 7 stk gjesteparkeringsplasser inkludert 1 stk HC-plass i Sameiet Skifabrikken 1 og 4 stk inkludert 1 stk HC-plass i Skifabrikken 2 Boligsameie. Alle beboere i sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 , har samme tilgang til disse gjesteparkeringsplassene Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

3-1 Rett til bruk

Dagens tekst :

(8) Sameiet disponerer **26** antall hageparseller på fellesareal, som vist på vedlagte utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.

Endres til korrekt antall:

(8) Sameiet disponerer **14** antall hageparseller på fellesareal, som vist på vedlagte utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.

Dagens tekst henviser til Skifabrikken 1 , **rettes til Skifabrikken 2 :**

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rettigheter og plikter til felles utomhus-område-
Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Skifabrikken». **Skifabrikken 1** Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Skifabrikken 1 Boligsameie har rett og plikt til medlemskap i denne. Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Særskilt bestemmelse om varmesentral

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

bestemmelser/avtale. Varmesentral vil eies og driftes av et eget selskap. Det tas forbehold om at felles drift og-eierskap av varmesentralen kan bli organisert i et tingsrettslig sameie, samvirkeforetak, eller eget aksjeselskap, eller på annen måte. Sameiet **Skifabrikken 1** er pliktig til å være medlem av varmesentral som etableres og til å motta varme fra varmesentralen, dersom det ikke etableres egen løsning for Sameiet Skifabrikken 1 i form av el-kjele, varmpumpe o.l. Utbyggerne av «Solberg Øst» vil fastsette eierform, organisering, med nærmere rettigheter og plikter og kostnadsfordeling for varmesentral som planlegges etablert.

Styrets innstilling

Korrigeres til rett antall og henvicning

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 8

Ny vedtektsbestemmelse parkering HC plasser i garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har HC plasser i parkeringskjelleren. Rett til bruk av disse er hjemlet i Eierseksjonslovens bestemmelser samt tidligere VEDTEKTER FOR SKIFABRIKKEN GARASJESAMEIE 6.6. Det må imidlertid også vedtektsfestes at de som har krav på HC plass skal kunne bytte de til seg, jf. Eierseksjonslovens §26

Det presiseres at vedtektsfesting ikke endrer rettstilstanden i sameiet.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegget : "Oversikt P-plasser fellesgarasje Skifabrikken 1 og 2". . Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg : "Oversikt P-plasser fellesgarasje Skifabrikken 1 og 2". Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

3. Oversikt P-plasser fellesgarasje Skifabrikken 1 og 2.pdf

Sak 9

Innlemmelse av : Regler for bruk av garasjeanlegget som vedlegg til Vedtektene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Garasjeplassene er egen seksjon i sameiet, mens kjørebane m.m. er fellesareal. Det foreslås at vedlagte "Regler for bruk av garasjeanlegget" vedtas. Reglene legges inn som vedlegg til vedtektene, slik at de er lett tilgjengelige for eiere/beboere. Reglene kan, i den grad bestemmelsene kan endres uten å bryte med eierseksjonsloven og sameieloven, endres med alminnelig flertall.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

4. Regler for bruk av garasjeanlegget.pdf

Sak 10

Vedtektsendring som følge av Regler for bruk av garasjeanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens tekst :

4-2 Biloppstillingsplass i garasje Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 120 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av **egne vedtekter for-garasjesameiet.**

Endres til korrekt henvisning :

4-2 Biloppstillingsplass i garasje Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 120 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Rettigheter og plikter fremgår av **Regler for bruk av garasjeanlegget**

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 11

Endring i vedtekter/husordensregler

Forslag fremmet av:
Kevin André Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at mørketidsbelysning skal tillates ut februar. 2 uker lenger enn i dag. Mørketiden er lang. Endre tekst fra julebelsysning til mørketidsbelysning.

Styrets innstilling

Styrets mening om saken er at dette kan stemmes over, men vi ønsker ikke å endre fra julebelysning til mørketidsbelysning i vedtektene.

Forslag til vedtak

Endre tekst til mørketidsbelysning.

Tillate oppheng som i dag ut februar mnd.

Sak 12

Forslag til styrets informasjonsarbeid

Forslag fremmet av:
Kevin André Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det oppleves at Vibbo blir mer og mer en kjeftekanal. En kjefteside for styret. Som OBOS har advart styret om tidligere.

Det postes stadig og i perioder oftere, påminnelser og «kjefte-meldinger».

Vi bor i et sameie, ikke en institusjon. Meldingsvarslingene som stadig popper opp mister sin kraft ved denne metoden.

Styrets innstilling

Vi i styret tenker at Vibbo er den eneste kanalen vi kan kommunisere med beboere på. At det tidvis er mye beskjeder og det man kanskje opplever som kjefting beror på at det er beboere som trenger påminnelser angående vedtekter og lignende.

Forslag til vedtak

Forslag: styret kan sende ut kvartalsvis en oppdateringsmail/informasjonspost med aktuelle saker og påminnelser. Evt oftere ved behov.

Og ta andre oppståtte saker lokalt med de det gjelder istedet for hele sameiet som en vrang «skoleklasse».

Sak 13

TV og internettleverandør

Forslag fremmet av:
Kevin André Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at styret re-forhandler avtalen med ALTIBOX etter prisøkningen som kom i år. Evt undersøker andre tilbydere.

Styret ønsker ikke at denne saken taes opp på årsmøtet.

Jeg ønsker likevel at dette taes opp som årsmøtesak så folk som bor her har en ekstra sjanse til å bli opplyst om saken.

Styrets innstilling

Styret mener prisøkningen er marginal, og opplever at tjenesten står til prisen. Siden innflytning har ikke styret mottatt noen klager på tjenesten. Styret har i mars undersøkt prisnivået hos andre leverandører, og forskjellene er marginale eller dyrere.

Forslag til vedtak

Styret forhandler bedre løsning enn pr i dag.

Sak 14

Sette farge på veggene i etasjene .

Forslag fremmet av:
Berit Inger Hjelm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange av oss syns det ligner sykehus korridorer i oppgangene.

Hva med å sette farge veggene .

Kunne tenke meg at styret kjøpte inn maling og at malejobben ble tatt på dugnad, hvor hver etasje ble malt av beboerne som bor der.

Styrets innstilling

Vi har luftet tanker angående dugnadsarbeid tidligere og det har vært lite interesse for dette. Videre tenker vi at dersom det på et tidspunkt skulle blitt malt, uavhengig av farge, så skal dette gjøres av profesjonelle. Dette for å sikre at det blir pent og opprettholder uttrykket som er den dag i dag. Styrets innstilling er at det ikke males før det må som følge av tid og slitasje for å holde kostnadene nede.

Forslag til vedtak

Oppfrisking av farge på vegger i etasjene.

Sak 15

Lyssetting av parkområdet. Skjev fordeling .

Forslag fremmet av:
Berit Inger Hjelm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utenfor blokk C er det 5 lyspunkter, hvor fler står tett .

Utenfor blokk E er det ett punkt ved nede ved beplanting, ingen i siste beplanting i skråning.

Her kunne det vært flyttet 2 i fra blokk C , sameiet 1 ,men dog Skifabrikken, og til skråningen ved blokk E.

Ett annet lyspunkt er lysstolpen som står utenfor soveromsvindu til leilighet 101 oppg 29, ,

kunne vært flyttet til enden av gangveien på andre hjørnet av blokka mot parken. Der mangler det også lys.

Dette er dårlig planlegging av prosjektleder for Skifabrikken, men som må kunne ordnes opp i for oss som bor i den andre enden av Skifabrikken.

Styrets innstilling

Hvis man skal ordne opp i dette blir det en kostnad for sameiet. Det er svært få beboere som får nytte av disse eventuelle endringene. Vi har alle kjøpt ut fra prospekt og plantegninger. Styrets innstilling er at dette ikke utføres.

Forslag til vedtak

Ordne opp i skjevfordeling av lyspunkter i Skifabrikken.

Sak 16

Drenering av gressflater i parken .

Forslag fremmet av:
Berit Inger Hjelm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her trengs det virkelig å få gjort noe med. Både i parkområdet og langs kortsidene ved blokk E og F. Lukta råttent av jorda der i fjor.

Styrets innstilling

Styret vil gi en kort orientering her.

Forslag til vedtak

Ta kontakt med ansvarlig for drenering.

Sak 17

Orientering

Forslag fremmet av:
Ann Merethe Thomsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orientering om pågående saker mellom Selvaag og Skifabrikksvingen. F.eks. overvann og gulvdekke som smuldrer i garasjen

Styrets innstilling

Styret har ikke kapasitet til å orientere om alle pågående og avsluttede saker med Selvaag til beboere. Det vil også antakelig være av liten interesse for de aller fleste. Vi forsøker å oppdatere når det er saker som er spesielt relevante for alle beboere. Beboere kan sende melding til styret dersom de har spesifikke spørsmål.

Forslag til vedtak

Orientering

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nils Sannes

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

- Karl-Ivar Robertstad Myrmellom

  Har drevet innen byggebransjen/skadebransjen i flere år, og håper jeg kan bidra med praktiske og faglige oppgaver

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

- Arvid Grane
- Karl-Ivar Robertstad Myrmellom

  Har drevet innen byggebransjen/skadebransjen i flere år, og håper jeg kan bidra med praktiske og faglige oppgaver

---

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025 – Skifabrikken 2

Styret har i perioden bestått av:

- Nils Sannes, styreleder
- Arvid Grane, styremedlem
- Johanna Andreassen, styremedlem
- Victoria Frithjofsen Jansen, styremedlem
- Hallvard Heggdal, styremedlem (fra 1. april til 30. september 2025)
- Eivind Alexander Hammer, varamedlem

Styret har i løpet av året avholdt 14 styremøter, og har behandlet både løpende driftssaker og større vedlikeholds- og utviklingssaker.

1. Generell drift og forvaltning
Styret har hatt fokus på forsvarlig drift av sameiet, inkludert oppfølging av økonomi, leverandører og avtaler. Det har vært jevnlig kontakt med forretningsfører og øvrige samarbeidspartnere, og henvendelser fra beboere er behandlet fortløpende.

Styret har vært tilgjengelig for beboerne og tilstreber å gi raske tilbakemeldinger. Samtidig oppfordres det til forståelse for at styrearbeidet utføres på frivillig basis ved siden av ordinært arbeid, og at responstid derfor kan variere.

Sameiet har ikke egen vaktmesterordning. Oppgaver som normalt ville blitt ivaretatt av vaktmester, er i stor grad håndtert av styret. Dette har bidratt til betydelige kostnadsbesparelser, men har også medført økt arbeidsbelastning. Styret vil fremover vurdere balansen mellom kostnadsnivå og behovet for profesjonell bistand.

2. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som god. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll samtidig som nødvendig vedlikehold er gjennomført. Felleskostnadene ble justert i starten av 2026 som følge av generelt økte kostnader og prisjustering på bredbånd. Styret har iverksatt tiltak for å sikre en fortsatt sunn økonomi i årene fremover. Det må påregnes en gradvis økning i felleskostnadene i årene fremover, og styret legger opp til en jevn utvikling fremfor større økninger slik at vi alltid har en solid egenkapital.

3. Avtaler, drift og teknisk oppfølging
Det har i perioden blitt lagt ned et betydelig arbeid i å etablere og forbedre avtaler med sameiets leverandører. Målet har vært å oppnå mer spesifiserte og forutsigbare avtaler, og dermed bedre kontroll over fremtidige kostnader.

Styret arbeider kontinuerlig med å innhente og vurdere alternative tilbud der det er hensiktsmessig. Samtidig følges eksisterende leverandører opp for å sikre at tjenester leveres i henhold til avtalt omfang og kvalitet.

Dette arbeidet har i stor grad måttet gjennomføres på dagtid.

Det er blant annet arbeidet med avtaler og oppfølging innen:

- Snømåking og strøing
- Vårrengjøring og vedlikehold av uteområder
- Stell og klipping av grøntområder

- Rengjøring av fellesområder, inkludert oppganger og matter
- Rengjøring av nedgravde avfallscontainere
- VVS- og sprinkleranlegg
- Heiser og kontroll av serviceleverandører
- Røykluker og branntekniske installasjoner
- Garasjeport, låssystemer og døråpnere
- Brannalarmanlegg og tilknytning til Follo brannvesen

4. Vedlikehold, egeninnsats og praktisk drift
I fravær av vaktmesterordning har styret selv utført en rekke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som tar mye tid hver uke.

Dette inkluderer blant annet:

- Løpende teknisk oppfølging og feilretting
- Ukentlig kontroll og loggføring av sprinkleranlegg
- Tilsyn med uteområder og lekeplasser (HMS-runder)
- Kontroll av vannrenner og pumpeanlegg i garasje
- Oppfølging av hjertestartere
- Håndtering av lås- og dørproblematikk
- Utskiftning av nødlysskilt og mindre tekniske komponenter
- Administrasjon av fjernkontroller til garasje
- Vanning og stedvis snømåking ved behov
- Rydding rundt avfallsbrønner og bortkjøring av hensatt avfall
- Staking av tette avfallsbrønner for papp/papir

I tillegg er følgende tiltak gjennomført:

- Installasjon av OBOS-nøkkel (Unloc)
- Oppfølging av renovasjonsløsning (FolloRen)
- Løpende oppdatering av beboerinformasjon
- Montert sikkerhetsbeslag på alle dører utvendig og i garasjen og bodområder.

5. Administrasjon og beboerrelaterte oppgaver
Styret har håndtert en rekke administrative og praktiske oppgaver:

- Oppfølging av renovasjon (FolloRen), inkludert bestilling og dialog
- Drift av infosystemer (infoskjermer), inkludert innhold og oppfølging av leverandør
- Oppfølging av parkeringsordning
- Oppdatering av ringetablå og postkasseskilt
- Oppfølging av byggtekniske forhold og mangler i eiendommen
- Oppfølging av tiltak utført av beboere uten forhåndsgodkjenning, i strid med sameiets vedtekter og gjeldende lovverk (herunder eierseksjonsloven og ved behov plan- og bygningsloven)

6. HMS og bomiljø
Styret har hatt fokus på sikkerhet og trivsel i sameiet, herunder brannsikkerhet, tilsyn og oppfølging av fellesområder.

Beboere oppfordres til å bidra til et godt bomiljø gjennom hensyn og dialog, og til å ta direkte kontakt med hverandre der det er hensiktsmessig. Mange forhold kan ofte løses enklere gjennom dialog mellom naboer, uten involvering av styret.

7. Samarbeid og eksterne prosesser
Styret har hatt samarbeid med nabosameiet Skifabrikken 1 i flere saker, blant annet felles innkjøp.

Det har også vært deltakelse i garasjesameiet, som nå er oppløst og integrert i de respektive sameiene.

Styret har videre behandlet og fulgt opp søknader fra seksjonseiere, blant annet knyttet til solskjerming og bygningsmessige tiltak. Enkelte saker har vært komplekse og tidkrevende, og har krevd betydelig oppfølging fra styret.

8. Ordinært styrearbeid
I tillegg til ovennevnte har styret utført ordinære oppgaver, herunder:

- Fakturabehandling og reklamasjoner
- Budsjettarbeid og økonomioppfølging
- Oppfølging av strøm, vann og fjernvarme
- Utarbeidelse av årshjul for drift og vedlikehold
- Løpende kommunikasjon med beboere via Vibbo
- Styremøter, referater og innkallinger
- Dialog og sammarbeid med Skifabrikken 1.
- Tett dialog internt i styret mellom møtene, i perioder daglig.

9. Utfordringer og veien videre

Fremover vil styret særlig fokusere på:

- Videre arbeid med vedlikeholdsplan
- Oppfølging av brannsikkerhet
- Vurdering av behov for vaktmesterordning

Samlet sett har det vært høy aktivitet i styret gjennom året, med både strategisk arbeid og omfattende praktisk oppfølging av sameiets drift. Styret håper så mange som mulig møter på årsmøtet 8. april 2026 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler, Haugenveien 13B, 1400 Ski

Med vennlig hilsen

Alle oss i styret i Skifabrikken 2

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Selv om resultatet er negativt etter et års ordinær drift, har sameiet godt med omløpsmidler å dekke det mot. Styret har som mål at for 2027 skal inntekter og kostnader være i balanse, samtidig som likviditeten opprettholdes på et nivå rundt kr 1.000.000.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 792 490.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Vi lander under budsjettert kost i 2025 på drift og vedlikehold, men opprettholder allikevel nivået i budsjetteringen for 2026, dette grunnet følgende:

Det er flere områder vi ikke per dags dato har vedlikeholdsavtaler/ kontrollavtaler, men behov for dette vil forekomme i 2026. Dette gir grunnlag for å forvente høyere kostnader i 2026.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra **01.02.26**.
For å unngå en brå overgang for eierne, ble reguleringen av felleskostnadene startet allerede i 2026. Styret arbeider mot at inntekter og kostnader for 2027 skal være i balanse, samtidig som likviditeten opprettholdes på ca. kr 1.000.000. Det må påregnes ytterligere justering av felleskostnadene i 2027 for å nå dette målet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skifabrikken 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skifabrikken 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 18 av 39 årsregnskap 2025..pdf

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05514

Vedlegg 1 19 av 39 Årsregnskap 2025..pdf

SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930698393, KLIENTNR. 2657

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 835 402	3 497 565	3 833 000	4 128 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	0
Garasjer	9	12 214	0	0	0
Andre inntekter	3	75 768	350 040	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 923 384**	**3 847 605**	**3 843 000**	**4 128 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-82 409	-32 187	-78 100	-86 000
Styrehonorar	5	-333 200	-160 000	-333 200	-333 200
Revisjonshonorar	6	-14 500	-13 938	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-169 745	-151 750	-168 000	-175 560
Konsulenthonorar		-27 130	-15 729	-115 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-833 669	-609 311	-1 247 850	-1 167 140
Forsikringer		-352 147	-255 017	-276 000	-310 000
Kommunale avgifter	8	-1 090 178	-102 779	-759 000	-807 000
Energi/fyring	10	-511 503	-570 724	-540 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-613 532	-492 819	-616 000	-650 000
Andre driftskostnader	11	-488 272	-354 838	-519 000	-509 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 516 285**	**-2 759 089**	**-4 667 150**	**-4 692 900**
DRIFTSRESULTAT		**-592 901**	**1 088 516**	**-824 150**	**-564 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 610	19 785	10 000	20 000
Finanskostnader		0	-410	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**31 610**	**19 375**	**10 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-561 291**	**1 107 890**	**-814 150**	**-544 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 107 890		
Fra opptjent egenkapital:		-561 291	0		

SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930698393, KLIENTNR. 2657

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		524	16 877
Forskuddsbetalte kostnader		5 485	34 616
Andre kortsiktige fordringer		0	2 970
Driftskonto OBOS-banken		405 382	862 201
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 800	0
Sparekonto OBOS-banken		844 040	815 593
SUM OMLØPSMIDLER		**1 269 230**	**1 732 257**
SUM EIENDELER		**1 269 230**	**1 732 257**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		792 491	1 353 782
SUM EGENKAPITAL		**792 491**	**1 353 782**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 952	163 183
Leverandørgjeld		224 159	214 223
Skyldige offentlige avgifter	13	18 178	132
Annen kortsiktig gjeld	14	123 450	938
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 740**	**378 476**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 269 230**	**1 732 257**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 11.03.2026
Styret i Skifabrikken 2 Boligsameie

Nils Sannes Johanna Aaslund Andreassen Arvid Grane

Victoria Marie Frithjofsen Jansen

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

Felleskostnader	2 863 080
Fk Skifabr.driftsam	142 800
Garasje	550
MC Plass	1 700
Bredbånd	612 612
Parkering	214 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 835 402**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditnota som omhandler kostnader fra 2024	10 788
Startkapital	64 980
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 768**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-27 600
Påløpte feriepenger	-3 450
Arbeidsgiveravgift	-51 359
SUM PERSONALKOSTNADER	**-82 409**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-333 200
SUM STYREHONORAR	**-333 200**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 396

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-118 851
Drift/vedlikehold VVS	-56 119
Drift/vedlikehold elektro	-1 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-371 479
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 752
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 492
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-833 669**

Generelt: Sameiet har diverse pålagte årskontroller og serviceavtaler på f.eks heiser, røykluker garasjeporter, ventilasjonsanlegg osv. For å åpne garanti/ reklamasjonsrett, må man få utført de servicene/ årskontrollene som er påkrevet ifht ulike frekvenser som er satt på det enkelte utstyret/ maskinene. Slitedeler som f.eks wire og fjærer på garasjeporten, batteribytte på heiser, røykluker etc., filter på ventilasjonsanlegget, som byttes ved service er en kostnad for sameiet.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 090 178
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 090 178**

Avsatt kommunale avgifter kr 120 000

NOTE 9
GARASJER

Parkering	12 214
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**12 214**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-300 610
Fjernvarme	-210 893
SUM ENERGI / FYRING	**-511 503**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 380
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 834
Håndverktøy	-4 654
Diverse utstyr	-19 104
Annet driftsmateriale	-957
Vakthold	-57 571
Renhold ved firmaer	-330 290
Andre driftskostnader	-2 842
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 396
Andre kontorkostnader	-47 047
Bank- og kortgebyr	-3 510
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-488 272**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 814
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 447
Andre renteinntekter	349
SUM FINANSINNTEKTER	**31 610**

NOTE 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 378
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-18 178**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 450
Avsatt kommunale avgifter	-120 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-123 450**

Styrets beretning for 2025 – Skifabrikken 2

Styret har i perioden bestått av:

- Nils Sannes, styreleder
- Arvid Grane, styremedlem
- Johanna Andreassen, styremedlem
- Victoria Frithjofsen Jansen, styremedlem
- Hallvard Heggdal, styremedlem (fra 1. april til 30. september 2025)
- Eivind Alexander Hammer, varamedlem

Styret har i løpet av året avholdt 14 styremøter, og har behandlet både løpende driftssaker og større vedlikeholds- og utviklingssaker.

1. Generell drift og forvaltning
Styret har hatt fokus på forsvarlig drift av sameiet, inkludert oppfølging av økonomi, leverandører og avtaler. Det har vært jevnlig kontakt med forretningsfører og øvrige samarbeidspartnere, og henvendelser fra beboere er behandlet fortløpende.

Styret har vært tilgjengelig for beboerne og tilstreber å gi raske tilbakemeldinger. Samtidig oppfordres det til forståelse for at styrearbeidet utføres på frivillig basis ved siden av ordinært arbeid, og at responstid derfor kan variere.

Sameiet har ikke egen vaktmesterordning. Oppgaver som normalt ville blitt ivaretatt av vaktmester, er i stor grad håndtert av styret. Dette har bidratt til betydelige kostnadsbesparelser, men har også medført økt arbeidsbelastning. Styret vil fremover vurdere balansen mellom kostnadsnivå og behovet for profesjonell bistand.

2. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som god. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll samtidig som nødvendig vedlikehold er gjennomført. Felleskostnadene ble justert i starten av 2026 som følge av generelt økte kostnader og prisjustering på bredbånd. Styret har iverksatt tiltak for å sikre en fortsatt sunn økonomi i årene fremover. Det må påregnes en gradvis økning i felleskostnadene i årene fremover, og styret legger opp til en jevn utvikling fremfor større økninger slik at vi alltid har en solid egenkapital.

3. Avtaler, drift og teknisk oppfølging
Det har i perioden blitt lagt ned et betydelig arbeid i å etablere og forbedre avtaler med sameiets leverandører. Målet har vært å oppnå mer spesifiserte og forutsigbare avtaler, og dermed bedre kontroll over fremtidige kostnader.

Styret arbeider kontinuerlig med å innhente og vurdere alternative tilbud der det er hensiktsmessig. Samtidig følges eksisterende leverandører opp for å sikre at tjenester leveres i henhold til avtalt omfang og kvalitet.

Dette arbeidet har i stor grad måttet gjennomføres på dagtid.

Det er blant annet arbeidet med avtaler og oppfølging innen:

- Snømåking og strøing
- Vårrengjøring og vedlikehold av uteområder
- Stell og klipping av grøntområder
- Rengjøring av fellesområder, inkludert oppganger og matter
- Rengjøring av nedgravde avfallscontainere
- VVS- og sprinkleranlegg
- Heiser og kontroll av serviceleverandører
- Røykluker og branntekniske installasjoner
- Garasjeport, låssystemer og døråpnere
- Brannalarmanlegg og tilknytning til Follo brannvesen

4. Vedlikehold, egeninnsats og praktisk drift

I fravær av vaktmesterordning har styret selv utført en rekke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som tar mye tid hver uke.

Dette inkluderer blant annet:

- Løpende teknisk oppfølging og feilretting
- Ukentlig kontroll og loggføring av sprinkleranlegg
- Tilsyn med uteområder og lekeplasser (HMS-runder)
- Kontroll av vannrenner og pumpeanlegg i garasje
- Oppfølging av hjertestartere
- Håndtering av lås- og dørproblematikk
- Utskiftning av nødlysskilt og mindre tekniske komponenter
- Administrasjon av fjernkontroller til garasje
- Vanning og stedvis snømåking ved behov
- Rydding rundt avfallsbrønner og bortkjøring av hensatt avfall
- Staking av tette avfallsbrønner for papp/papir

I tillegg er følgende tiltak gjennomført:

- Installasjon av OBOS-nøkkel (Unloc)
- Oppfølging av renovasjonsløsning (FolloRen)
- Løpende oppdatering av beboerinformasjon

- Montert sikkerhetsbeslag på alle dører utvendig og i garasjen og bodområder.

5. Administrasjon og beboerrelaterte oppgaver

Styret har håndtert en rekke administrative og praktiske oppgaver:

- Oppfølging av renovasjon (FolloRen), inkludert bestilling og dialog
- Drift av infosystemer (infoskjermer), inkludert innhold og oppfølging av leverandør
- Oppfølging av parkeringsordning
- Oppdatering av ringetablå og postkasseskilt
- Oppfølging av byggtekniske forhold og mangler i eiendommen
- Oppfølging av tiltak utført av beboere uten forhåndsgodkjenning, i strid med sameiets vedtekter og gjeldende lovverk (herunder eierseksjonsloven og ved behov plan- og bygningsloven)

6. HMS og bomiljø

Styret har hatt fokus på sikkerhet og trivsel i sameiet, herunder brannsikkerhet, tilsyn og oppfølging av fellesområder.

Beboere oppfordres til å bidra til et godt bomiljø gjennom hensyn og dialog, og til å ta direkte kontakt med hverandre der det er hensiktsmessig. Mange forhold kan ofte løses enklere gjennom dialog mellom naboer, uten involvering av styret.

7. Samarbeid og eksterne prosesser

Styret har hatt samarbeid med nabosameiet Skifabrikken 1 i flere saker, blant annet felles innkjøp.

Det har også vært deltakelse i garasjesameiet, som nå er oppløst og integrert i de respektive sameiene.

Styret har videre behandlet og fulgt opp søknader fra seksjonseiere, blant annet knyttet til solskjerming og bygningsmessige tiltak. Enkelte saker har vært komplekse og tidkrevende, og har krevd betydelig oppfølging fra styret.

8. Ordinært styrearbeid

I tillegg til ovennevnte har styret utført ordinære oppgaver, herunder:

- Fakturabehandling og reklamasjoner
- Budsjettarbeid og økonomioppfølging
- Oppfølging av strøm, vann og fjernvarme
- Utarbeidelse av årshjul for drift og vedlikehold
- Løpende kommunikasjon med beboere via Vibbo
- Styremøter, referater og innkallinger

- Dialog og sammarbeid med Skifabrikken 1.
- Tett dialog internt i styret mellom møtene, i perioder daglig.

9. Utfordringer og veien videre

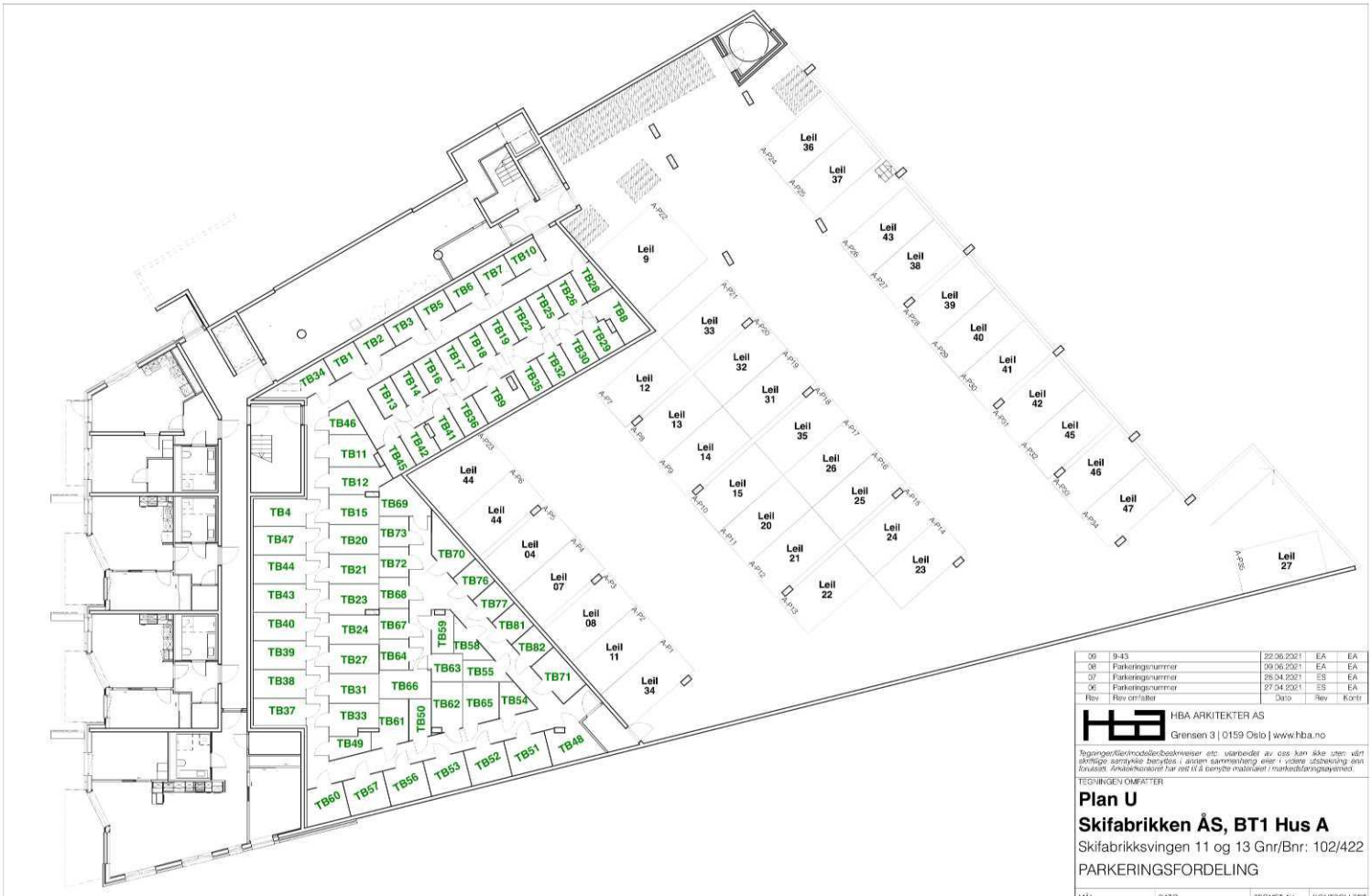
Fremover vil styret særlig fokusere på:

- Videre arbeid med vedlikeholdsplan
- Oppfølging av brannsikkerhet
- Vurdering av behov for vaktmesterordning

Samlet sett har det vært høy aktivitet i styret gjennom året, med både strategisk arbeid og omfattende praktisk oppfølging av sameiets drift. Styret håper så mange som mulig møter på årsmøtet 8. april 2026 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler, Haugenveien 13B, 1400 Ski

Med vennlig hilsen

Alle oss i styret i Skifabrikken 2



09	9-43	22.06.2021	EA	EA
08	Parkeringsnummer	09.06.2021	EA	EA
07	Parkeringsnummer	28.04.2021	ES	EA
06	Parkeringsnummer	27.04.2021	ES	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

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

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

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

Skifabrikken ÅS, BT1 Hus A

Skifabrikksvingen 11 og 13 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

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

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		**A29-aU01**	**09**



09	bod 109 og 110	05.05.2022	EA	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

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

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

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikksvingen 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

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

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A29-bU01		09



Rev	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.
11	97/100	21.09.2022	EA	EA
10	97/109	20.09.2022	EA	EA
09	Bodnummer	04.05.2022	EA	EA
08	Bodnummer	29.04.2022	EA	EA
07	Parkeringsfordeling og bodnr hus D	28.04.2022	EA	EA
06	Bodnummer	21.04.2021	EA	EA

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

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

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

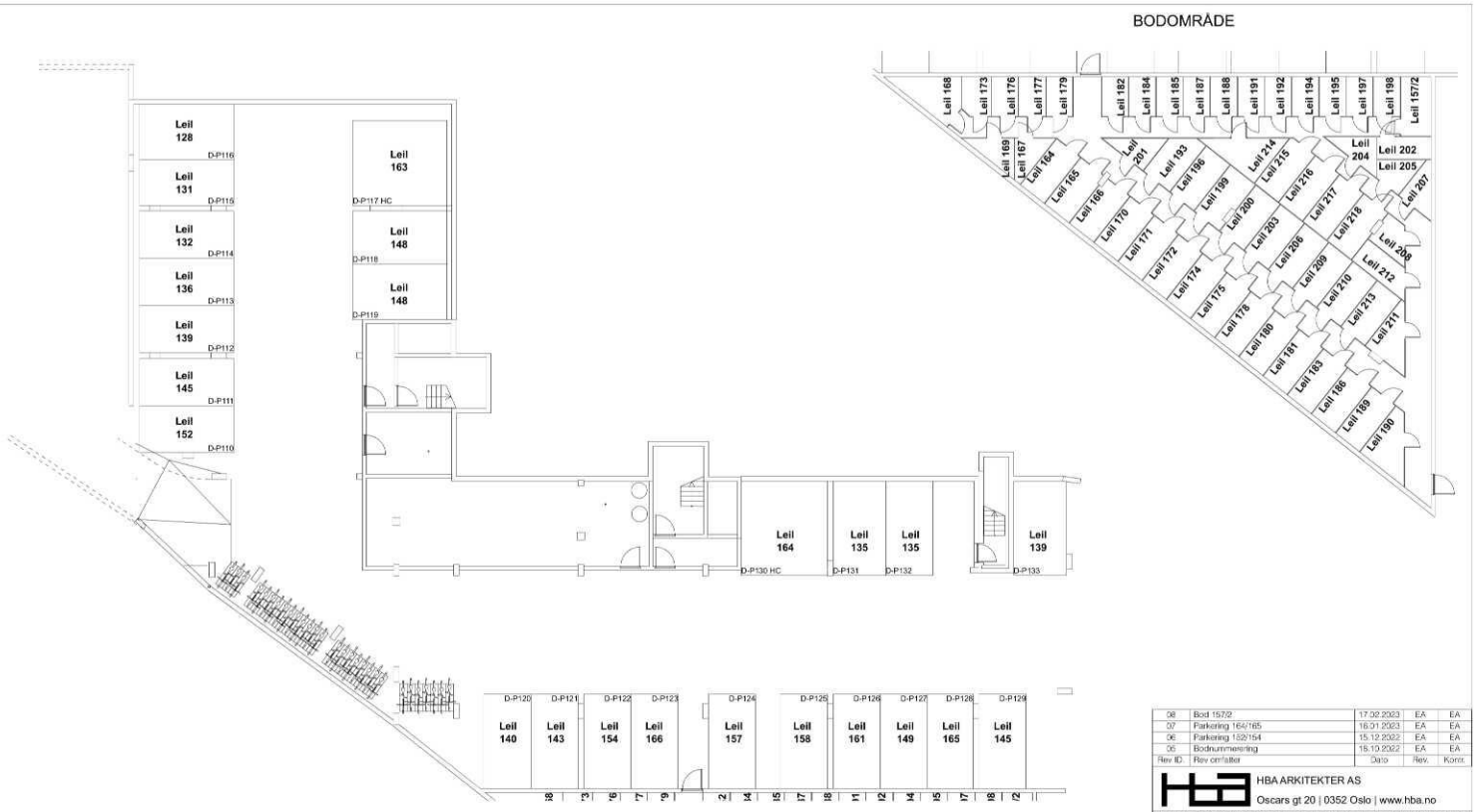
Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C

Skifabrikksvingen 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	08.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1932	A29-cU01	Endring P-plasser Skifabrikken 1 og 2.pdf	11



SE EGEN TEGNING OVER BODOMRÅDET ØVERST
TIL HØYRE

Rev ID.	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.
08	Bod 157/2	17.02.2023	EA	EA
07	Parkering 164/165	16.01.2023	EA	EA
06	Parkering 152/154	15.12.2022	EA	EA
05	Bodnummerering	18.10.2022	EA	EA

HBA ARKITEKTER AS
Oscars gt 20 | 0352 Oslo | www.hba.no

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

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

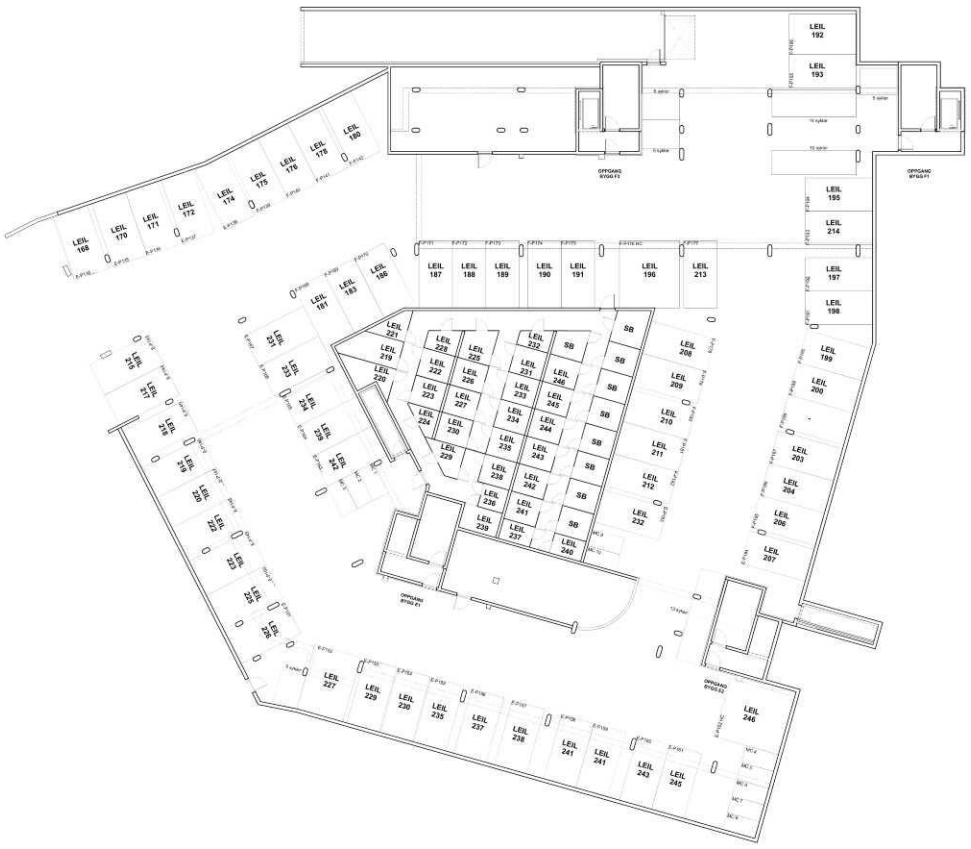
Skifabrikken ÅS, BT3 HUS D

Skifabrikksvingen 23 og 25

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	19.04.2022	EA	JB

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1944		A29-dU01	08

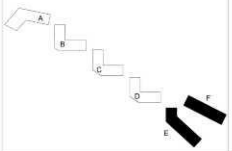


Rev. ID	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.
05	P-plassfordeling	14.06.2023	EA	JB
04	MC plasser	14.06.2023	EA	JB
03	Parkeringsfordeling	02.06.2023	EA	JB
02	Nummerering p-plasser	06.07.2023	EA	JB
01	Bokmerkemerking	18.10.2022	EA	EA

PROSJEKTNUMMER 1948 | FAG A29-efK01 | TEGNINGSNUMMER 05 | REV

PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT4
Gnr./Bnr.: 102/423
Selvaag Bolig

ARK
HBA Arkitekter AS
(+47) 23 29 26 80
hba@hba.no



HBA ARKITEKTER AS
Oscars gate 20 | 0352 Oslo | www.hba.no

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

TEGNINGENS INNHOLD

Plan K

Skifabrikksvingen 27, 29, 31, 33
Gnr/Bnr: 102/423

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A2	18.10.2022	EA	EA

PROSJEKTNUMMER 1948 | FAG A29-efK01 | TEGNINGSNUMMER 05 | REV

Regler for bruk av garasjeanlegget

Vedtatt på årsmøtet for Skifabrikken 2 Boligsameie, 8. april 2026

1. Disposisjonsrett

1. 1

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Selvaag Bolig Solberg AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. Fordelingsliste. Ikke-solgte ideelle andeler tilhører Selvaag Bolig Solberg AS og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap Selvaag Bolig Solberg AS måtte selge disse ideelle andeler til.

1.2

En sameieandel i garasjeeiendommen gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasjen.
Det kan kun parkeres ett kjøretøy på hver p-plass.

1.3

Dersom garasjeplassen ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av Eierseksjon, kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon i Skifabrikken 1 Boligsameie eller Skifabrikken 2 Boligsameie. Eier- og bruksrett til garasjeplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av garasjeplassen. Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplass/ sameieandel.

1.4

Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre eiere eller beboere i Skifabrikken.

Korttidsutleie av parkeringsplasser kan leies ut til eiere eller beboere på vegne av gjester av eiere eller beboere.

1.5

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til sameiet.

1.6

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av «Oversikt P-plasser fellesgarasje Skifabrikken 1 og 2». Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser).

Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass.

Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

1.7

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

2. Garasjeanlegget - bruk

2.1

Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det kan ikke plasseres dekk eller noe annet løsøre på P-plassene. Det kan heller ikke festes ting i taket.

2.2

All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

2.3

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

3. Vaskeplassen - bruk

Vaskeplassen kan kun brukes mellom 08:00 og 21:00. Vaskeplassen kan kun brukes av beboere av Skifabrikken 1 og 2, og må brukes på en ordentlig og forsiktig måte. Vask og gjør rent etter deg, og vær forsiktig med utstyret.

4. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse, bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken. Ved senere salg følger parkeringsplassen seksjonen.

5. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ooOoo

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
Selskapsnummer: 2657 **Selskapsnavn:** SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 930698393
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, OBOS/ Block Watne, Haugenveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges av årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Grete Tungevåg Brudeseth er 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 333 200,-. Slik som i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 333 200,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendringer - feil fakta antall og henvisning

Dagens tekst :

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser Sameiet disponerer 6 gjesteparkeringsplasser utendørs. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

Endres til korrekt antall og utvidet tekst :

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser: Det er anlagt 7 stk gjesteparkeringsplasser inkludert 1 stk HC-plass i Sameiet Skifabrikken 1 og 4 stk inkludert 1 stk HC-plass i Skifabrikken 2 Boligsameie. Alle beboere i sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 , har samme tilgang til disse gjesteparkeringsplassene Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

3-1 Rett til bruk

Dagens tekst :

(8) Sameiet disponerer **26** antall hageparseller på fellesareal, som vist på vedlagte utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.

Endres til korrekt antall:

(8) Sameiet disponerer **14** antall hageparseller på fellesareal, som vist på vedlagte utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.

Dagens tekst henviser til Skifabrikken 1 , **rettes til Skifabrikken 2 :**

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rettigheter og plikter til felles utomhus-område-
Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Skifabrikken». **Skifabrikken 1** Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Skifabrikken 1 Boligsameie har rett og plikt til medlemskap i denne. Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Særskilt bestemmelse om varmesentral

Innenfor utbyggingsområdet «Solberg Øst» planlegges det etablert varmesentral som skal stå for leveranse og produksjon og avregning av nærvarme produsert av geobrønner og varmepumpe for eiendommene innenfor utbyggingsområdet «Solberg Øst» og evt til omkringliggende eiendommer. Varmesentralen skal for egen regning dekke kostnader til drift og vedlikehold og administrasjon av varmesentralen med varmepumpe, geobrønner og andre kostnader forbundet med varmesentralen. Varmesentralen kan fordele kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon på deltagerne i Varmesentralen etter nærmere fastsette-bestemmelser/avtale. Varmesentral vil eies og driftes av et eget selskap. Det tas forbehold om at felles drift og-eierskap av varmesentralen kan bli organisert i et tingsrettslig sameie, samvirkeforetak, eller eget aksjeselskap, eller på annen måte. Sameiet **Skifabrikken 1** er pliktig til å være medlem av varmesentral som etableres og til å motta varme fra varmesentralen, dersom det ikke etableres egen løsning for Sameiet Skifabrikken 1 i form av el-kjele, varmpumpe o.l. Utbyggerne av «Solberg Øst» vil fastsette eierform, organisering, med nærmere rettigheter og plikter og kostnadsfordeling for varmesentral som planlegges etablert.

Styrets innstilling
Korrigeres til rett antall og henvicning

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

8. Ny vedtektsbestemmelse parkering HC plasser i garasjen

Sameiet har HC plasser i parkeringskjelleren. Rett til bruk av disse er hjemlet i Eierseksjonslovens bestemmelser samt tidligere VEDTEKTER FOR SKIFABRIKKEN GARASJESAMEIE 6.6. Det må imidlertid også vedtektsfestes at de som har krav på HC plass skal kunne bytte de til seg, jf. Eierseksjonslovens §26

Det presiseres at vedtektsfesting ikke endrer rettstilstanden i sameiet.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegget : "Oversikt P-plasser fellesgarasje Skifabrikken 1 og 2". . Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast

sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg : "Oversikt P-plasser fellesgarasje Skifabrikken 1 og 2". Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt.**

9. Innlemmelse av : Regler for bruk av garasjeanlegget som vedlegg til Vedtektene

Beskrivelse

Garasjeplassene er egen seksjon i sameiet, mens kjørebane m.m. er fellesareal. Det foreslås at vedlagte "Regler for bruk av garasjeanlegget" vedtas. Reglene legges inn som vedlegg til vedtektene, slik at de er lett tilgjengelige for eiere/beboere. Reglene kan, i den grad bestemmelsene kan endres uten å bryte med eierseksjonsloven og sameieloven, endres med alminnelig flertall.

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt.**

10. Vedtektsendring som følge av Regler for bruk av garasjeanlegget

Dagens tekst :

4-2 Biloppstillingsplass i garasje Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 120 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av **egne vedtekter for-garasjesameiet.**

Endres til korrekt henvisning :

4-2 Biloppstillingsplass i garasje Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 120 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Rettigheter og plikter fremgår av **Regler for bruk av garasjeanlegget**

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt.**

11. Endring i vedtekter/husordensregler

Fremmet av: Kevin André Olsen

Ønsker at mørketidsbelysning skal tillates ut februar. 2 uker lenger enn i dag. Mørketiden er lang. Endre tekst fra julebelsysning til mørketidsbelysning.

Styrets innstilling
Styrets mening om saken er at dette kan stemmes over, men vi ønsker ikke å endre fra julebelysning til mørketidsbelysning i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Forslag til styrets informasjonsarbeid

Fremmet av: Kevin André Olsen

Det oppleves at Vibbo blir mer og mer en kjeftekanal. En kjefteside for styret. Som OBOS har advart styret om tidligere.

Det postes stadig og i perioder oftere, påminnelser og «kjefte-meldinger».

Vi bor i et sameie, ikke en institusjon. Meldingsvarslingene som stadig popper opp mister sin kraft ved denne metoden.

Styrets innstilling
Vi i styret tenker at Vibbo er den eneste kanalen vi kan kommunisere med beboere på. At det tidvis er mye beskjeder og det man kanskje opplever som kjefting beror på at det er beboere som trenger påminnelser angående vedtekter og lignende.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. TV og internettleverandør

Fremmet av: Kevin André Olsen

Ønsker at styret re-forhandler avtalen med ALTIBOX etter prisøkningen som kom i år. Evt undersøker andre tilbydere.

Styret ønsker ikke at denne saken taes opp på årsmøtet.

Jeg ønsker likevel at dette taes opp som årsmøtesak så folk som bor her har en ekstra sjanse til å bli opplyst om saken.

Styrets innstilling
Styret mener prisøkningen er marginal, og opplever at tjenesten står til prisen. Siden innflytning har ikke styret mottatt noen klager på tjenesten. Styret har i mars undersøkt prisnivået hos andre leverandører, og forskjellene er marginale eller dyrere.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

14. Sette farge på veggene i etasjene .

Fremmet av: Berit Inger Hjelm

Mange av oss syns det ligner sykehus korridorer i oppgangene.

Hva med å sette farge veggene .

Kunne tenke meg at styret kjøpte inn maling og at malejobben ble tatt på dugnad, hvor hver etasje ble malt av beboerne som bor der.

Styrets innstilling
Vi har luftet tanker angående dugnadsarbeid tidligere og det har vært lite interesse for dette. Videre tenker vi at dersom det på et tidspunkt skulle blitt malt, uavhengig av farge, så skal dette gjøres av profesjonelle. Dette for å sikre at det blir pent og opprettholder uttrykket som er den dag i dag. Styrets innstilling er at det ikke males før det må som følge av tid og slitasje for å holde kostnadene nede.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Oppfrisking av farge på vegger i etasjene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Beboere ønsker bilder på veggene og styret gis rett å ta avgjørelser vedrørende dette

✓ **Vedtatt. 17 stemte for, 13 stemte mot.**

15. Lyssetting av parkområdet. Skjev fordeling .

Fremmet av: Berit Inger Hjelm

Utenfor blokk C er det 5 lyspunkter, hvor fler står tett .

Utenfor blokk E er det ett punkt ved nede ved beplanting, ingen i siste beplanting i skråning.

Her kunne det vært flyttet 2 i fra blokk C , sameiet 1 ,men dog Skifabrikken, og til skråningen ved blokk E.

Ett annet lyspunkt er lysstolpen som står utenfor soveromsvindu til leilighet 101 oppg 29, ,

kunne vært flyttet til enden av gangveien på andre hjørnet av blokka mot parken. Der mangler det også lys.

Dette er dårlig planlegging av prosjektleder for Skifabrikken, men som må kunne ordnes opp i for oss som bor i den andre enden av Skifabrikken.

Styrets innstilling
Hvis man skal ordne opp i dette blir det en kostnad for sameiet. Det er svært få beboere som får nytte av disse eventuelle endringene. Vi har alle kjøpt ut fra prospekt og plantegninger. Styrets innstilling er at dette ikke utføres.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret undersøker videre om sameiet har fått de lyspunkter de skulle ha iht tegninger.**

16. Drenering av gressflater i parken .

Fremmet av: Berit Inger Hjelm

Her trengs det virkelig å få gjort noe med. Både i parkområdet og langs kortsidene ved blokk E og F. Lukta råttent av jorda der i fjor.

Styrets innstilling
Styret vil gi en kort orientering her.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Styret har allerede vært på saken, forsamlingen ble orientert om status.**

17. Orientering

Fremmet av: Ann Merethe Thomsen

Orientering om pågående saker mellom Selvaag og Skifabrikksvingen. F.eks. overvann og gulvdekke som smuldrer i garasjen

Styrets innstilling
Styret har ikke kapasitet til å orientere om alle pågående og avsluttede saker med Selvaag til beboere. Det vil også antakelig være av liten interesse for de aller fleste. Vi forsøker å oppdatere når det er saker som er spesielt relevante for alle beboere. Beboere kan sende melding til styret dersom de har spesifikke spørsmål.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Ingen vedtak i saken. Styret orienterte kort.**

18. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Nils Sannes

Følgende stilte til valg:
Nils Sannes

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Niklas Findal Andresen
Karl-Ivar Robertstad Myrmellom

Følgende stilte til valg:
Niklas Findal Andresen
Karl-Ivar Robertstad Myrmellom

Styremedlem for 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Stig Marius Leirfall
Ole Næss

Følgende stilte til valg:

Stig Marius Leirfall
Ole Næss

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Grete Tungevåg Brudeseth /s/

VEDTEKTER
FOR
SKIFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av Selvaag Bolig Solberg AS som første eier av samtlige ideelle andeler ved garasjeanleggets ferdigstillelse, foreslått vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 09.10.2023

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Skifabrikken Garasjesameie (heretter kalt garasjesameiet) består av to tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 102 bnr. 422, snr. 128 (garasje 1) og gnr. 102 bnr. 423, snr. 120 (garasje 2) i Ås kommune.

Sameier er den som til enhver tid er eier av andel i garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen) med ideelle 1/109 av garasje 1 og 1/87 av garasje 2. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren Selvaag Bolig Solberg AS til boligkjøpere i Skifabrikken, innebærer dette at for disse andeler er Selvaag Bolig Solberg AS (eller det selskap disse andeler måte være videresolgt til) sameier.

1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de to sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

1.3 Garasjeanlegget består av 196 parkeringsplasser, henholdsvis 109 plasser i garasje 1 og 87 plasser i garasje 2.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel. I tillegg kan garasjesameiet også forestå drift og administrasjon av gjesteparkeringsplassene utomhus som er etablert i hvert av sameiene, dette på vegne av Sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2. Dette må være forankret i sameienes vedtekter. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Styret

3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer.
Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere, men skal være en del av styrene i Skifabrikken 1 Sameie eller Skifabrikken 2 Sameie. Medlemmene skal fortrinnsvis være like mange fra hvert sameie.

3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, såfremt annen tjenestetid ikke vedtas. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres.
Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.

3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøte

4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 8 dager før møtet.

4.2 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle 1/109 i garasje 1 og 1/89 i garasje 2 på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Vedtak om fullmakt til styret til å inngå avtale om felles drift og regnskap med det/de andre garasjesameie(r) som er nevnt i pkt 1, siste ledd for inntil 5 år omfattes ikke av kravet om 2/3 flertall.

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

Årsberetning
Revidert regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
Innkomne forslag
Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
Valg av revisor

4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

5.1 Garasjesameiets kostnader fordeles a kontomessig mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser i garasje 1 eller 2 . Fordelingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/198, slik at det betales like mye for hver parkeringsplass uavhengig av størrelse, plassering eller pris. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i

form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av garasjesameiet. Garasjesameiets kostnader innkreves for garasje 1 (og da med 1/109 for hver plass) fra og med den 1. i måneden etter at garasje 1 er åpnet for den første garasjesameiers bruk og tilsvarende med 1/198 for hver plass fra og med den 1. i måneden etter at garasje 2 er åpnet for den første garasje 2-sameiers bruk. Kostnadene for plasser som Selvaag Bolig ASA som utbygger ikke måtte ha solgt eller som ikke er tatt i bruk fordi garasjesameierens leilighet i Skifabrikken ikke er overtatt, betales av Selvaag Bolig ASA.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på sameiets konti, etter at Garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i Garasjeanlegget, jfr. 5.1.

5.3 Styrene i Sameiet Skifabrikken 1 og Sameiet Skifabrikken 2 har ansvar for hvordan felleskostnadene for drift av garasjeanlegg-/kjeller og gjesteparkeringsplassene skal deles mellom de respektive boligsameiene og garasjesameiet.

6. Disposisjonsrett

6. 1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Selvaag Bolig Solberg AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. Fordelingsliste. Ikke-solgte ideelle andeler tilhører Selvaag Bolig Solberg AS og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap Selvaag Bolig Solberg AS måtte selge disse ideelle andeler til.

6.2 En sameieandel i garasjesameiet gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasje 1 eller garasje 2. Det kan kun parkeres et kjøretøy på hver p-plass.

6.3 Dersom garasjeplassen (sameieeiendelen) ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon i Skifabrikken 1 Boligsameie eller Skifabrikken 2 Boligsameie som garasjeplassen var fordelt iht. § 6.1.. Eier- og bruksrett til garasjeplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av garasjeplasser, som reguleres i pkt. 6.4 nedenfor.

Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplass/ sameieandel.

6.4 Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre eiere eller beboere i Skifabrikken.

6.5. Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideelle 1/198 av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

6.6 Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass.
Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

6.7 Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

7. Garasjeanlegget - bruk

7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det kan ikke plasseres dekk eller annet løsøre på p-plassene.

7.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

7.3 Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

7.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

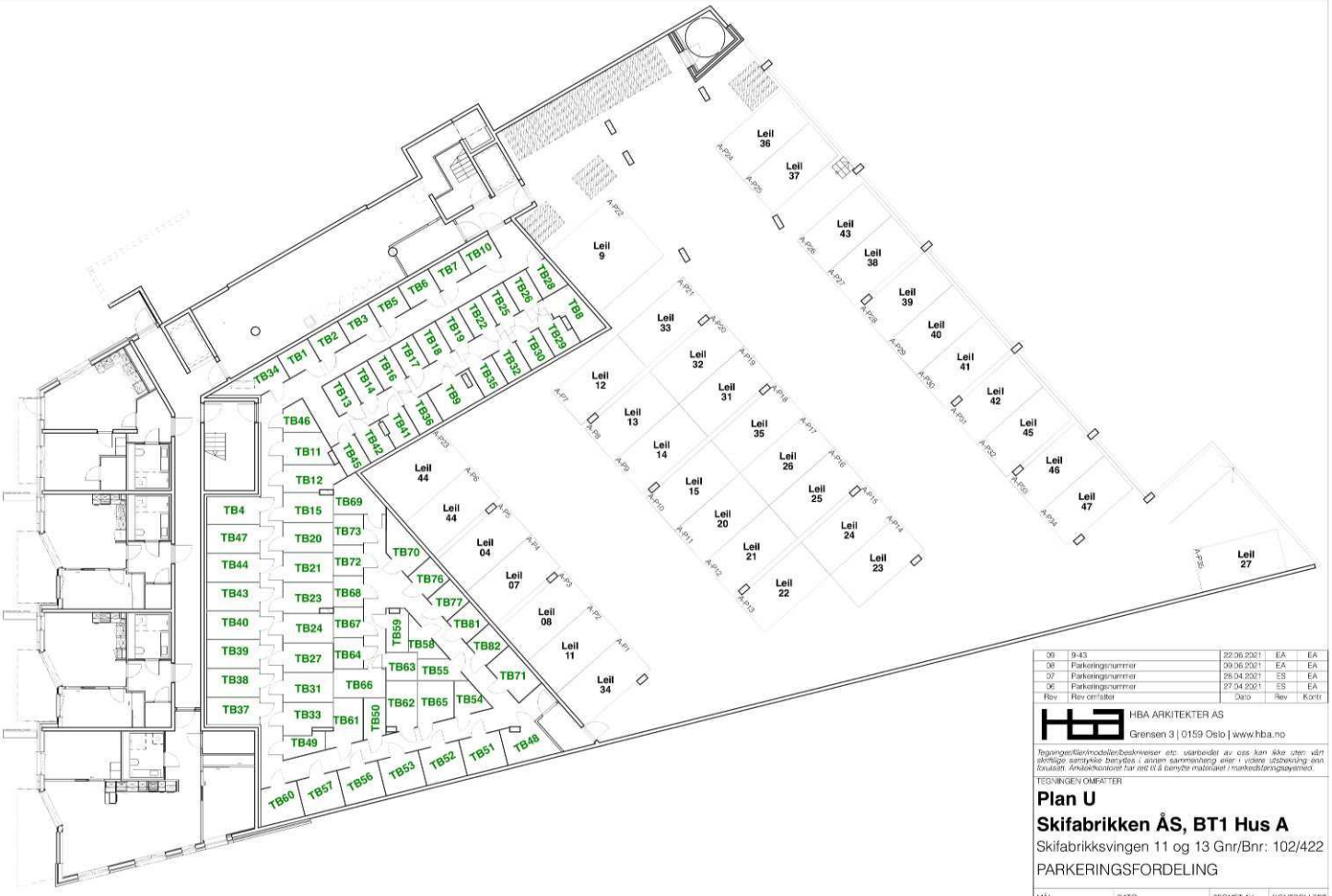
8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken. Ved senere salg følger parkeringsplassen seksjonen. For registrering i garasjesameiet vises til pkt. 6.5 ovenfor.

9. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ooOoo



09	9-43	22.06.2021	EA	EA
08	Parkeringsnummer	09.06.2021	EA	EA
07	Parkeringsnummer	28.04.2021	ES	EA
06	Parkeringsnummer	27.04.2021	ES	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

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

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

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

Skifabrikken ÅS, BT1 Hus A

Skifabrikksvingen 11 og 13 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

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

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721		A29-aU01	09



09	bod 109 og 110	05.05.2022	EA	EA
Rev	Rev omfatter	Dato	Rev	Kontr

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

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

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

Skifabrikken ÅS, BT1 HUS B

Skifabrikksvingen 15 og 17 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

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

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1721	A29-bU01		09



Rev	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.
11	97/100	21.09.2022	EA	EA
10	97/109	20.09.2022	EA	EA
09	Bodnummer	04.05.2022	EA	EA
08	Bodnummer	29.04.2022	EA	EA
07	Parkeringsfordeling og bodnr hus D	28.04.2022	EA	EA
06	Bodnummer	21.04.2021	EA	EA

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

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

TEGNINGEN OMFATTER

Plan U

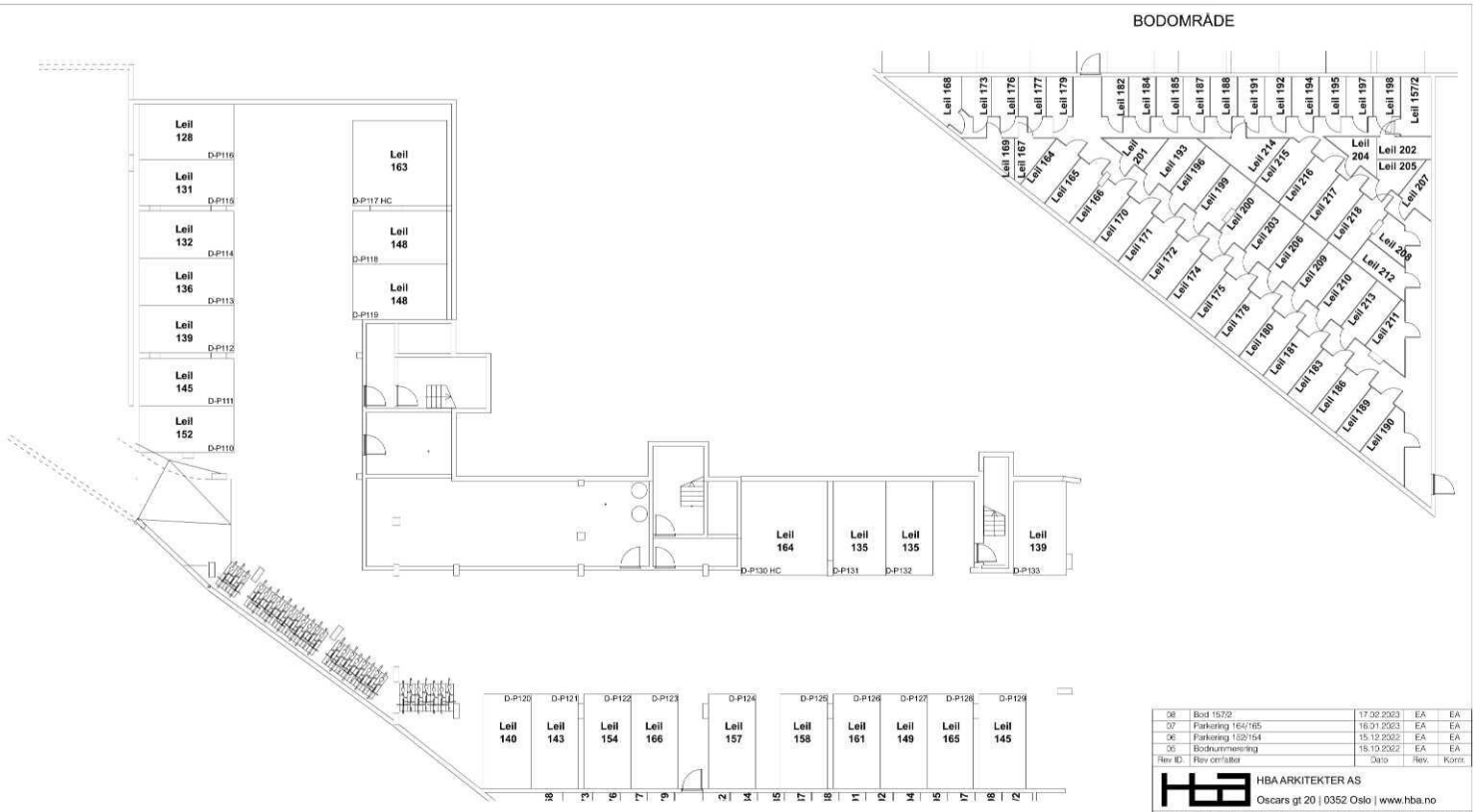
Skifabrikken ÅS, BT2 HUS C

Skifabrikksvingen 19 og 21 Gnr/Bnr: 102/422

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	08.12.2020	KSH	EA

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1932	A29-cU01		11



SE EGEN TEGNING OVER BODOMRÅDET ØVERST
TIL HØYRE

08	Bod 157/2	17.02.2023	EA	EA
07	Parkering 164/165	16.01.2023	EA	EA
06	Parkering 152/154	15.12.2022	EA	EA
05	Bodnummerering	18.10.2022	EA	EA
Rev ID.	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.

HBA ARKITEKTER AS
Oscars gt 20 | 0352 Oslo | www.hba.no

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

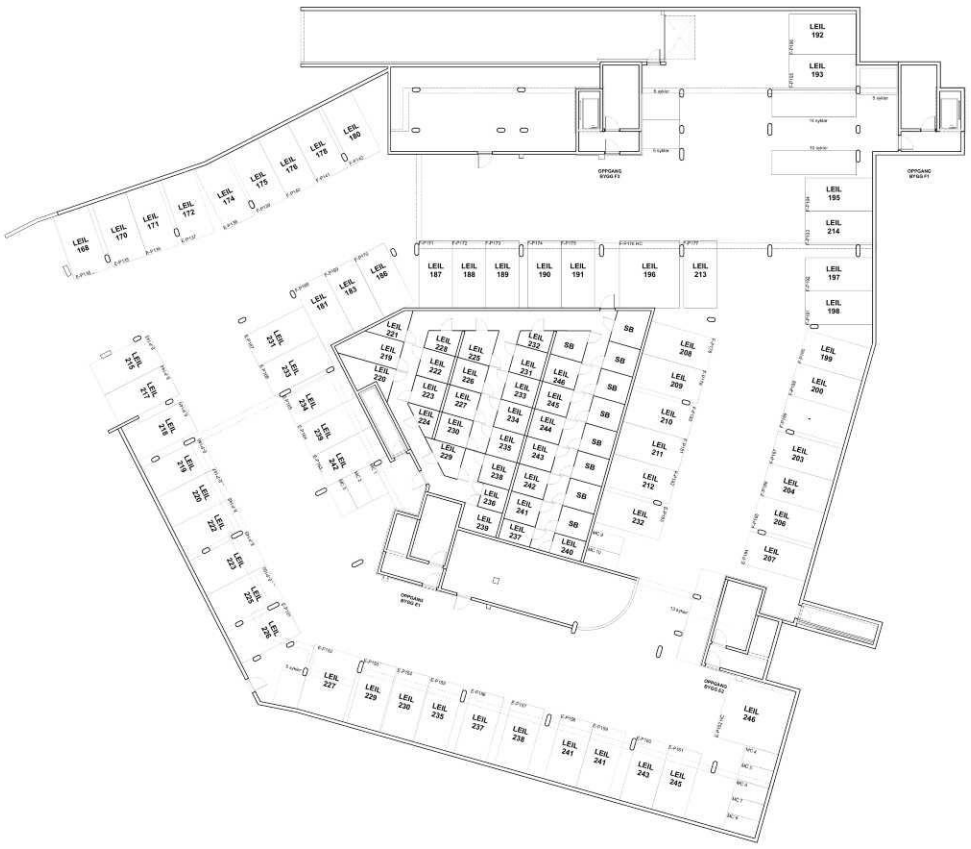
TEGNINGEN OMFATTER

Plan U
Skifabrikken ÅS, BT3 HUS D
Skifabrikksvingen 23 og 25

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A3	19.04.2022	EA	JB

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV
1944		A29-dU01	08



05	P-plassfordeling	14.06.2023	EA	JB
04	MC plasser	14.06.2023	EA	JB
03	Parkeringsfordeling	02.06.2023	EA	JB
02	Nummerering p-plasser	06.07.2023	EA	JB
01	Bokstavmarkering	18.10.2022	EA	EA
Rev. ID	Rev omfatter	Dato	Rev.	Kontr.

PROSJEKTNUMMER FAG TEGNINGSNUMMER REV

1948 A29-efK01 05

PROSJEKT

Skifabrikken ÅS, BT4

Gnr./Bnr.: 102/423

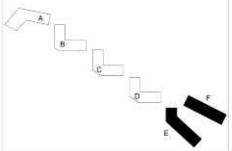
Selvaag Bolig

ARK

HBA Arkitekter AS

(+47) 23 29 26 80

hba@hba.no



HBA ARKITEKTER AS

Oscars gate 20 | 0352 Oslo | www.hba.no

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

TEGNINGENS INNHOLD

Plan K

Skifabrikksvingen 27, 29, 31, 33

Gnr/Bnr: 102/423

PARKERINGSFORDELING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:200/A2	18.10.2022	EA	EA

PROSJEKTNUMMER FAG TEGNINGSNUMMER REV

1948 A29-efK01 05

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skifabrikken 2 org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, endret på årsmøte 15.04.2024. Sist endret på årsmøte 08.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skifabrikken 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 119 boligseksjoner og to næringsseksjoner (parkeringsplasser i seksjon 120 og bod i seksjon 121), totalt 121 seksjoner, på eiendommen gnr. 102, bnr. 423 i Ås kommune.

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

- Bod
- Privat uteareal

Seksjon 1-36 har bod i naboeiendommen. Rettigheten til boden er tinglyst som en rettighet til Skifabrikken 2 Boligsameie.

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

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

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
På grunn av teknisk infrastruktur og membran i bakken, kan det ikke settes opp hekker eller gjerder på andre steder enn der det er plassert ved innflytting uten nærmere sjekk av grunnen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Sameiet disponerer 14 antall hageparseller på fellesareal, som vist på vedlagte utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser

Det er anlagt 7 stk gjesteparkeringsplasser inkludert 1 stk HC-plass i Sameiet Skifabrikken 1 og 4 stk inkludert 1 stk HC-plass i Skifabrikken 2 Boligsameie. Alle beboere i sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 , har samme tilgang til disse gjesteparkeringsplassene Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

4-2 Biloppstillingsplass i garasje

Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 120 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av Regler for bruk av garasjeanlegget.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegget : "Oversikt P-plasser fellesgarasje Skifabrikken 1 og 2". . Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg : "Oversikt P-plasser fellesgarasje Skifabrikken 1 og 2". Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret kan bestå av styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1 varamedlem, totalt maks 6 personer

(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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

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

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

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Skifabrikken». Skifabrikken 2 Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

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

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

11-3 Særskilt bestemmelse om varmesentral

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

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

Sameiet Skifabrikken 2 er pliktig til å være medlem av varmesentral som etableres og til å motta varme fra varmesentralen, dersom det ikke etableres egen løsning for Sameiet Skifabrikken 1 i form av el-kjele, varmpumpe o.l.

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

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skifabrikken" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en bebyggelse på 246 boliger med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Solberg AS evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

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

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

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

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

11-5 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-6 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER FOR SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.04.2024.

Sist endret på ordinært årsmøte 01.04.2025.

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboeres trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboer-reglementet følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00– 06.00 søndag-torsdag (23:00-08:00 fredag og lørdag)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som
medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20:00
- Lørdager klokken 10.00–18:00

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg skotøy, søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Hvis beboere ønsker dørmatte utenfor inngangsdør, skal den være hel, pen og ren og beboer er selv ansvarlig for å ta inn matten før vask. Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.

Røyking av tobakk eller bruk av e-sigaretter/damping i fellesområder som trapper, ganger, heiser og i garasjeanlegget er forbudt.

Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. Ved bruk av eksterne aktører bes beboer føre tilsyn over vareleveranser og melde styret dersom skade blir påført fellesareal.

Det er den eksterne aktøren / beboeren som da er økonomisk ansvarlig for skadene.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer.Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Ved behov kan beboer be styret om heisnøkkel for å holde heisdører åpne.

Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon og bod som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en felles skilting, som følger:

5.1 Postkasseskilting

Postkassene er påført navneskilt ved overtakelse. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene som permanent løsning. Skilting av postkasser skal til hver tid sammensvare med gjeldende regler på Vibbo.

5.2 Dørskilt

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt. Dette bestilles og monteres selv. OBS. Det må IKKE borres i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen for leiligheten. Dørskilt anbefales montert på vegg ved siden av dør ved hjelp av selvklebende materiale.

Dørskilt anbefales ikke montert ved hjelp av selvklebende materiale på selve inngangsdøren ,da malingen lett følger med ved fjerning av skiltet ved flytting.

5.3 Porttelefon

Ved nye beboere i seksjon skal styret varsles slik at ringelisten tilhørende porttelefonen kan oppdateres med riktig navn.

Beboere skal ved ingen anledning åpne døren for ukjente som skulle ringe på.

6. PARKERING

Det er oppmerkede gjesteparkeringer mellom hus A-B og mellom hus D-E-F. Disse skal kun benyttes av gjester tilhørende beboere i sameiene Skifabrikken 1 & 2. Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til borettslaget. Beboere skal kun benytte seg av anviste private parkeringsplasser i parkeringskjeller. Videre skal beboere sette seg inn i og følge regler satt av Skifabrikken Garasjesameie.
Oljeskift, lakkering og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegg. Hjulskift er tillatt.
Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillat i garasjeanlegget.

Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr. Parkeringsplass. (ref. Vedtektene i Skifabrikken Garasjesameie) Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetater.

Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtreders regning.

7. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall skal legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

8. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod i kjelleren pga. eksplosjonsfaren. Dette gjelder også små gassbeholdere som f.eks tilhører stormkjøkken. Gassbeholdere som står på balkonger/terrasser, skal skjermes for direkte sollys/varme pga. Eksplosjonsfare.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. Det er ikke tillatt å forsøple fra egen balkong ned i andre sine hager. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor. Det tillattes at beboere rydder snø fra sin balkong ved at de som bor under varsles.

Bruk av julelys, uansett form, begrenses til perioden 01.11-15.02.

9. SOLSKJERMING UTVENDIG

Beboere skal forholde seg til oppdatert informasjon på Vibbo.

Det skal kun kjøpes godkjente produkter/farger fra leverandører godkjent av styret.

10. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle sameiets uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at sameiets flotte utearealer kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Dette gjelder også området rundt avfallsbrønner. Eier plukker opp etterlatenskaper.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse/gjennom Vibbo. Anonyme henvendelser besvares ikke.

13. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

14. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk. Her er det forbudt å parkere motorsykler/mopeder.

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo.

Eier av seksjon plikter å instruere og informere eventuelle leietakere om branninstruksen og rutiner rundt dette.

Det vises ellers til «tema» på Vibbo for mer informasjon

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2657

SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. september kl. 18:00 og lukker 13. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2657

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Viktig informasjon

Dersom noen skulle ha problemer med stemmegiving eller annet rundt ekstraordinært årsmøte, kan styret kontaktes for bistand.

CV med bilder av kandidatene fremkommer som egne vedlegg nederst i innkalling. Det oppfordres til å gjøre seg kjent med hver kandidat før stemmegiving.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tron Kristiansen er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Vi har nå fått 2 svært gode og erfarne kandidater til å bli ny styreleder for Skifabrikken 2 Boligsameie

Utover mer ordinært styrearbeid , vil tunge og tidkrevende oppgaver som kartlegging og fremlegging av eventuelle avvik, samt oppfølging mot Selvaag Bolig ifht. 5 års reklamasjoner være viktig i årene fremover ,

og det vil måtte gjøres for hvert bygg vi har : D, E og F , pga. ulike overtakelses datoer.

Sett dere godt inn i de ulike kandidatene , inkludert CV 'ne deres

Godt Valg !

Mvh Nils Sannes , Styreleder

Roller og kandidater

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

- Eivind Tøraasen

  Hei
  Mitt navn er Eivind Tøraasen jeg ønsker og melde meg som kandidat til ny Styreleder for Sameiet

  Jeg har lang erfaring fra styrearbeid og har jobbet med eiendom i snart 30 år.
  I dag er jeg ansatt i Akershus Fylkeskommune som driftsoperatør ved Roald Amundsen vgs. Ski vgs. Rådhus svingen 7 1400 Ski. Jeg sitter i styret for Fagforbundet Akershus/Buskerud som leder for samferdsel/teknisk i dag. Jeg har erfaring fra boligbygg som driftssjef i ti år, jeg har og erfaring fra næringsbygg jeg drifter ett i dag Rådhus svingen 7. Men jeg jobber primært med skolebygg. Hvor jeg utfører byggherre rollen jeg benytter digitalt F.D.V system og digitalt energi oppfølgings system. Jeg får utført alle lovpålagte servicer gjennom året som heis, brannalarm, sprinkler, og deltar på alle byggeprosjekter og følger opp alle garantier og reklamasjoner etter utføring og leveranser i prosjekter, samt vedlikehold og drift. Vi bor i sameiet Skifabriksvingen 29. Mvh Eivind Tøraasen

- Tor Sigmund Walen

  Hei, jeg ønsker å stille til valg som styreleder. Jeg flyttet til Skifabrikken juni 2026, overtok da leiligheten til datter og svigersønn som måtte ha mer plass til barna. De kjøpte leiligheten ny november 2023, så har mer eller mindre erfaring med Skifabrikken siden den gang.
  Før jeg flyttet til Skifabrikken, bodde jeg i Oslo, Grünerløkka, der jeg også var styreleder i sameiet Konfektfabrikken (liker fabrikker :))
  Litt om vervet som styreleder der:

  - Ble styreleder i sameiet Konfektfabrikken 4, 2021. 55 boenheter.
  - Jeg tok iniativ mot de andre sameiestyrene og fikk til samarbeid med tanke på kostnader service, vaktmester, energi, forsikringer, osv.
  - ny lov om sammenslåing av sameier samt at alle 4 byggetrinnene var ferdig med reklamasjonstiden gjorde at vi i 2023 gikk til avstemning om sammenslåing av alle 4 sameiene. Overveldende flertall for sammenslåing.
  - Jeg ble styremedlem i nytt styre for Sameiet Konfektfabrikken 2023-2024, nå totalt 252 boenheter.
  - Jeg var styreleder 2024-2026
  - Sameiet Konfektfabrikken fikk bygd opp egenkapital fra 1.000.000 i startkapital til 3.5-4.000.000 nå i år, fra 2023 til dd.
  - Vi holdt fellesutgiftene i de 3 årene stabil, ingen økning.

  Alt i alt kan jeg si at jeg har erfaring med styrearbeid i sameier, kjenner til gjeldene lovverk etc. Jeg brenner for samarbeid på tvers, spesielt mellom alle beboerne.

  Hilsen Tor Walen, F186

Vedlegg

1. 2021. CV E.T.Ø (1).pdf
2. CV Tor Sigmund Walen.pdf

CV-Eivind Tøraasen

Adresse Skifabriksvingen 29. 1406 Ski

e post. eivindt@afk.no

Telefon. +47 97068064

Født 14.01.65

Sivilstand Gift

Nøkkelkvalifikasjoner.

Effektiv, dyktig, fleksibel erfaring med lederarbeid, som teamleder, faglig leder

Driftssjef, og prosjektleder, nytenkende, produktiv. Faglig sterk som driftsoperatør teknikker.

Arbeids erfaring.

2026 Driftsoperatør. R.A vgs. Ski vgs. Rådhussvingen 7 Ski. Akershus Fylkeskommune

2024 Driftsoperatør. Roald Amundsen vgs Akershus Fylkeskommune.

2020-2023. Team leder region 3 område 1 Follo Eiendomsavdelingen Viken fylkeskommune.

2011-2020 Område leder Follo AFK Eiendom FKF.

2007-2010 Vaktmester Oppegård vgs. Akershus Fylkeskommune.

2006-2007 prosjekt leder Reco Øst.

2004-206 Faglig leder ADB Malerentreprenøren A/S

1994-2004 Driftssjef Spabo Eiendom A/S

1987-1994 Selvstendig næringsdrivende Maler/bygg tapetserer.

1981-1987 malerfirma Elvegård og Nilsen A/S

Utdanning.

2014-2016 **Fagskolen Innlandet F.D.V Fagskole teknikker**.

1981-1983 **Elvebakken vgs Maler/Bygg tapetserer**.

1985 **Gjennomført førstegangs tjeneste forsvaret**.

Kurs etterutdanning

2022 Brannteknisk kurs. If sikkerhets senter.

2022. FSL kurs nettbasert.

2021 FSL kurs nettbasert.

2019 FSL kurs Solar skolen Oslo

2018 Drift ettersyn vedlikehold av bygg NBEF

2016 gass håndtering NH3 Norward Stathelle.

Kurs-opplæring 2011-2026

FSL gjennomført fra 2011.2026 årlig.

Grunnleggende kurs i fagopplæring **Akershus Fylkeskommune.**

Kurs for brannvernledere sikkerhets sentre Hobøl.

Kompetanse Legionella kontroll Nor Kjemi A/S

Kurs for ansatte representanter i styrer for interkommunale selskap (IKS) KF og A/S. **fagforbundet Akershus**.

Språk Engelsk meget godt muntlig.

Organisasjonsarbeid

2013-2017 Lokal Tillitsvalgt **fagforbundet Akershus.**

2013-2017 Styremedlem **Fagforbundet 252.**

2015-2017 Ansattes representant styret **AFK Eiendom FKF**

2025 **Fagforbundet Buskerud. Akershus. styremedlem** Leder samferdsel teknisk.

Fritids interesser. Jakt Fiske Friluftsliv.

Referanser. Oppgis på forespørsel.





TOR SIGMUND WALEN

FØDT: 1967
STILLING: TEKNISK PROSJEKT- OG BYGGELEDER
MOBIL: 416 08 837
EPOST: tor.walen@sweco.no

PROFIL

Tor Sigmund Walen har særskilt kompetanse og erfaring innenfor tekniske fag/ VVS/ basis elektro, både i forprosjekt, underveis og gjennomføring. Tor er RIF-godkjent VVS-rådgiver. Han har erfaring fra komplekse, tekniske anlegg som Harbitz torg, utbygging på Gardermoen samt Regjeringskvartalet.

Tor har hatt oppgaver som prosjektleder, prosjektansvarlig, og prosjekteringsleder, som gjør at han har lett for å se hva som må gjøres. Tor kommuniserer godt på alle plan. Han har også erfaring som byggeleder/ teknisk byggeleder/ ITB-rolle, og har gjennom sine oppdrag også tilegnet seg kompetanse i andre fag.

Faglig sett meget god kompetanse, løsningsorientert og motiveres av utfordringer.

ARBEIDSERFARING

Sweco Norge AS	09.2022 - pågår	Prosjekt- og byggeleder, ansvarlig tekniske fag (Etter oppkjøp av Stema)
STEMA Rådgivning AS	2014 - 09.2022	Prosjekt-/ byggeleder, ansvarlig tekniske fag
ITECH AS	2007 - 2014	VVS, Elektro- og miljøteknikk, Prosjektleder tekniske fag VVS, elektro- og miljøteknikk. Firmaet er et rådgivende ingeniørfirma med teknisk kompetanse innenfor VVS (Varme, Ventilasjon og Sanitær), Elektro- og svakstrømsanlegg og andre tekniske fag. Firmaet tilbyr tjenester som teknisk rådgivning, prosjekterings- og prosjektledelse av tekniske anlegg, teknisk koordinering (ITB-rolle), enøk- og tilstandsutredninger, drifts- og vedlikeholdsinstrukser samt anbudsregning/tilbudsinnhenting tekniske fag. Var også Itech's BIM-ansvarlig i samarbeid med Veidekke's BIM-utvikling
DeltaTek AS	2005 - 2007	Prosjektleder VVS Firmaet er et tradisjonelt rådgivende ingeniørfirma med teknisk kompetanse innen VVS. Firmaet tilbyr tradisjonelle tjenester innen teknisk rådgivning og prosjektering av tekniske anlegg
PolyPlan AS	2002 - 2005	Rådgivende ingeniør, VVS MRIF
Bryn Ventilasjon AS	1999 - 2002	Asker, Prosjektleder, dataansvarlig
Novenco AS	1997 - 1999	Oslo, Salgsingeniør, dataansvarlig
Exhausto AS	1995 - 1997	Oslo, Salgsingeniør, dataansvarlig
ENSI AS	1994 - 1995	Oslo, Prosjektingeniør
Kolberg AS	1993 - 1994	Bærum, Avd. leder, ENØK-avdeling
Akershus Energiverk	1988 - 1993	Rånåsfoss, Energirådgiver
Forsvarets Bygningstjeneste Bodø	1987 - 1988	Ingeniør, verneplikt

UTDANNING

NKI Ingeniørhøgskolen	1985 - 1987	Bachelorgrad Ingeniør, VVS- teknisk linje

PROSJEKTREFERANSER

PROSJEKT: VIGRA LUFTHAVN, DIVERSE SMÅJOBBER

OPPDRAGSGIVER:
Avinor

ÅR:
03.2026 - pågår

BESKRIVELSE:
Diverse tekniske arbeider. Inneklima tårnbygg. Varmepumper, kjøling, varme.

PROSJEKT: RÆLINGEN VGS

OPPDRAGSGIVER:
Akershus fylkeskommune (AFK)

ÅR:
02.2026 - pågår

PROSJEKTVERDI TOTALT:
420.000.000 NOK

AREAL:
9000 m²

BESKRIVELSE:
Inneklimaprosjekt, nye ventilasjonsanlegg samt fullsprinkling. Bygningsmessige og elektrotekniske hjelpearbeider. SD-anlegg.

ROLLE:
Teknisk byggeleder
Bidra under prosjektering/ forprosjekt
Oppfølging utførelse av tekniske anlegg samt elektro- og bygningsmessige hjelpearbeider.
Prosjektering, kontrahering i løpet av 2026, oppstart utførelse 2027.

PROSJEKT: GRADERT PROSJEKT

OPPDRAGSGIVER:
Forsvarsbygg

KONTAKTINFO:
Ole Petter Sollie

KONTAKTINFO:
Fredrik Forsberg Ellingsen, 90037268

ÅR:
04.2021 - 04.2026

BESKRIVELSE:
Gradert informasjon. Hovedentreprise.
Produksjon på byggeplass, testing, FDV-oppfølging. Samarbeide med SB Drift om opplæring, erfaringsutveksling.

ROLLE:
Byggeleder VVS
Daglig oppfølging av fremdrift og kvalitet for VVS fagene. Bistå med gjensidig tverrfaglig koordinering og kommunikasjon mellom BL-IKT, BL Elektro og ITB koordinator på byggeplass slik at tverrfaglige avhengigheter blir ivaretatt. Komplekse tekniske anlegg. Løpende håndtering av varsler, krav, endringer og avvik. Ledelse av møter og befaring på byggeplass, ferdigbefaring og overtakelse. Oppfølging av utbedring av feil og mangler. Kontroll av økonomi. Bistå i behandling av sluttoppgjør fra entreprenører. Løpende oppfølging av miljøkrav. Kontrollere at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) ivaretas hos entreprenører iht. Forsvarsbyggs krav og krav i byggherreforskriften. Kontrollere at sikker jobb analyser (SJA) for tekniske anlegg planlegges, gjennomføres og dokumenteres. Følge opp innsamling og systematisering av FDV dokumentasjon fra leverandørene. Systematisk ferdigstillelse.

SERTIFISERINGER

Sertifisert prosjektleder	2020	Prince 2 Foundation
VVS-teknikk	2009	RIF-godkjent rådgiver

KOMPETANSE

Digitale verktøy	Microsoft Office, AutoCAD

SPRÅK

Norsk	Flytende
Engelsk	Flytende
Tysk	Noe

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.09.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.09.26
Selskapsnummer: 2657 **Selskapsnavn:** SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tron Kristiansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Eivind Tøraasen
- ☐ Tor Sigmund Walen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 930698393
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. september kl. 18:00 til 13. september kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tron Kristiansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Vi har nå fått 2 svært gode og erfarne kandidater til å bli ny styreleder for Skifabrikken 2 Boligsameie

Utover mer ordinært styrearbeid , vil tunge og tidkrevende oppgaver som kartlegging og fremlegging av eventuelle avvik, samt oppfølging mot Selvaag Bolig ifht. 5 års reklamasjoner være viktig i årene fremover ,

og det vil måtte gjøres for hvert bygg vi har : D, E og F , pga. ulike overtakelses datoer.

Sett dere godt inn i de ulike kandidatene , inkludert CV 'ne deres

Godt Valg !

Mvh Nils Sannes , Styreleder

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Sigmund Walen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Tøraasen
Tor Sigmund Walen

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Tron Kristiansen /s/

Frontline Follo AS
v/Henrik Borchgrevink
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260126 . Vår ref.: 2657-1-136 Dato: 30.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skifabrikken 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	930698393
Seksjonseier:	Fjellmo (bo), Steinar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	136
Adresse:	Skifabrikksvingen 23, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	102
Bnr.	423

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8587729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 120 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. En biloppstillingsplass/MC-plass kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Skifabrikken. Har seksjonseier ervervet biloppstillingsplass/MC-plass, følger denne seksjonen ved salg. Dersom plass selges separat, utenom salg av boligseksjon, påløper det er administrasjonsgebyr til OBOS tilsvarende 30. minutters medgått tid, i 2026 kr 800,- inkl. mva. Faktura sendes kjøper, evt. megler. Sameiet har 5 stk MC-plasser som leies ut. Det påløper adm.gebyr pål. kr 850,- inkl. mva. til leietaker når det er ny leietaker.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 918,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fk Skifabr.driftsam	100,00	
Bredbånd	450,00	
Parkering	200,00	
Felleskostnader	3 168,00	

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:	382,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 573,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Sigmund Walen, e-post: skifabrikken2@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

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

HBA ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00404-8	Bertha Solheim Hansen	03.07.2023

Vi viser til søknad om ferdigattest i dokument 23/00404-7, mottatt 13.06.2023.

Gnr 102 bnr 423 - Solberg Øst - Skifabrikksvingen 23 -25 - Boligblokk Bygg D - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 102 / 423
Ansvarlig søker: HBA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG ASA

Bygningstype:	Boligblokk i 5 etasjer og parkeringskjeller	Vedtaksnummer:	20/02555-4
Tiltakets art:	Nybygg, Bygg D 39 boenheter	Vedtaksdato:	29.10.2020
Bygningsnummer:	300833872	1.-5. etasje	BRA: 4.619 m^2
BYA:	902 m^2	U.etasje/kjeller	BRA: 1.377 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.
I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Gjelder ferdigattest for Skifabrikksvingen 23:

H0101	H0201	H0301	H0401	H0501
H0102	H0202	H0302	H0402	
H0103	H0203	H0303	H0403	
H0104	H0204	H0304	H0404	

Gjelder ferdigattest for Skifabrikksvingen 25:

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

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

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SELVAAG BOLIG ASA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

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

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

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

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

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

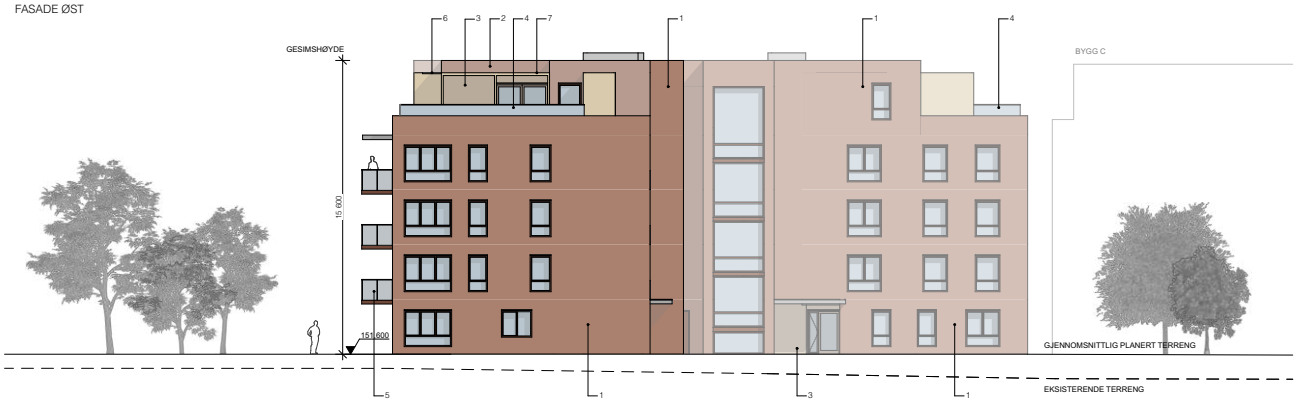
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet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

FASADE NORD



Materialbeskrivelse
1. Tegl (Classica Miletegl eller tilsvarende)
2. Platekledning (Cembrit Patina P333)
3. Trekledning, stående ulike bredder/dybder
4. Glassrekkverk terrasse
5. Glassrekkverk balkong med foliering
6. Pergola
7. Glasstak

FASADE ØST



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Fasade Nord og Øst

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	29.01.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A46-d02**	05.10.2020	**C-01**

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

FASADE SØR



Materialbeskrivelse
1. Tegl (Classica Miletegl eller tilsvarende)
2. Platekledning (Cembrit Patina P333)
3. Trekledning, stående ulike bredder/dybder
4. Glassrekkverk terrasse
5. Glassrekkverk balkong med foliering
6. Pergola
7. Glasstak

FASADE VEST



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

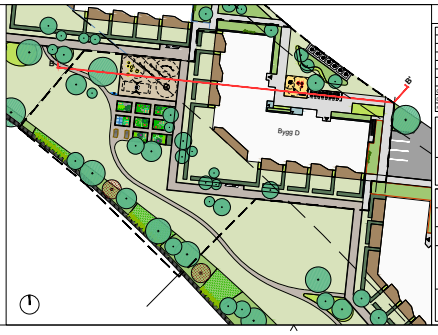
TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Fasade Sør og Vest

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	29.01.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A46-d01**	05.10.2020	**C-01**

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



Snitt BB'
Bygg D med uteareal
M 1:125 / A1



Rev.	Revisjon gjelder	Rev. dato	Dato	Kont.
G-02	Rammesøknad	05.10.20	LD	ID
G-01	Nabosvarsel	21.09.20	LD	ID

Prosjekt
Skifabrikken
Byggetrinn 3

Gnr / Bnr
102/423

Oppdragsgiver
Selvaag Bolig AS

Oppdragstaker
asplan viak

Prosjektfase
Rammesøknad

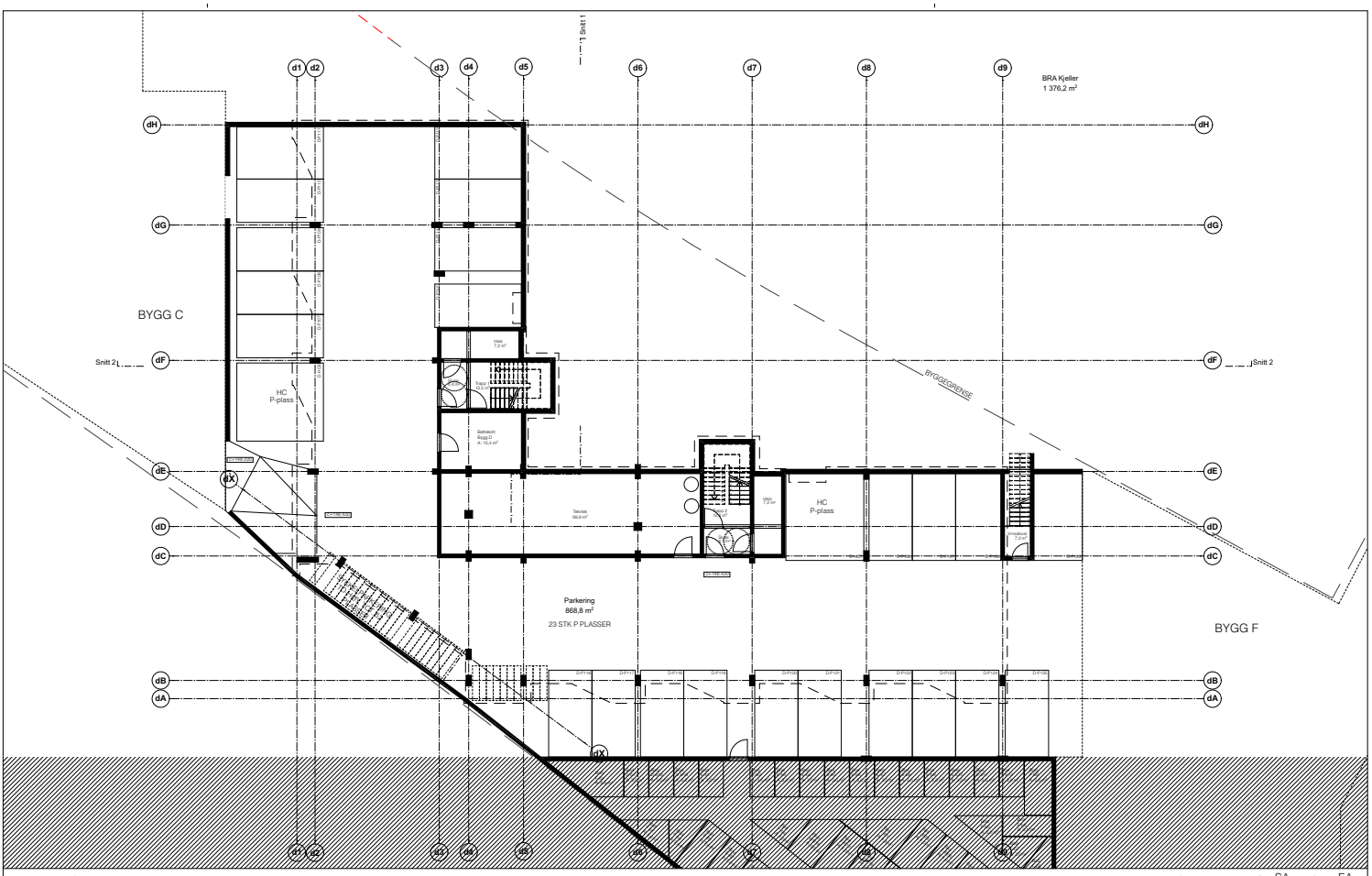
Dato	Oppdragsnr. AV	Koordinatsystem	Høydereferanse
17.09.20	618206-04	NTM10	NN2000

Utført av	Kontrollert av	Godkjent av	Målestokk	Format
LD	ID	ID	1:125	A1

Snitt BB'
Bygg D Byggetrinn 3
Landskapssnitt

Tegningsnummer
L A 70 214
Fag Type Løpenr.

Revisjon
G-02



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

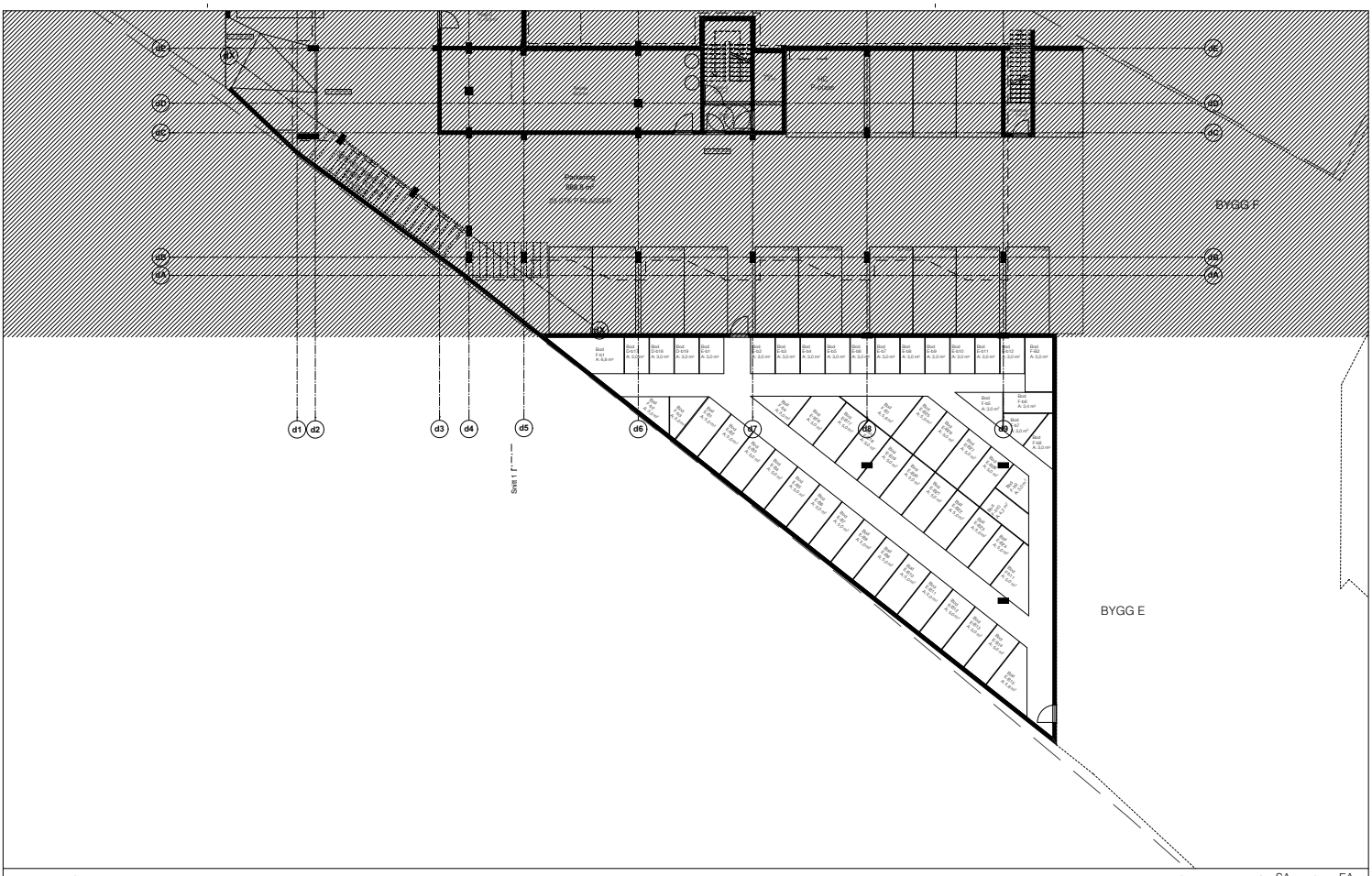
PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Plan U del 1

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	27.08.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A20-dU01**	05.10.2020	**C-01**

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



REV.: REV. OMFATTER: Rammesøknad | REV. DATO: 05.10.2020 | TEGN.: SA | KONTR.: EA

PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Plan U del 2

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944		1:200/A3			**A20-dU02**	05.10.2020	

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



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad

REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

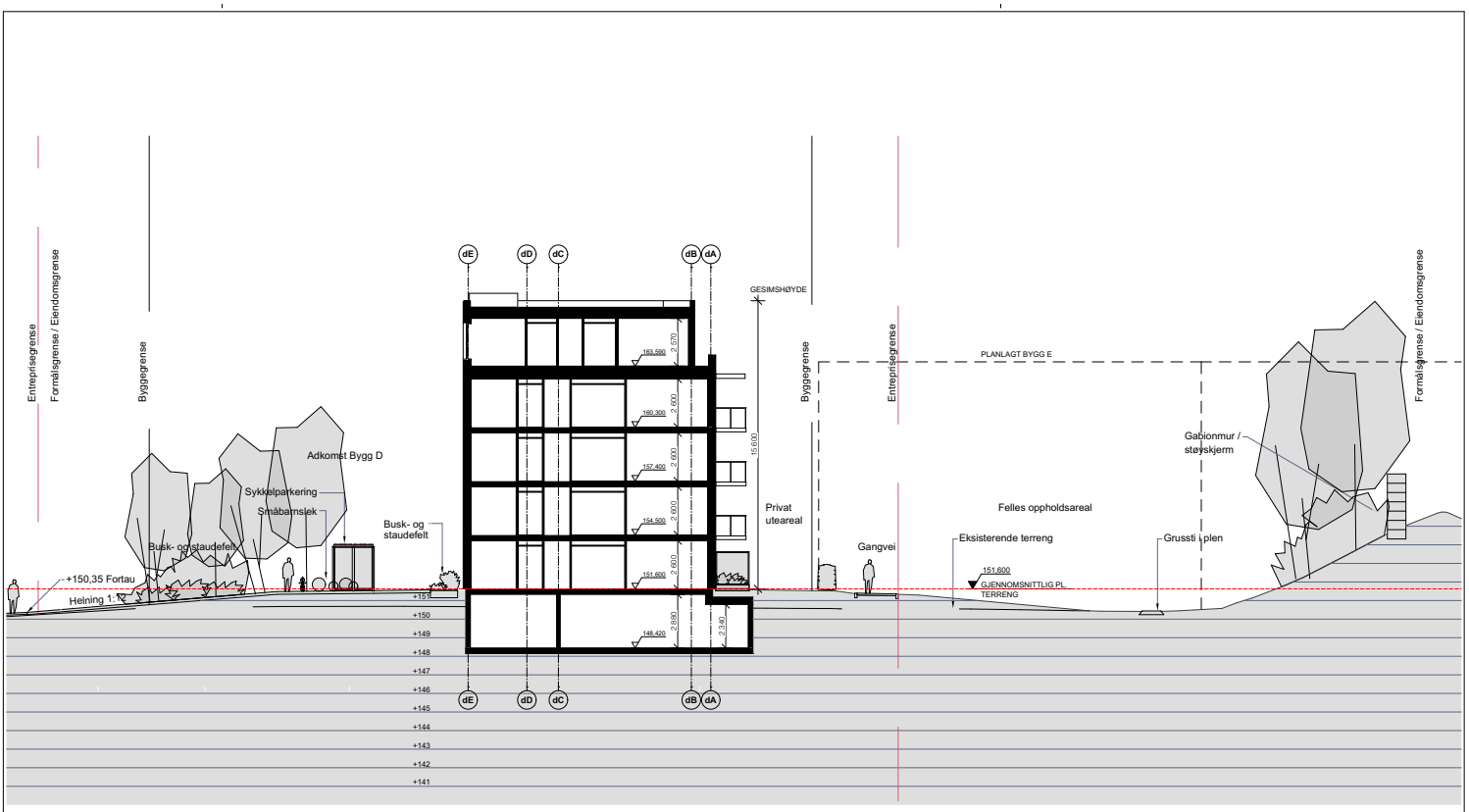
PROSJEKT
Skifabrikken AS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Plan 2

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	27.08.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A20-d201**	05.10.2020	**C-01**

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



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad

REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

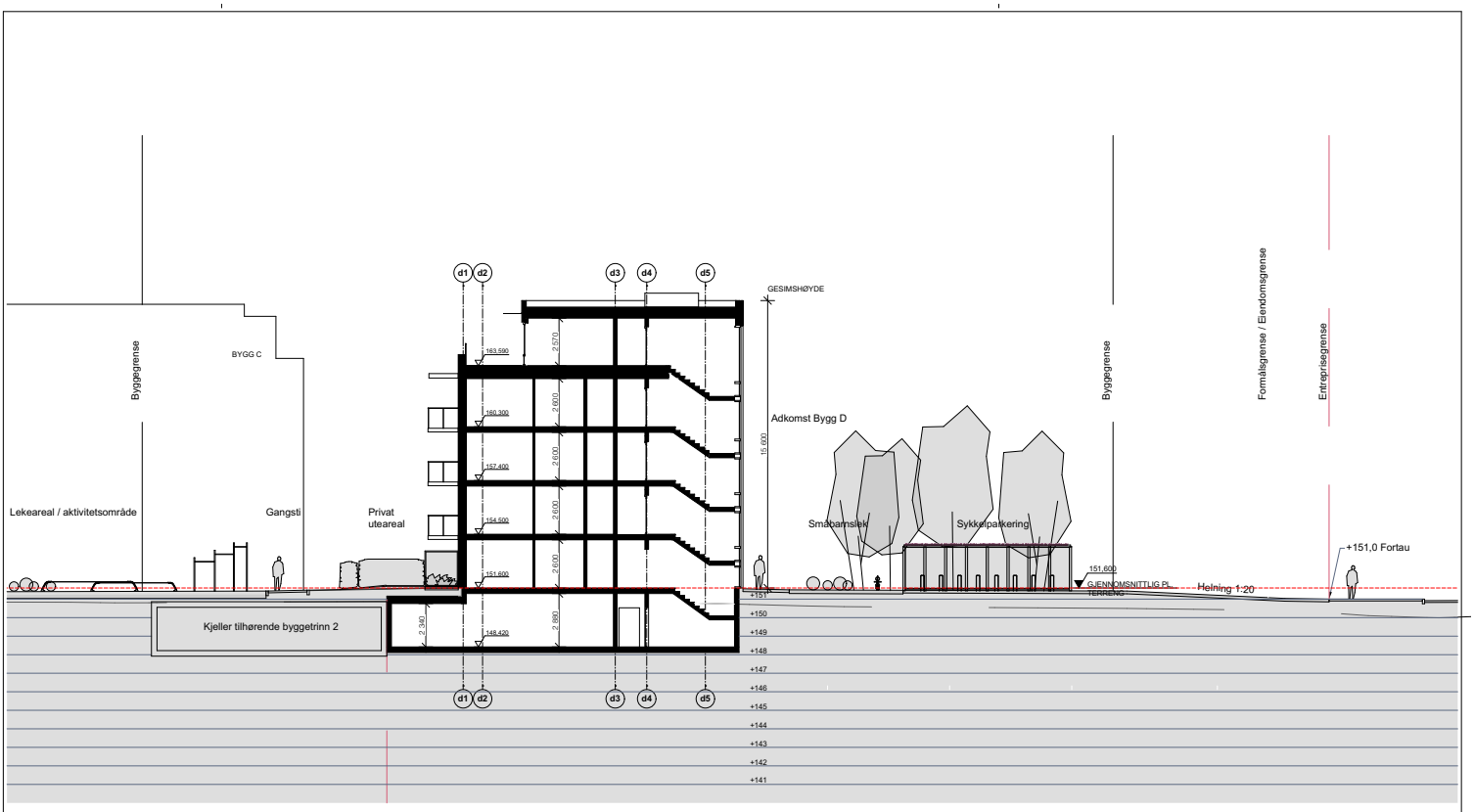
PROSJEKT
Skifabrikken ÅS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Snitt 1

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	29.01.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A40-d01**	05.10.2020	**C-01**

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



REV.: C-01 REV. OMFATTER: Rammesøknad

REV. DATO: 05.10.2020 TEGN.: SA KONTR.: EA

PROSJEKT
Skifabrikken AS, BT3
Gnr./Bnr.: 102/422 102/423
Selvaag bolig

SELVAAG BOLIG

TEGNINGEN OMFATTER
Bygg D
Snitt 2

PROSJEKTNR.	DATO	MÅL	TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNINGSNUMMER	REV DATO	REV
1944	29.01.2020	1:200/A3	**SA**	**EA**	**A40-d02**	05.10.2020	**C-01**

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

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	15.12.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	96/8455	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/423, 102/423/0/1, 102/423/0/2, 102/423/0/3, 102/423/0/4, 102/423/0/5, 102/423/0/6, 102/423/0/7, 102/423/0/8, 102/423/0/9, 102/423/0/10, 102/423/0/11, 102/423/0/12, 102/423/0/13, 102/423/0/14, 102/423/0/15, 102/423/0/16, 102/423/0/17, 102/423/0/18, 102/423/0/19, 102/423/0/20, 102/423/0/21, 102/423/0/22, 102/423/0/23, 102/423/0/24, 102/423/0/25, 102/423/0/26, 102/423/0/27, 102/423/0/28, 102/423/0/29, 102/423/0/30, 102/423/0/31, 102/423/0/32, 102/423/0/33, 102/423/0/34, 102/423/0/35, 102/423/0/36, 102/423/0/37, 102/423/0/38, 102/423/0/39, 102/423/0/40, 102/423/0/41, 102/423/0/42, 102/423/0/43, 102/423/0/44, 102/423/0/45, 102/423/0/46, 102/423/0/47, 102/423/0/48, 102/423/0/49, 102/423/0/50, 102/423/0/51, 102/423/0/52, 102/423/0/53, 102/423/0/54, 102/423/0/55, 102/423/0/56, 102/423/0/57, 102/423/0/58, 102/423/0/59, 102/423/0/60, 102/423/0/61, 102/423/0/62, 102/423/0/63, 102/423/0/64, 102/423/0/65, 102/423/0/66, 102/423/0/67, 102/423/0/68, 102/423/0/69, 102/423/0/70, 102/423/0/71, 102/423/0/72, 102/423/0/73, 102/423/0/74, 102/423/0/75, 102/423/0/76, 102/423/0/77, 102/423/0/78, 102/423/0/79, 102/423/0/80, 102/423/0/81, 102/423/0/82, 102/423/0/83, 102/423/0/84, 102/423/0/85, 102/423/0/86, 102/423/0/87, 102/423/0/88, 102/423/0/89, 102/423/0/90, 102/423/0/91, 102/423/0/92, 102/423/0/93, 102/423/0/94, 102/423/0/95, 102/423/0/96, 102/423/0/97, 102/423/0/98, 102/423/0/99, 102/423/0/100, 102/423/0/101, 102/423/0/102, 102/423/0/103, 102/423/0/104, 102/423/0/105, 102/423/0/106, 102/423/0/107, 102/423/0/108, 102/423/0/109, 102/423/0/110, 102/423/0/111, 102/423/0/112, 102/423/0/113, 102/423/0/114, 102/423/0/115, 102/423/0/116, 102/423/0/117, 102/423/0/118, 102/423/0/119, 102/423/0/120, 102/423/0/121
Seksjonering Seksjonering	09.12.2022 09.12.2022	22/02995	Tinglyst 17.12.2022	102/423 (-946,7), 102/423/0/1 (34), 102/423/0/2 (46), 102/423/0/3 (38,4), 102/423/0/4 (235,7), 102/423/0/5 (40,2), 102/423/0/6 (40,2), 102/423/0/7 (40,2), 102/423/0/8 (48,4), 102/423/0/40 (3), 102/423/0/41 (33,4), 102/423/0/42 (15,4), 102/423/0/44 (16,4), 102/423/0/45 (17,3), 102/423/0/46 (15,2), 102/423/0/48 (32,4), 102/423/0/49 (3), 102/423/0/88 (15,2), 102/423/0/89 (11,5), 102/423/0/90 (72,4), 102/423/0/91 (35,2), 102/423/0/92 (37,6), 102/423/0/93 (35,9), 102/423/0/94 (34,9), 102/423/0/95 (45,1) 102/422

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

FJELLMO STEINAR F260647*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skifabrikksvingen 23	H0204	102/423/0/9	95,9	4	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3218-102/423/0/120	Seksjon	1/89

Adresse

Vegadresse: Skifabrikksvingen 23 *Adressetilleggsnavn:*

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300833872		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	03.07.2023

1: Bygning 300833872: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 03.07.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4618,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4618,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5079
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	5079
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	902
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	39

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.10.2020	29.10.2020	
Igangsettingstillatelse	28.05.2021	14.06.2021	
Midlertidig brukstillatelse	25.01.2023	26.01.2023	BYGG-23/00404-2
Ferdigattest	03.07.2023	24.08.2023	BYGG-23/00404-8

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skifabrikksvingen 23	H0204	102/423/0/9	95,9	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	478,5	0	478,5	526	0	526
H04	9	691,9	0	691,9	761	0	761
H03	9	691,9	0	691,9	761	0	761
H02	9	691,9	0	691,9	761	0	761
H01	8	687,2	0	687,2	756	0	756
U01	0	1377	0	1377	1514	0	1514

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 102/423

Bruksnavn		Beregnet areal	11281.4
Etablert dato	28.09.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

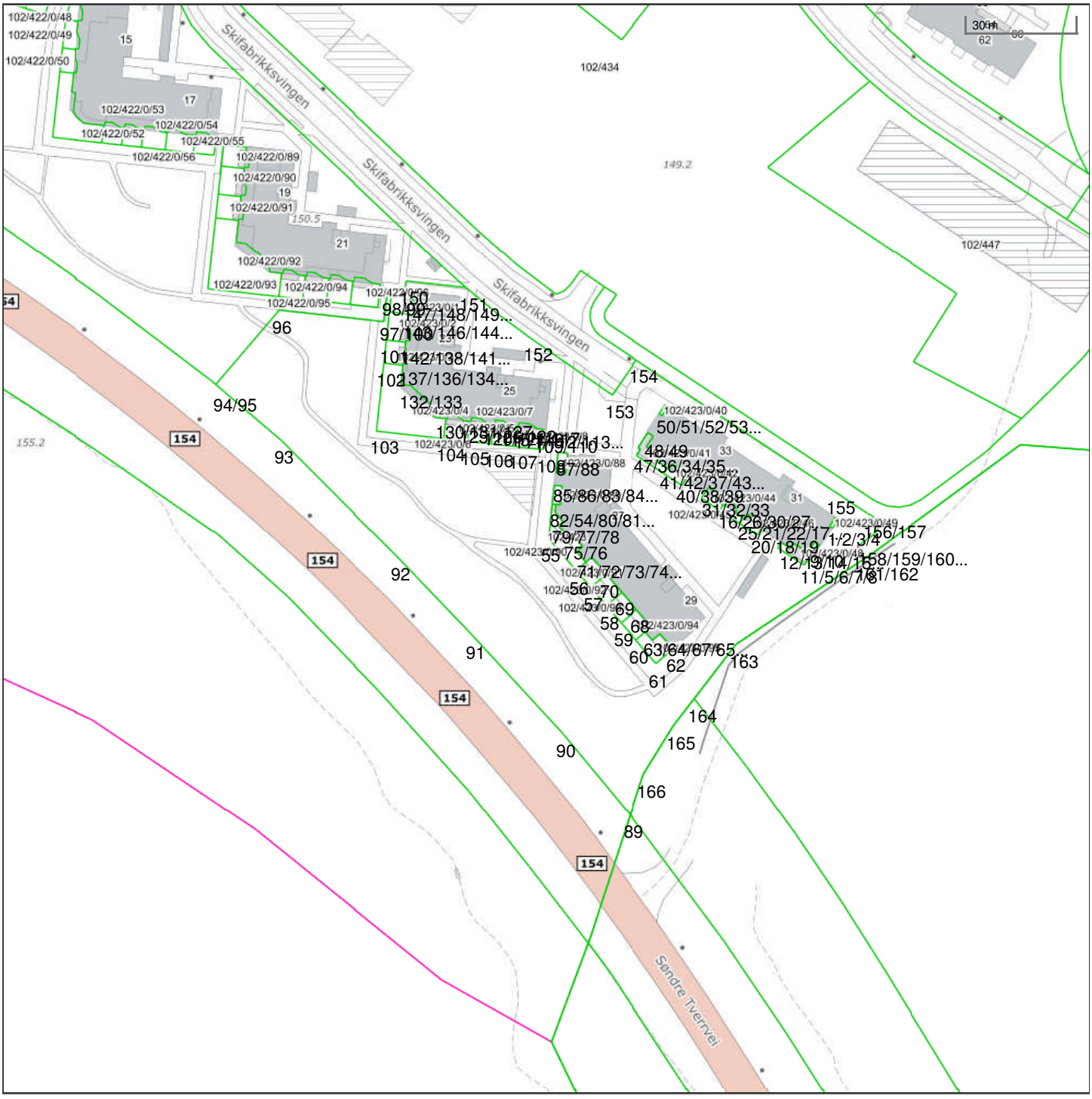
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621123.3	601411.6		Ja	11281.4	

Utskriftsdato: 29.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/423//9



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 281,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621123,3	**Øst**	601411,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621118,573937	601516,170763	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
2	6621119,099684	601515,319893	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
3	6621116,539985	601513,738812	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
4	6621116,015237	601514,58966	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
5	6621105,484098	601506,878977	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,62	
6	6621106,009753	601507,439078	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,77	
7	6621106,910298	601507,994701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
8	6621106,699985	601508,334449	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
9	6621111,139908	601511,076986	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	
10	6621112,011966	601509,665296	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,66	
11	6621109,048648	601507,835348	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
12	6621111,457415	601503,935961	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,58	
13	6621109,980833	601503,024372	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
14	6621111,542602	601500,49511	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
15	6621110,012257	601499,549737	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
16	6621120,095874	601483,225063	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07	
17	6621116,628887	601488,838343	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
18	6621113,476358	601493,941523	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
19	6621115,006704	601494,886895	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
20	6621116,102591	601493,114151	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
21	6621118,46668	601492,589701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
22	6621119,35898	601491,144555	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
23	6621117,882398	601490,232966	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
24	6621118,159232	601489,783715	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
25	6621119,25512	601488,010972	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
26	6621121,618209	601487,486544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
27	6621122,825967	601485,531275	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
28	6621121,349384	601484,619686	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
29	6621121,627218	601484,170413	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
30	6621122,722106	601482,397692	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	

31	6621125,070271	601481,876602	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
32	6621126,293953	601479,917973	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	
33	6621123,286003	601478,060034	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,54	
34	6621136,759388	601460,180739	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95	
35	6621136,338786	601460,861235	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
36	6621134,581261	601459,775004	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,07	
37	6621129,868894	601467,404402	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,97	
38	6621126,663293	601472,59278	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	
39	6621128,194661	601473,539129	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
40	6621129,342598	601471,68021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
41	6621131,689786	601471,160143	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
42	6621132,576705	601469,698118	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,71	
43	6621131,122405	601468,799025	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,71	
44	6621131,399262	601468,350774	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
45	6621133,168458	601465,486828	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
46	6621134,645041	601466,398417	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
47	6621137,052831	601462,500052	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,58	
48	6621140,016148	601464,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
49	6621140,972153	601462,783415	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
50	6621146,211127	601465,705877	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
51	6621145,68638	601466,556725	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
52	6621148,245079	601468,137829	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
53	6621148,770826	601467,286958	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
54	6621120,516946	601436,708557	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29	
55	6621110,847924	601435,902228	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
56	6621102,220737	601443,801149	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,70	
57	6621097,671109	601447,969943	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
58	6621092,806026	601452,427864	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
59	6621088,162348	601456,682782	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
60	6621083,519668	601460,937678	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
61	6621077,227246	601466,705847	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,54	
62	6621081,464699	601471,328921	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27	
63	6621085,496028	601467,632838	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,47	
64	6621083,635143	601465,601964	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
65	6621085,896259	601463,530877	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07	
66	6621086,211691	601463,24075	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	

67	6621087,688102	601464,852328	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
68	6621092,008489	601460,893714	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
69	6621096,653167	601456,638773	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
70	6621101,518272	601452,181852	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
71	6621106,074761	601448,006903	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,18	
72	6621104,598372	601446,396325	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
73	6621107,440419	601443,792113	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
74	6621108,91683	601445,40369	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
75	6621112,007702	601442,570855	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
76	6621111,224378	601441,715588	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16	
77	6621114,556281	601438,663308	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,52	
78	6621115,7251	601439,938848	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
79	6621118,3183	601437,562258	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52	
80	6621120,43317	601437,735429	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
81	6621120,532365	601437,744185	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
82	6621120,436716	601438,909323	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,17	
83	6621125,609237	601439,335343	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,19	
84	6621125,78964	601437,142311	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
85	6621129,272059	601437,429554	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
86	6621129,051554	601440,104482	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
87	6621134,700952	601440,569717	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
88	6621134,921434	601437,893789	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
89	6621035,28	601460,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,82	
90	6621057,24	601441,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,25	
91	6621083,41	601415,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,58	
92	6621104,74	601394,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,39	
93	6621135,99	601361,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,43	
94	6621149,03	601344,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,79	
95	6621150,96	601342,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	
96	6621171,92	601359,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,97	
97	6621169,52	601388,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,23	
98	6621177,85	601389,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,36	
99	6621177,744671	601390,621385	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
100	6621172,2634	601390,170387	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
101	6621164,492115	601389,531141	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
102	6621158,115388	601389,006355	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	

103	6621139,326815	601387,459273	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,85	
104	6621137,788489	601406,14865	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,75	
105	6621137,247212	601412,724746	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
106	6621136,706912	601419,29982	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
107	6621136,165635	601425,875916	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
108	6621135,513674	601433,792486	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,94	
109	6621140,993755	601434,24355	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
110	6621141,180368	601431,97138	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
111	6621142,486974	601429,876878	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
112	6621142,736436	601426,846303	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
113	6621141,610368	601426,75377	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
114	6621141,645716	601426,32698	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
115	6621141,779762	601424,692985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
116	6621143,085391	601422,599505	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
117	6621143,277712	601420,270207	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
118	6621142,151645	601420,177674	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
119	6621142,186992	601419,750884	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
120	6621142,321038	601418,116888	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
121	6621143,626668	601416,023409	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
122	6621143,81799	601413,694134	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
123	6621142,692921	601413,601578	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
124	6621142,727292	601413,17581	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
125	6621142,862315	601411,540792	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
126	6621144,167945	601409,447313	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
127	6621144,359267	601407,118037	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
128	6621143,233199	601407,025504	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
129	6621143,268569	601406,599714	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
130	6621143,543916	601403,25456	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
131	6621146,15372	601403,469538	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	
132	6621152,13218	601396,641491	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,08	
133	6621152,354277	601393,948528	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
134	6621157,672059	601394,386262	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,34	
135	6621158,098849	601394,42161	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
136	6621158,006293	601395,546678	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
137	6621160,334591	601395,739022	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
138	6621162,614137	601394,792493	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	

139	6621164,048786	601394,911048	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
140	6621164,475576	601394,946396	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
141	6621164,38302	601396,071464	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
142	6621166,711319	601396,263808	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
143	6621168,990864	601395,317279	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
144	6621171,821071	601395,550271	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
145	6621172,246861	601395,585642	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
146	6621172,154328	601396,71171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
147	6621174,483603	601396,903031	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
148	6621177,286866	601396,103877	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
149	6621177,44	601394,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84	
150	6621180,92	601394,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
151	6621179,56	601411,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,64	
152	6621166,142993	601429,335318	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,63	205,68
153	6621151,019961	601452,48117	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,65	
154	6621160,85	601458,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,74	
155	6621126,45	601514,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	65,25	
156	6621120,39	601524,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,51	
157	6621119,72	601525,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
158	6621114,35	601525,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,42	3,25
159	6621112,06	601522,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,81	
160	6621111,17	601521,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53	
161	6621108,65	601522,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,79	
162	6621107,65	601523,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,24	
163	6621083,14	601488,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,60	
164	6621067,85	601477,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,94	
165	6621060,19	601471,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,49	
166	6621046,61	601464,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,74	

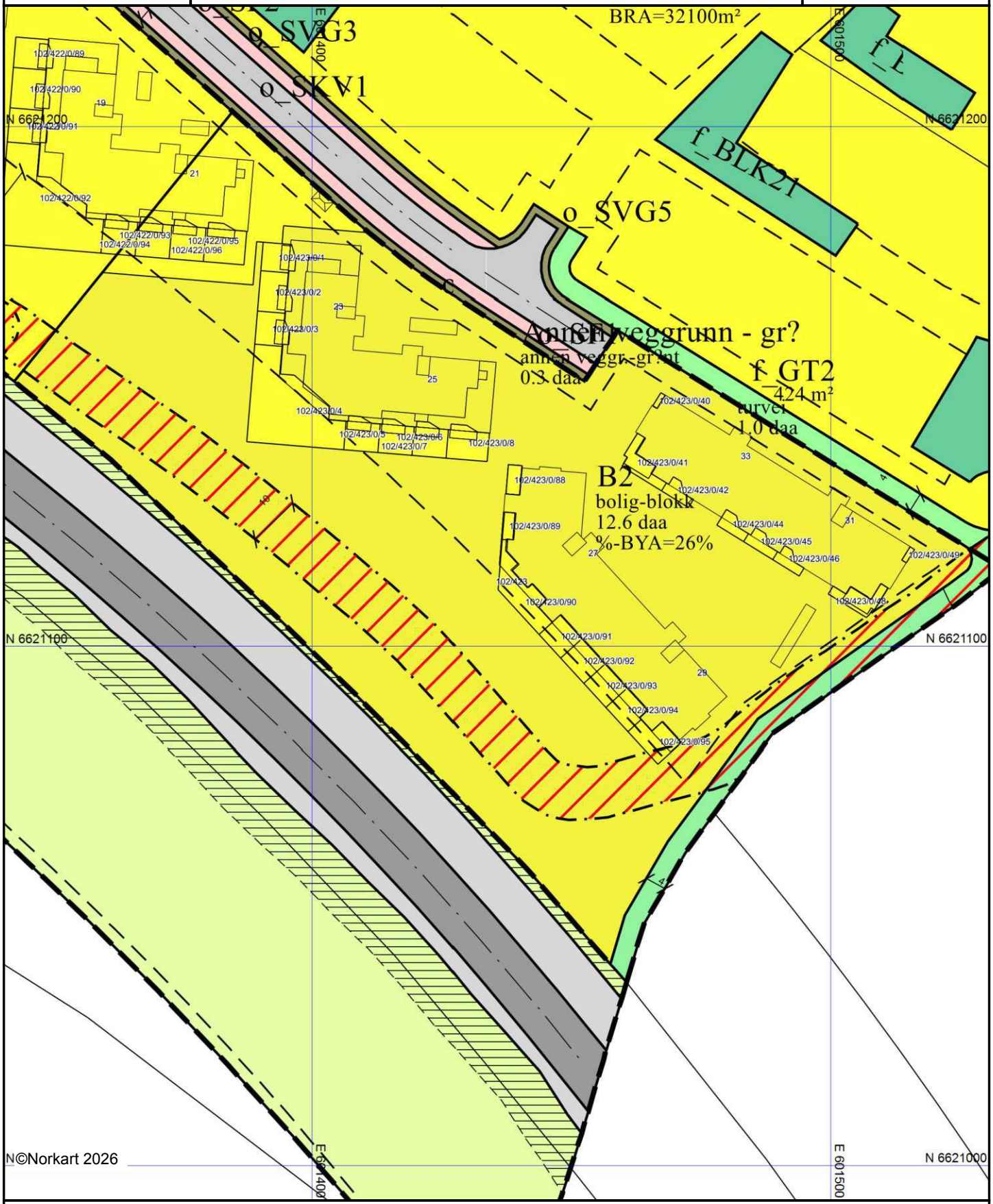
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/423/0/9
Adresse: Skifabrikksvingen 23
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Turveg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Ås kommune

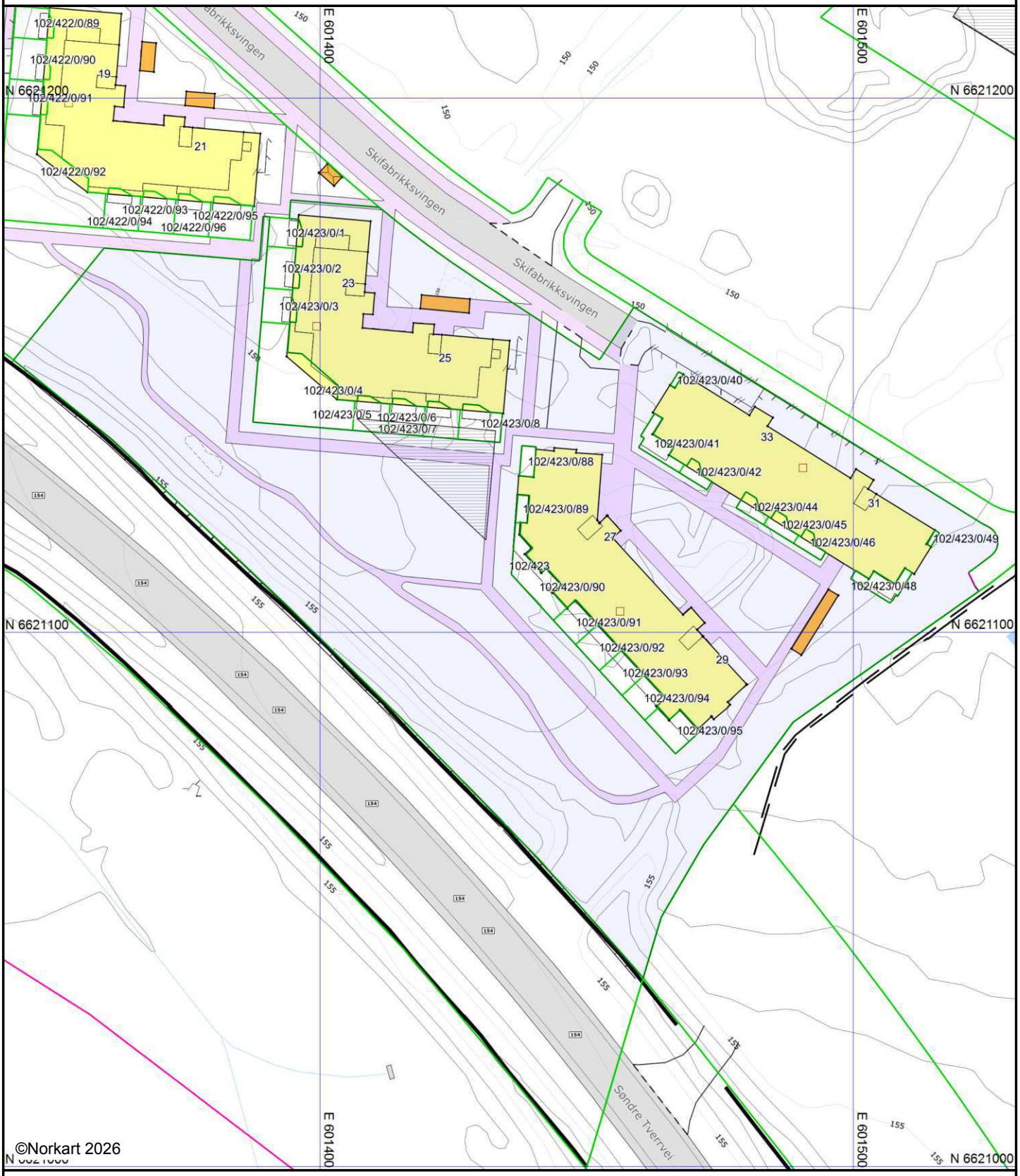
Grunnkart

Eiendom: 102/423/0/9
Adresse: Skifabrikksvingen 23
Dato: 29.09.2026
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



©Norkart 2026

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.

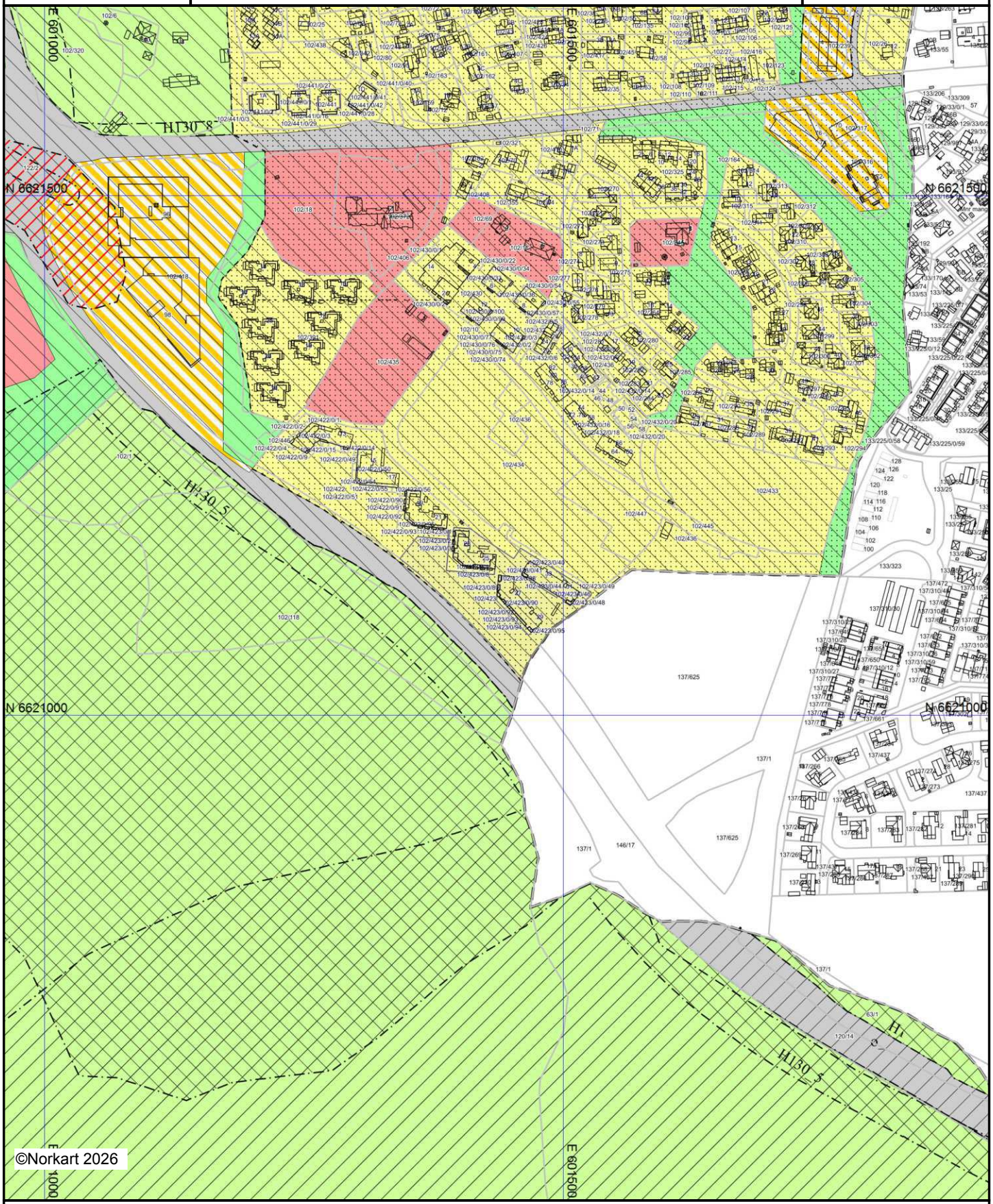
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/423/0/9
Adresse: Skifabrikksvingen 23
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Skifabrikksvingen 23, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 222 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Solberg **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 12 222 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 12 222 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	282
Navn	Områdereguleringsplan for Solberg Øst
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/3840/282_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 829 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B2
	Delareal 2 066 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_EL **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 395 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** o_T2

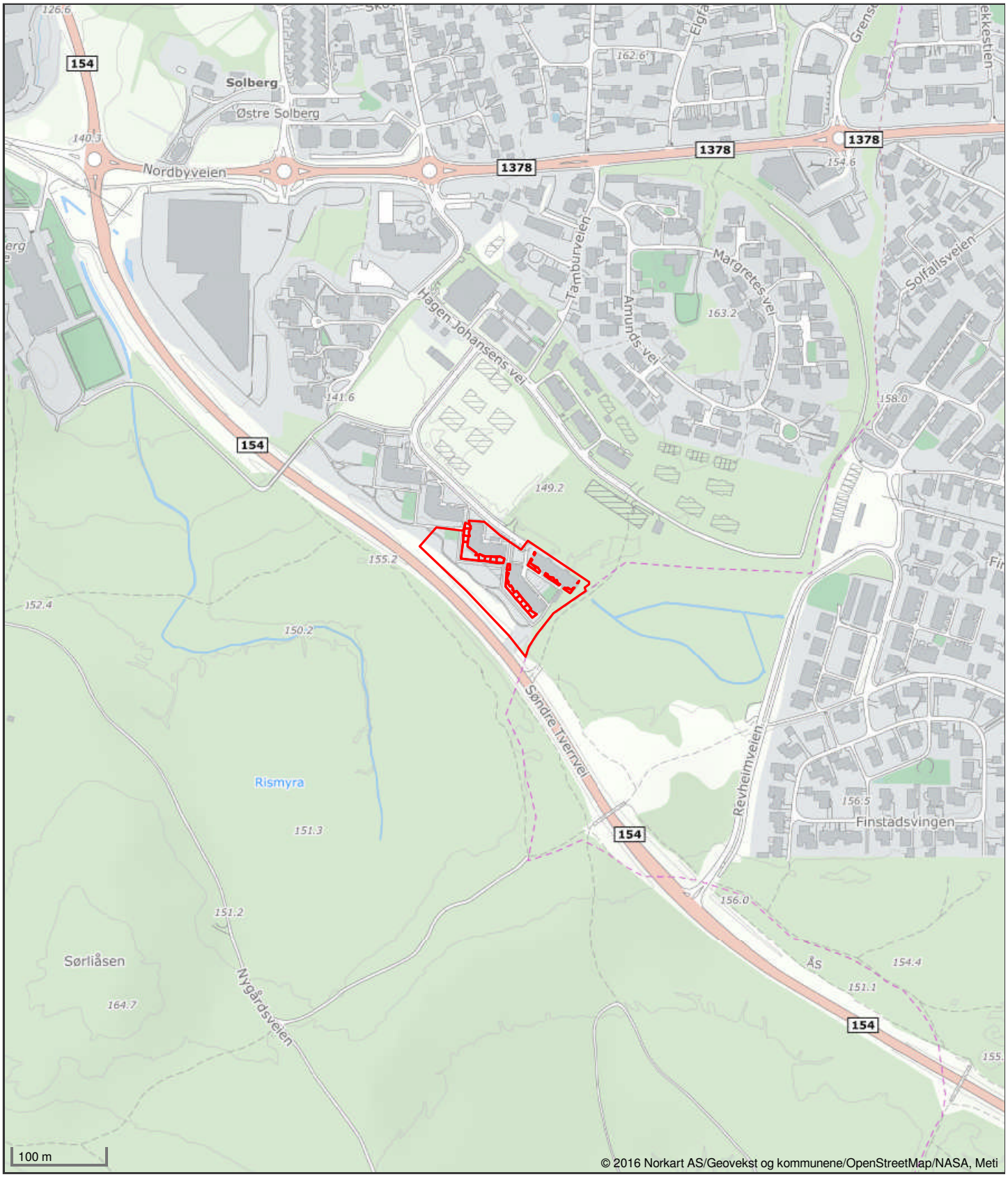
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 29.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 102/423//



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

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 102/423/0/9
Adresse: Skifabrikksvingen 23
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

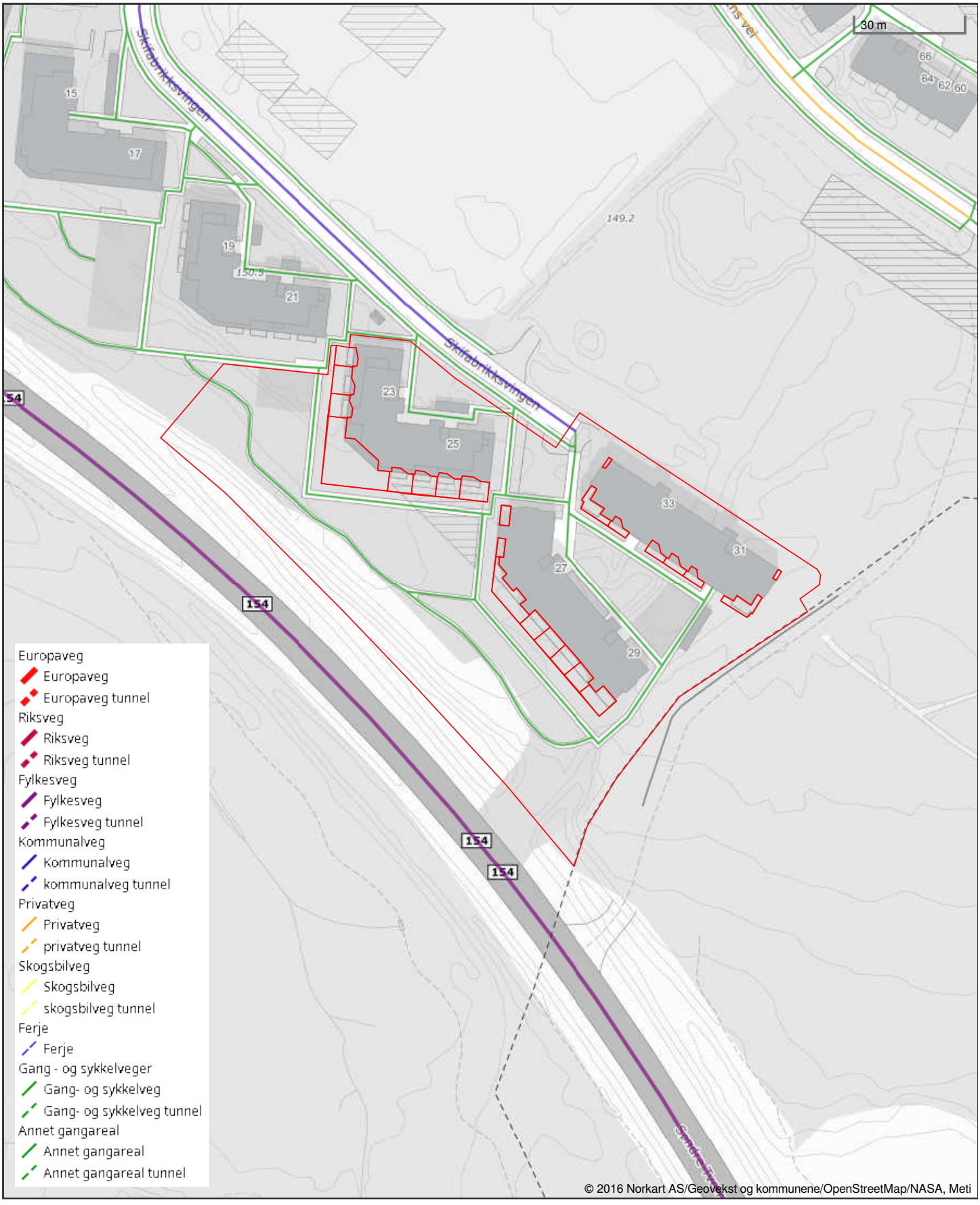
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 102/423//



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

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

FAKTURA

FJELLMO STEINAR'S BO
V/ VERA KARIN GRØNDAHL
SKIFABRIKKSVINGEN 23
1406 SKI

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	82709
Fakturanummer	89675409
Avtalenummer	810532
Ordrenummer	48627538
Fakturadato	29.08.2026
Forfallsdato	30.09.2026
Deres ref.	

Vår ref. post@as.kommune.no,tlf 64962000

Gjelder: Kommunale avgifter, 2026/3

Eiendom 102/423/0/9, Skifabrikksvingen 23

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
60104 Felles renovasjon Ås	1	Abon	010726-300926	3212,00	2569,60	642,40	25%	803,00
60720 Ab avg vann	1	Stk	010726-300926	2670,00	2670,00	667,50	15%	767,63
60721 Ab avg avløp	1	Stk	010726-300926	2687,00	2687,00	671,75	15%	772,51

Mva sats	Grunnlag	Mva	Sum
15 %	1 339,25	200,89	1 540,14
25 %	642,40	160,60	803,00

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.09.2026	**1 981,65**	**361,49**	**2 343,14**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	2343,14		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	82709
Fakturanummer	89675409
Fakturadato	29.08.2026
KID	6082709754099

GIRO

Betalings-frist 30.09.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

FJELLMO STEINAR'S BO
V/ VERA KARIN GRØNDAHL
SKIFABRIKKSVINGEN 23
1406 SKI

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake ☐

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	6082709754099	2343	14	< 3 >	5082 08 53846	

Utskriftsdato: 29.09.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Skifabrikksvingen 23, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	3 484,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

FAKTURA

FJELLMO STEINAR
v/ Vera Karin Grøndahl
Skifabrikksvingen 23
1406 SKI

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	82709
Fakturanummer	89666354
Avtalenummer	810532
Ordrenummer	48619545
Fakturadato	05.08.2026
Forfallsdato	30.09.2026
Deres ref.	

Vår ref. Tlf 64 96 20 00

Gjelder: Eiendomsskatt, 2026/3

Eiendom 102/423/0/9, Skifabrikksvingen 23

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
65141 Eskatt bolig/fritid	2574500	Promi	010726-300926	1,00	2574,00	643,50	0%	643,50

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.09.2026	**643,50**	**0,00**	**643,50**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	643,50		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	82709
Fakturanummer	89666354
Fakturadato	05.08.2026
KID	6582709663547

GIRO

Betalings-frist 30.09.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

FJELLMO STEINAR
v/ Vera Karin Grøndahl
Skifabrikksvingen 23
1406 SKI

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake ☐

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	6582709663547	643	50	< 2 >	5082 08 53846	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skifabrikksvingen 23, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 423, Snr. 9, Ås kommune

Oppdragsnummer:
327260126

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
