PRIVATMEGLEREN

TORGVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

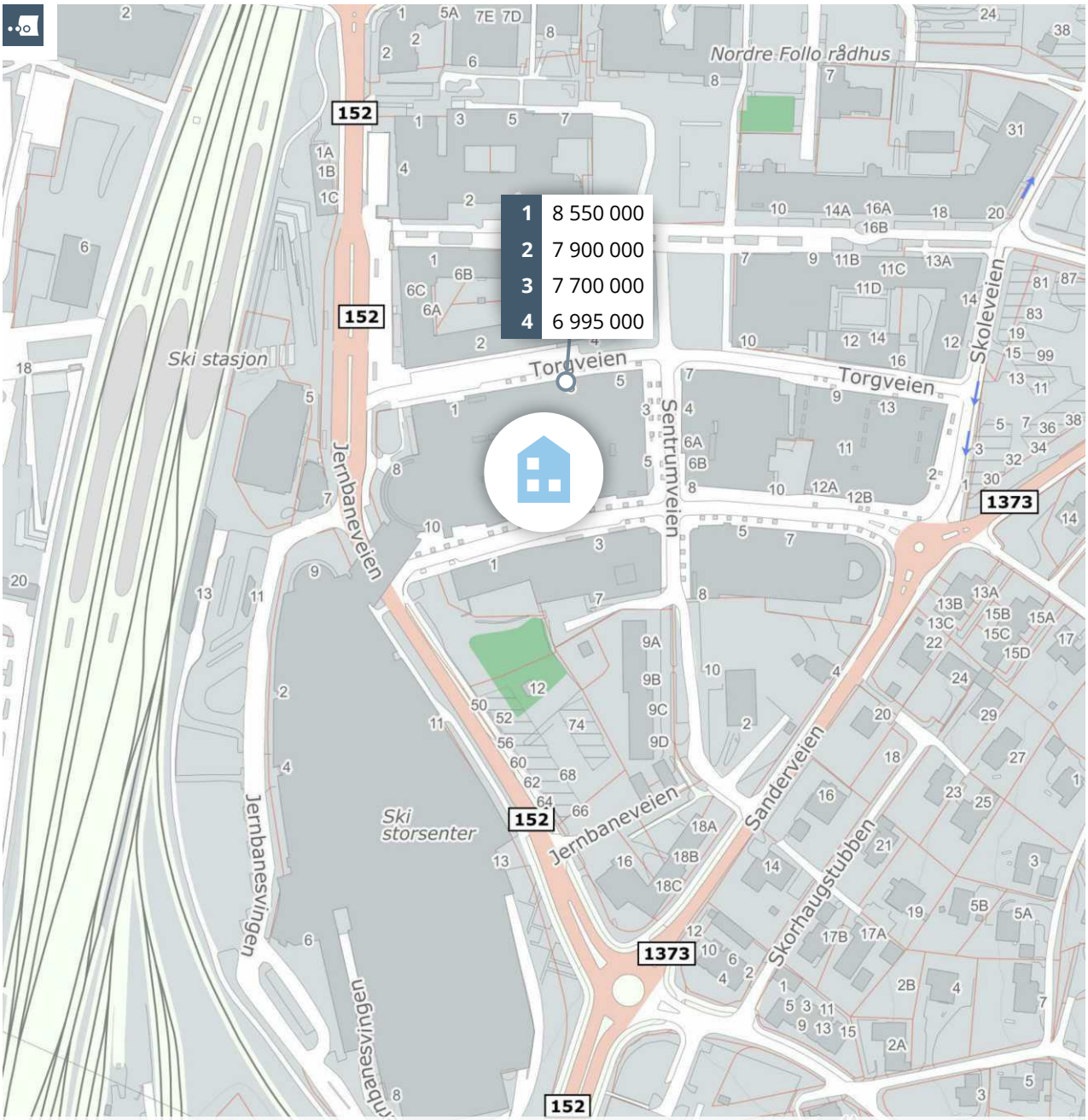
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORGVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 17.10.2026

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

Torgveien 3, 1400 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 134 BNR 16 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Ski Sentrum

Verdivurdert til

7 800 000

-	7 800 000	78 788
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	3 918
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torgveien 3 99 m²	2003	5. etg	2 sov	05.11.2025	8 250 000	**8 550 000**	0	8 550 000	**86 364**
2	Torgveien 3 99 m²	2003	3. etg	2 sov	25.09.2025	7 950 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**79 798**
3	Torgveien 3 100 m²	2003	4. etg	2 sov	16.09.2026	7 780 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**77 000**
4	Torgveien 3 99 m²	2003	3. etg	2 sov	02.06.2026	6 995 000	**6 995 000**	0	6 995 000	**70 657**

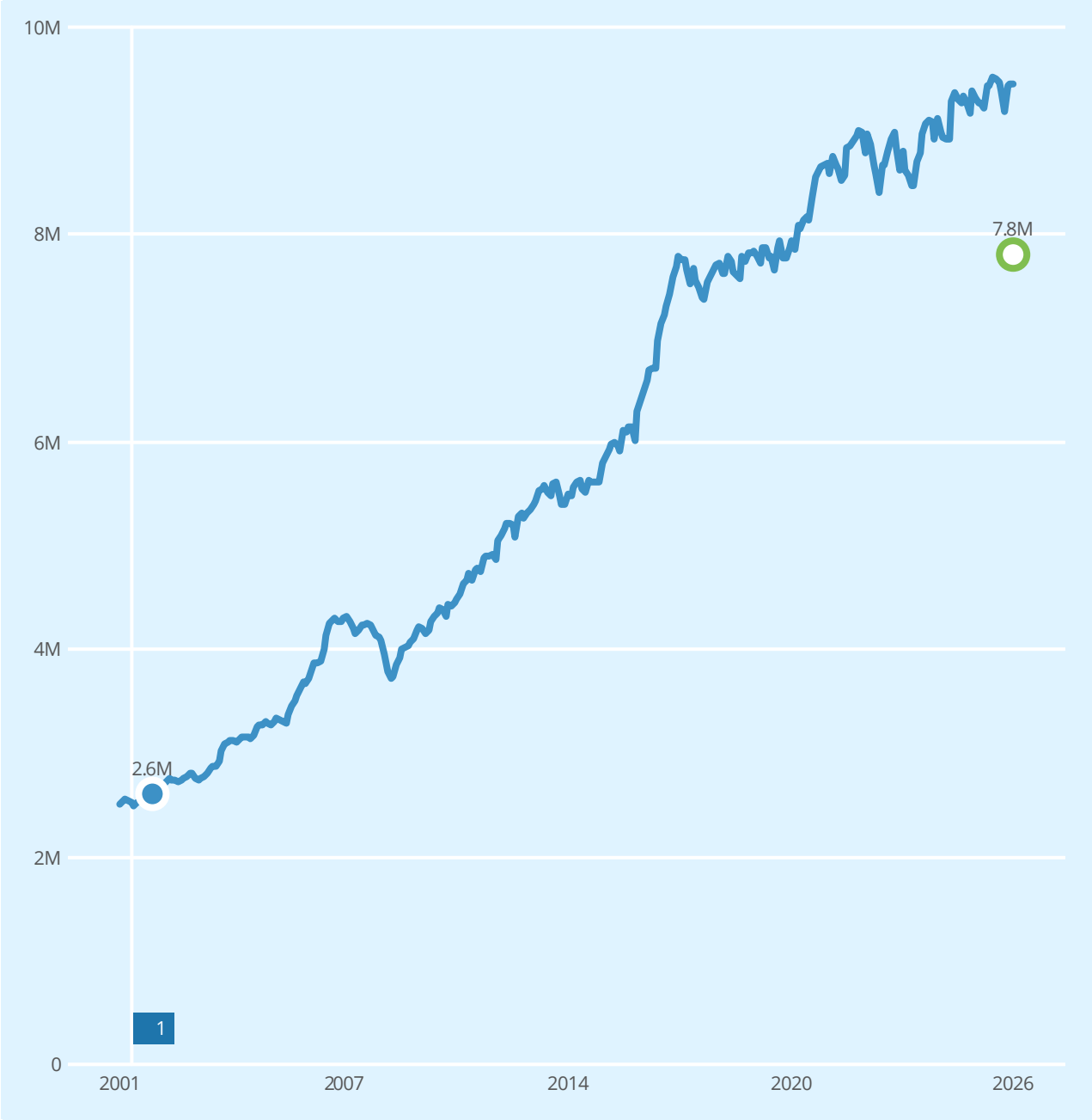
.

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	
22.01.2002	06.02.2002	23.12.2003	2 450 000	2 600 000	-	2 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. verdien er basert på siste salg i blokka

Leiligheter til salgs i Ski Sentrum grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 778 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i Ski Sentrum grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

5.7M
5.5M
5 410 000 Prisantydning i snitt
5 301 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

78 788 Torgveien 3 Totalpris 7 800 000
78 074 Ski Sentrum grunnkrets i snitt siste 6 mnd

67 055 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Torgveien 3 , 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 134, bnr. 16, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-2005 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GM1170

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 2003. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, inneholder følgende rom: Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod og stue/kjøkken m/spiseplass. Bod på terrasse. Ekstern bod i kjeller.

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

Leiligheten har hovedsakelig bygningsdeler og tekniske installasjoner fra oppføringsår. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Bad og vaskerom fra byggeår har usikker fremtidig funksjon som følge av alder.
-Det foreligger ingen dokumentasjon på boligens elektriske anlegg.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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: 2003

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, fasader med teglstein og kledning i tre.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

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

Nordvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 14,7 m2 med utgang/adkomst i forbindelse med inngangsparti.
Sørvendt overbygget terrasse i betongkonstruksjoner på ca 15, 5 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, belegg og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser
Overflater tak med: Glatte malt overflater og malte betongelementer.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av 3-speils malte fyllingsdører og dør med glass.

Det er montert diverse solskjerming,.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er personheis i bygget.
Det er montert porttelefon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest. Ingen dokumentasjon for øvrig.

Vegger med fliser. Tak med malte plater.
Gulv med fliser. Det er vannbåren gulvvarme. (Opplyst av arving.)
Sluk i stål med uttagbarvannlås. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet.
Badet er innredet med dusjhjørnet, servant med underskap og toalett.
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk i tak. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vaskerom fra byggeår
Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest, ingen dokumentasjon for øvrig.

Vegger med fliser. Tak med malte plater.
Gulv med fliser. Det er vannbåren gulvvarme. (Opplyst av arving.)
Tettesjikt var ikke mulig å konstatere på vaskerommet, hverken i sluk eller annet sted.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servant med underskap og toalett.
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskiner komfyr er plassert i nisjer i innredningen.
Det er montert komfyrvakt. Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekk på kjøkken styrer avtrekk på våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerstokk for forbruksvann er plassert i tak på vaskerommet med tilgang via luke. Hovedinntak for varmt og kaldtvann er plassert på fordelerstokkene med målere og stoppekraner. Varmtvann ved felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør for øvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Vannbåren radiator og gulvvarme. Fordelerskap for vannvarmeanlegg er plassert i boden.
Hovedsakelig skjult, noe åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i boden. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.
Strømmåler og hovedsikring er plassert annet sted i bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

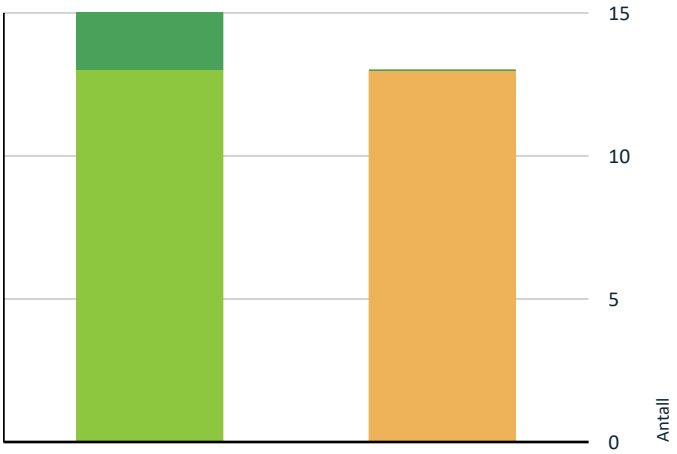
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra 2002, stemmer med dagens bruk

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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.
Objektet er ett dødsbo, det foreligger få eieropplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasse mot....	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller dokumentasjon på utført periodisk kontroll. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 14,7 m2 med utgang/adkomst i forbindelse med inngangsparti. Bruksunderlag med fliser.

Det bemerkes: Terrassen er en del av byggets fellesareal med fremstår privat ved bruk, i nær tilknytting til boligen er derfor vurdert, ikke medtatt i arealoppstilling i henhold til måleregler.

Vurdering av avvik:
• Det er observert «bom» i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det må forventes at fliser med «bom» vil løsne og at disse må byttes.



Fliser med "bom"

TG 2 Terrasse mot....

Beskrivelse

Sørvendt overbygget terrasse i betongkonstruksjoner på ca 15, 5 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Det er blomsterkasser som rekkverk.

Det er en bod i tilknytting til terrasse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er observert enkelte fliser med «bom»

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Det må forventes at fliser med «bom» løsner og må skiftes.


Eldre tettesjikt.


Fliser med «bom»

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Overflater gulv med: Parkett, belegg og fliser.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

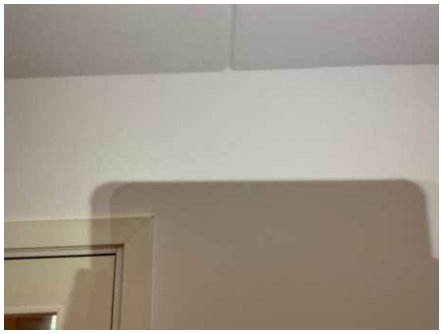
Beskrivelse
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser
Overflater tak med: Glatte malt overflater og malte betongelementer.

høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,48 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er observert slitasje som riss i veggflater og mellom betongelementer. Det er sparklede områder som ikke er overmalt.

Konsekvens/tiltak
• For TG1 må enkelte overflater oppgraderes.

Tilstandsrapport





Riss i veggflater.



Riss i betongelementer.

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

Boligen ligger 3 etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av 3-speils malte fyllingsdører og dør med glass.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke observert symptomer på dette på befaringen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest. Ingen dokumentasjon for øvrig.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med malte plater.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er vannbåren gulvvarme. (Opplyst av arving.)

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

• Det er påvist sprekk i flis.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Fliser må skiftes.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Sprukket/knust flis.



Fliser med "bom"

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i stål med uttagbarvannlås. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet.

Det bemerkes: Ved søknad om ferdigattest erklærer entreprenør å ha fulgt byggteknisk forskrift og dette vil i såfall inkludere tettesjikt på bad.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt er ukjent og har passert forventet brukstid. Vaskerommet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas ytterligere undersøkelser med hensyn til tettesjikt, uten tettesjikt er det høy risiko for skader ved lekkasjer.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørnet, servant med underskap og toalett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk i tak. Det er spalte under dørblad for tilluft.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Kjøkken.) Det ble ikke lokalisert stender eller bunnsvill i tre og fuktmålingmed pigger er ikke mulig. Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser RF 37%, temp 24,4 grader. Dette ansees som tørt.
Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

Tilstandsrapport



Luftfuktighetsmåling med probe.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest, ingen dokumentasjon for øvrig.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er observert ett vertikalt riss som går over flere fliser.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til riss i fliser er ukjent, men vil ofte skyldes bevegelser i underlaget. Dersom fliser skal byttes må underlaget også kontrolleres.



Riss i fliser.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er vannbåren gulvvarme. (Opplyst av arving.)

Vurdering av avvik:

• Det er observert spredt «bom» i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• «Bom» i gulvflater indikerer at fliser slipper underlaget. Utbedring må forventes.



Eksempel på område med «bom» i flisegulvet.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt var ikke mulig å konstatere på vaskerommet, hverken i sluk eller annet sted.

Det bemerkes: Ved søknad om ferdigattest erklærer entreprenør å ha fulgt byggteknisk forskrift og dette vil i såfall inkludere tettesjikt på bad.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt er ukjent og har passert forventet brukstid. Vaskerommet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas ytterligere undersøkelser med hensyn til tettesjikt, uten tettesjikt er det høy risiko for skader ved lekkasjer.



Sluk.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servant med underskap og toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ved funksjonstest av toalettet står det lenge å henter vann.

Konsekvens/tiltak
• Det må forventes kontroll og utbedring av toalettet.



Toalett.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Soverom.) Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser RF 39%, temp 24,9 grader. Dette ansees som tørt.
Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.



Luftfuktighetsmåling med probe.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskiner komfyr er plassert i nisjer i innredningen.
Det er montert komfyrvakt. Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekk på kjøkken styrer avtrekk på våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerstokk for forbruksvann er plassert i tak på vaskerommet med tilgang via luke. Hovedinntak for varmt og kaldtvann er plassert på fordelerstokkene med målere og stoppekraner.

Varmtvann ved felles opplegg for bygget.

Vannfordeler/samlestokk for rør-i-rør-anlegg mangler kursfortegnelse/merking som angir hvilke kurser som går til de enkelte tappeplassene.
Dette har ingen betydning for anleggets funksjon eller fuktsikkerhet, men det anbefales å merke kurser i fordelerskapet/samlestokk for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert avrenning i luke under forrdelerstokker, ved lekkasjer vil vann renne ut i taket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenningshull i luken.



Fordelerstokker.



Ingen avrenningsspalte.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør for øvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming av leiligheten ved vannbåren radiatorvarme og vannbåren gulvvarme på bad.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren radiator og gulvvarme. Fordelerskap for vannvarmeanlegg er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

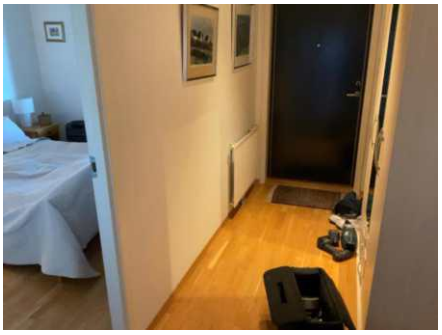
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



Fordelerstokk vannvarme.



Radiator.



Regulator.

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, noe åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i boden. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet. Strømmåler og hovedsikring er plassert annet sted i bygget. Boligen er ett dødsbo og spørsmål om el-anlegg er ikke besvart.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller dokumentasjon på utført periodisk kontroll. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Strømskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller dokumentasjon på utført periodisk kontroll. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

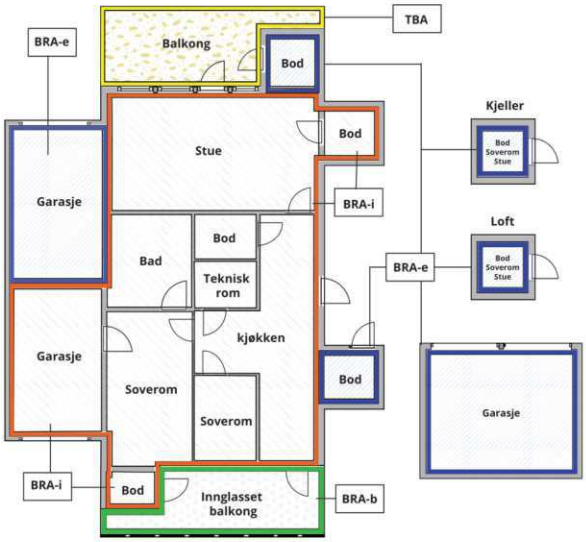
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. Etasje	99	3		102	16
Kjeller		4		4	
SUM	**99**	**7**			**16**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes: Terrasse er på forsiden av leiligheten er en del av fellesareal og ikke helt avgrenset mot naboer. Ikke medtatt i arealoppstilling i henhold til målerregler. Terrassen er ca 14,7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2002, stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Arne Haukdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	16		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torgveien 3

Hjemmelshaver
Haukdal Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Ski sentrum, belliggende i 3 etasje over Ski storsenter. Gang avstand til alt av sentrumsfasiliteter, barnehage, skole og togstasjon.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Oppluyst klargjort for montering av el-billader. (Ladeboks ikke montert.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.10.2026	Objektet er et bo og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår.	Gjennomgått	2	Nei
Ski kommune	08.02.2002	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Ski Kommune	15.06.2004	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

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: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260127
Addresse	Torgveien 3		
Postnr.	1400	Sted	SKI
Selgers navn	Arne Haukdal		

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:

Ragnar og Liv Haukdal

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer LP25060 via sameiet

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.10.2026

Signert av *Arne Haukdal*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Torgveien 3

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k... 618 elever, 37 klasser	14 min 1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	1 min 0.1 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Magasinparken barnehage	13 min
Magasinparken barnehage (1-5 år) 108 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ski	2 min
Kiwi Ski Stasjon	5 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	8 min
Apotek 1 Ski Amfi	1 min
Ski Vinmonopol	8 min

SPORT

Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	5 min
Ski skole	6 min
Family Sports Club Ski	4 min
Fresh Fitness Ski	7 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

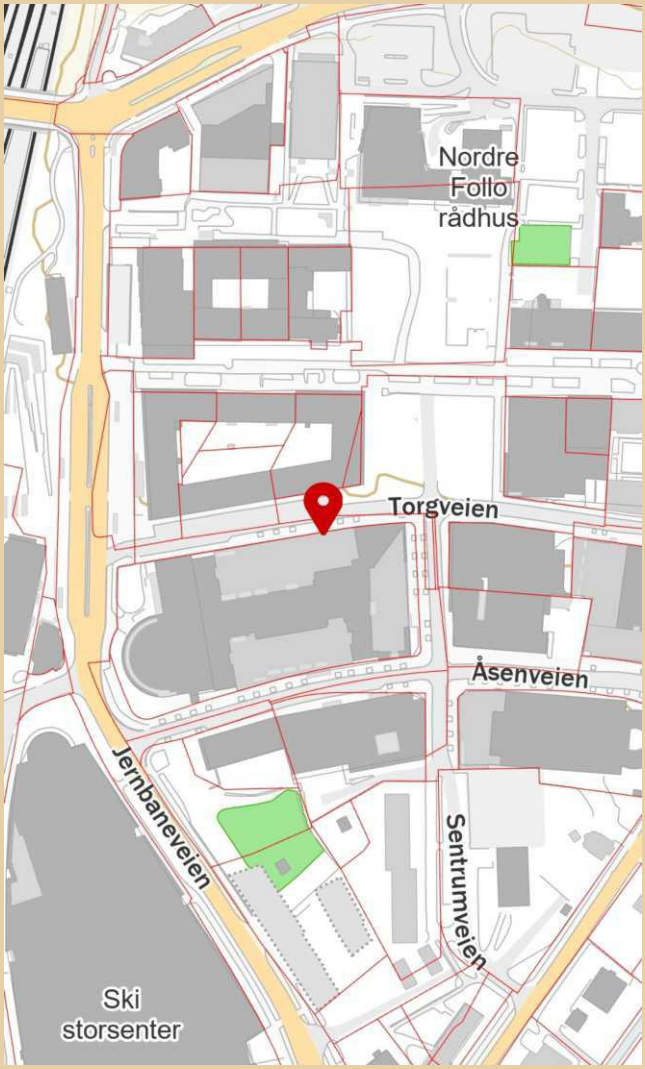
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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 **Torgveien 3, 1400 SKI**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370624**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22858319**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0307**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **103,31**

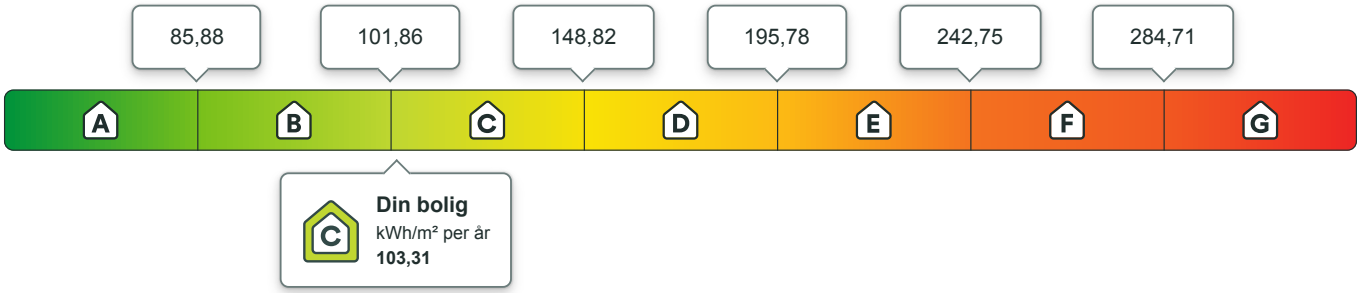
Torgveien 3, 1400 SKI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 724,31	**113,80**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Torgveien 3, 1400 SKI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Torgveien 3, 1400 SKI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

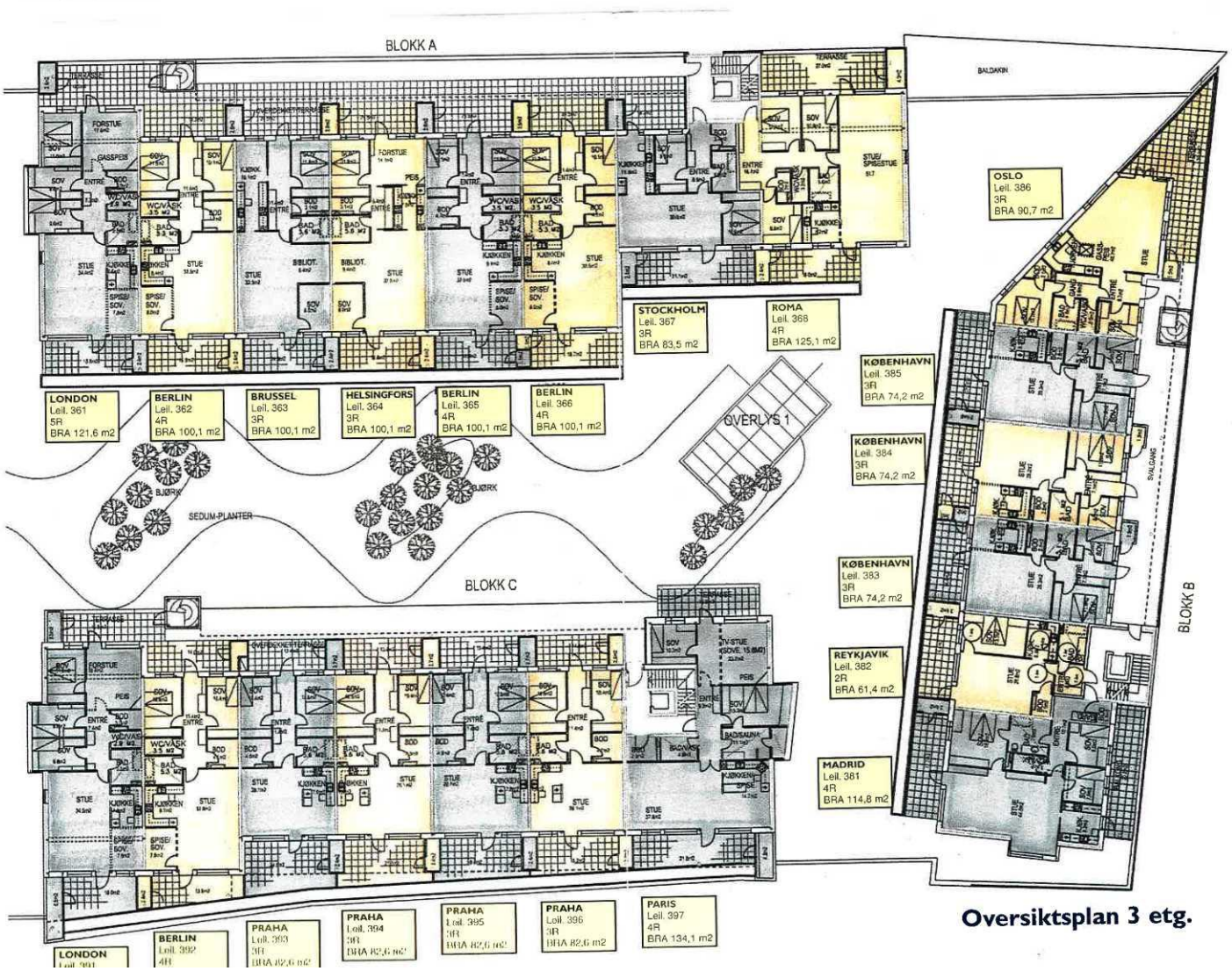
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

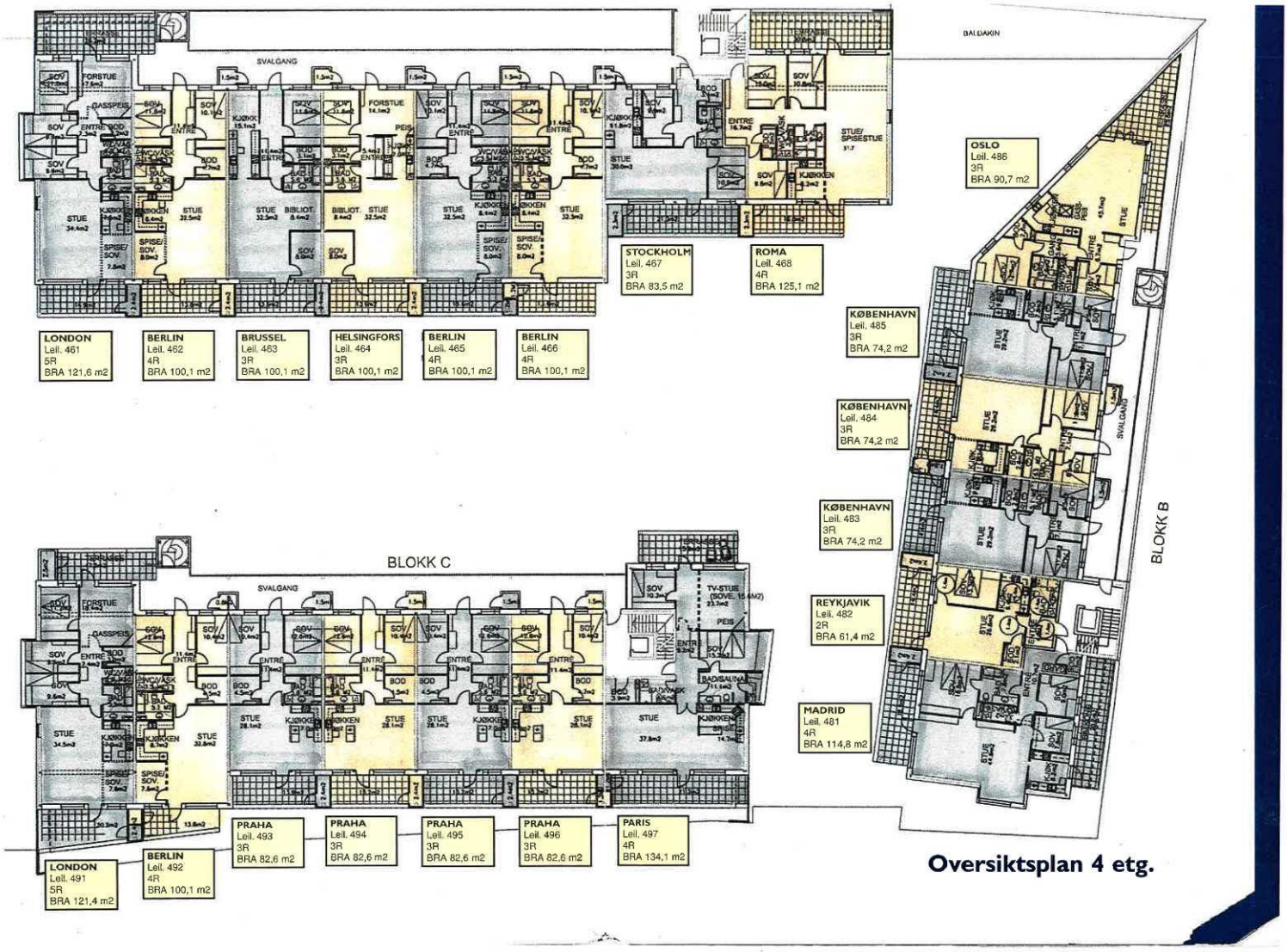
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

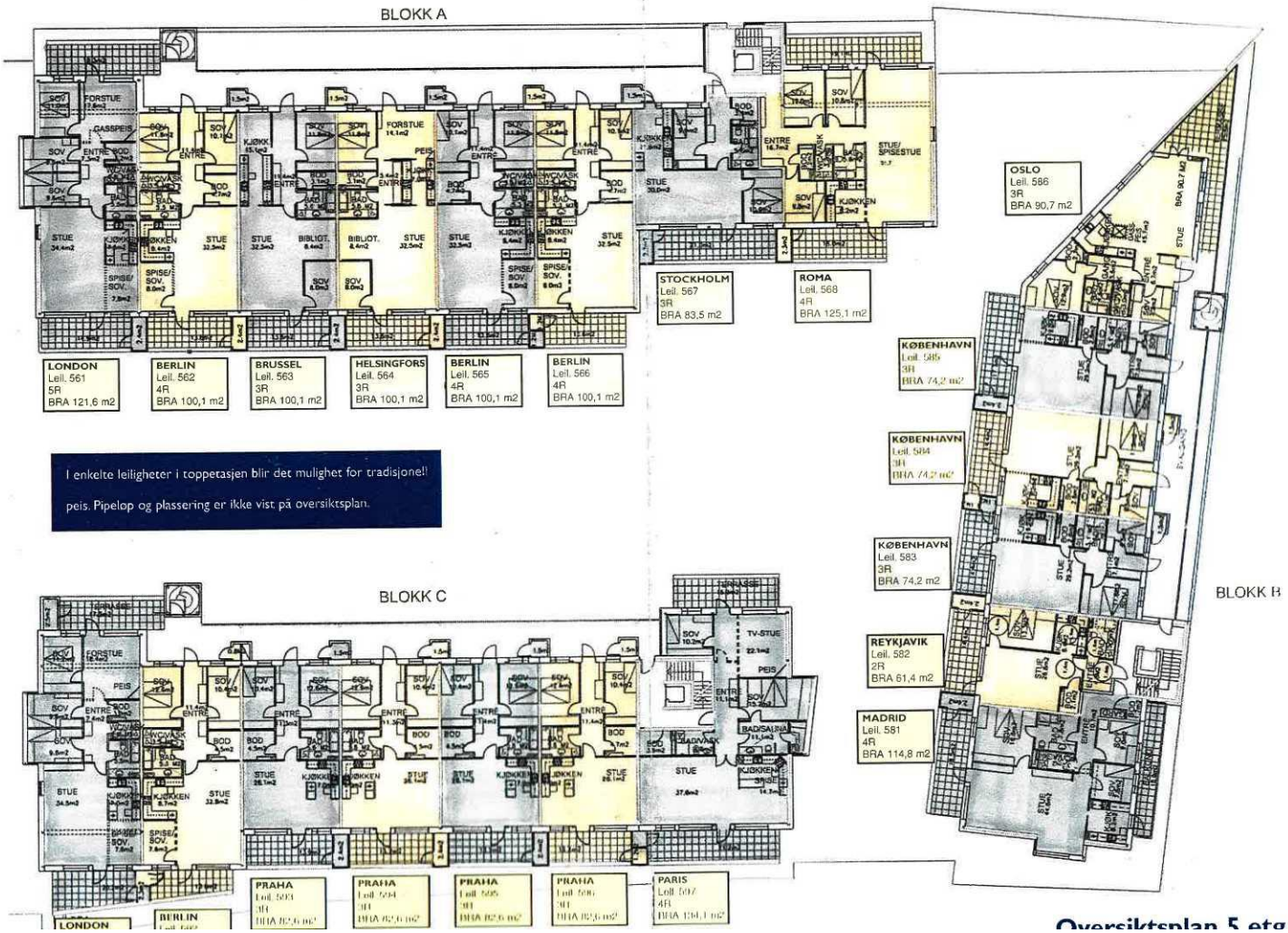
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Oversiktsplan 3 etg.

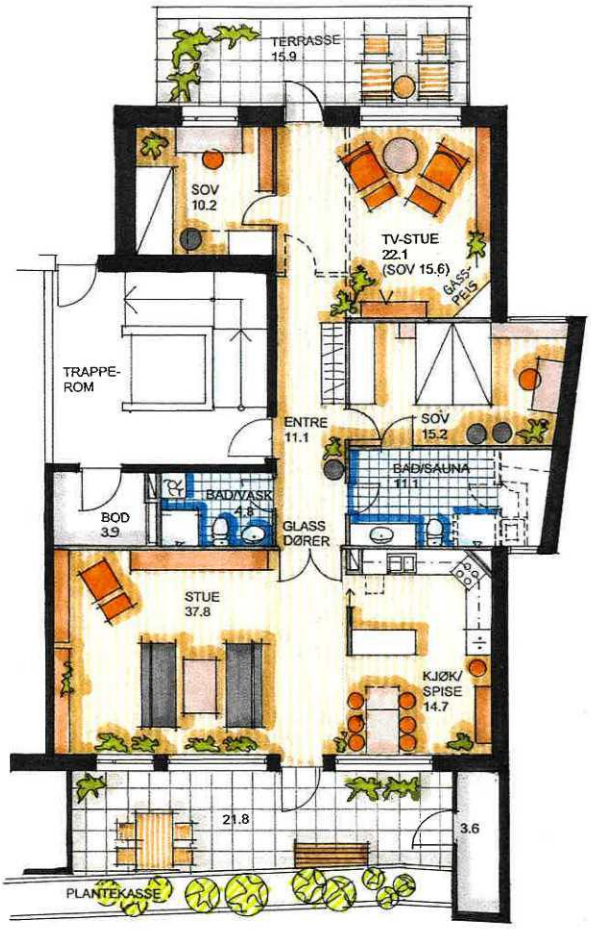


Oversiktsplan 4 etg.



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

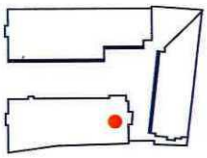
Oversiktsplan 5.etg



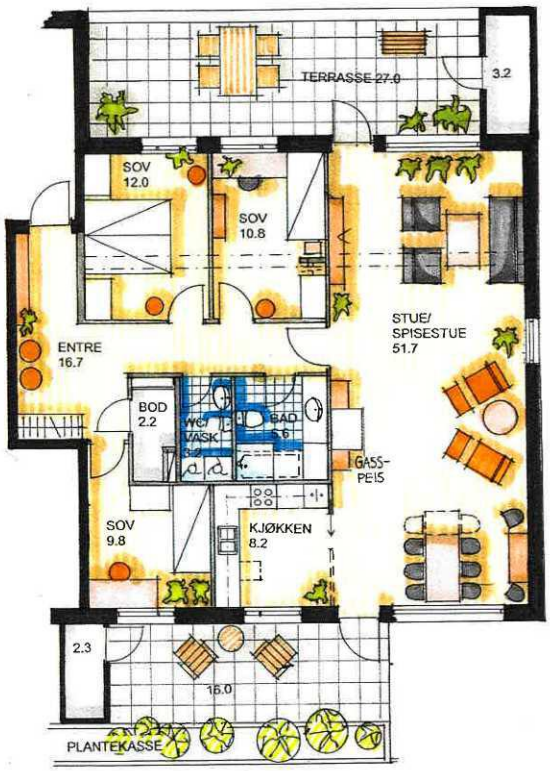
Paris

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

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



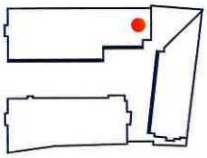
4-ROMS
C397 / C497 / C597
BRA: 134,1 KVM



Roma

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

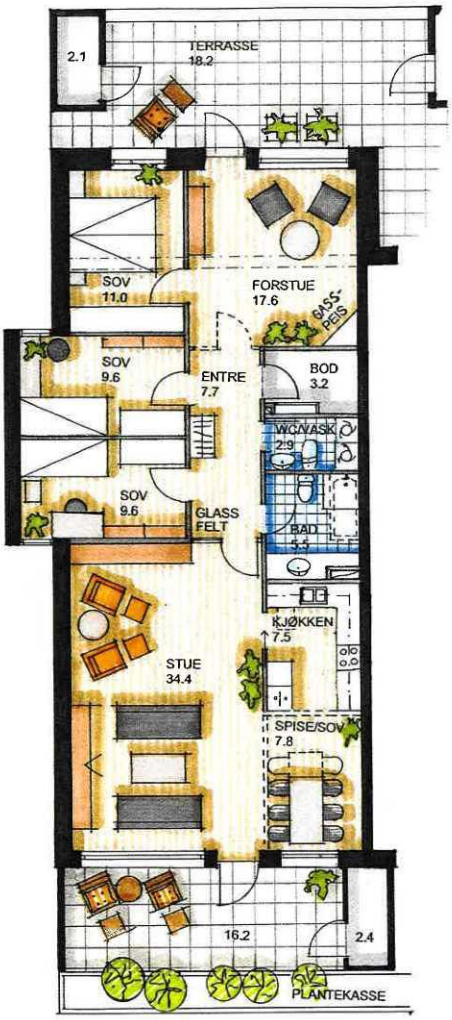
Terrasser/balkonger-, og utvendige boder varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan.



4-ROMS

A368 / A468 / A568

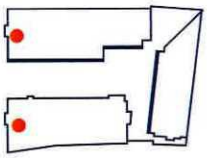
BRA: 125,1 KVM



London

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

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



5-ROMS

A361 / C391 / A461 / C491 / A561 / C591

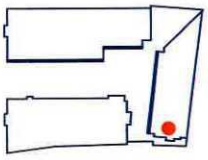
BRA: 121,4 KVM



Madrid

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

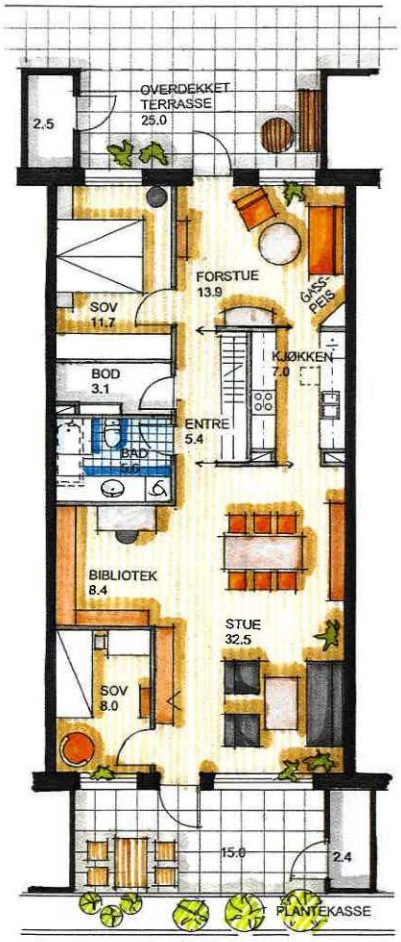
Balkongstørrelse varierer på nevnte leiligheter og må sees på oversiktsplan



4-ROMS

B381 / B481 / B581

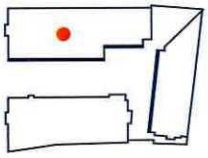
BRA: 114,8 KVM



Helsingfors

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

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



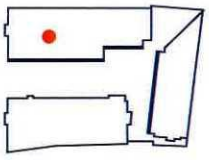
3-ROMS
A364 / A464 / A564
BRA: 100,1 KVM



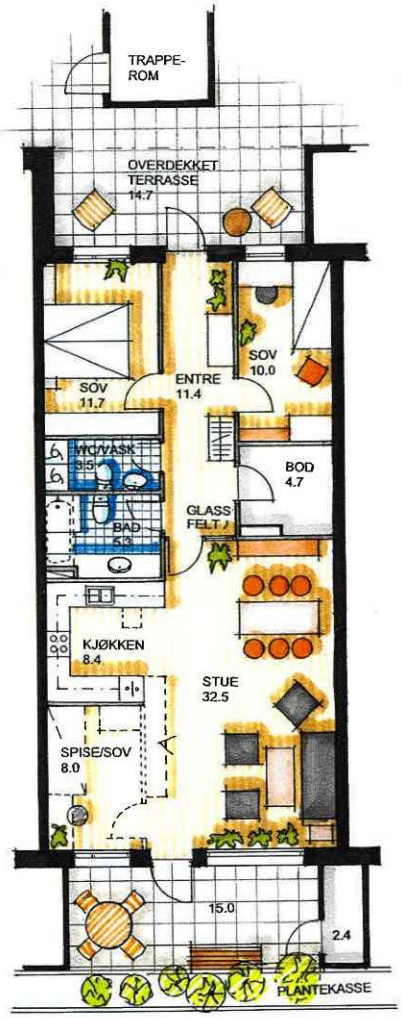
Brussel

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

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



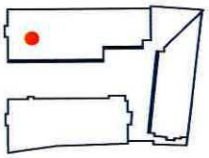
3-ROMS
A363 / A463 / A563
BRA: 100,1 KVM



Berlin

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

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



4-ROMS

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

Variasjon: A365 / A465 / A565

Variasjonen er speilvendt i forhold til viste leilighet.

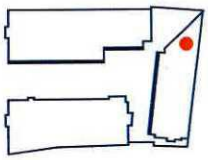
BRA: 100,1 KVM



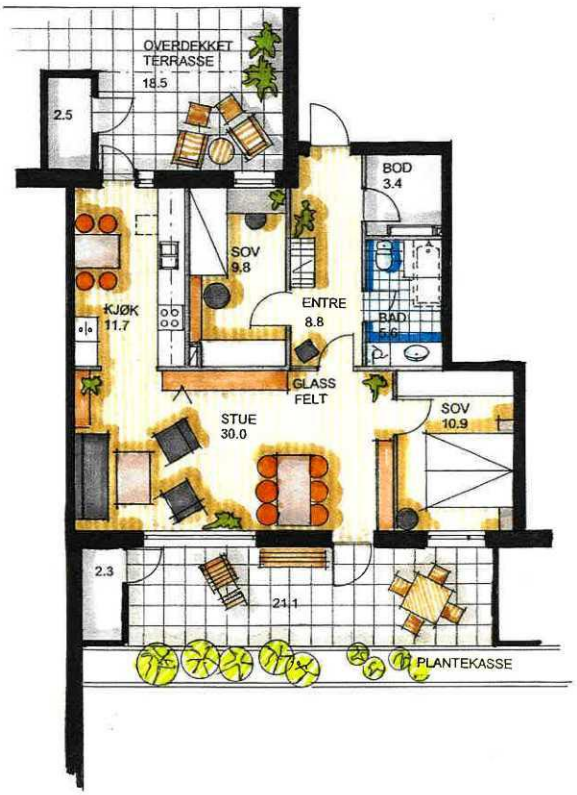
Oslo

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

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



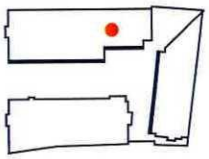
3-ROMS
B386 / B486 / B586
BRA: 90,7 KVM



Stockholm

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

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



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

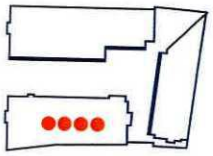


SKI Ambi

Praha

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

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



3-ROMS

C393 / C395 / C493 / C495 / C593 / C595

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

Variasjone er speilvendt i forhold til viste leilighet.

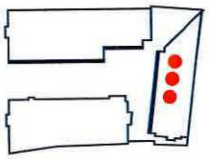
BRA: 82,6 KVM



København

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

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



3-ROMS

B383 / B385 / B483 / B485 / B583 / B585

Variasjon: B384 / B484 / B584

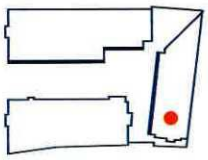
Variasjone er speilvendte i forhold til viste leilighet.

BRA: 74,2 KVM



Reykjavik

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



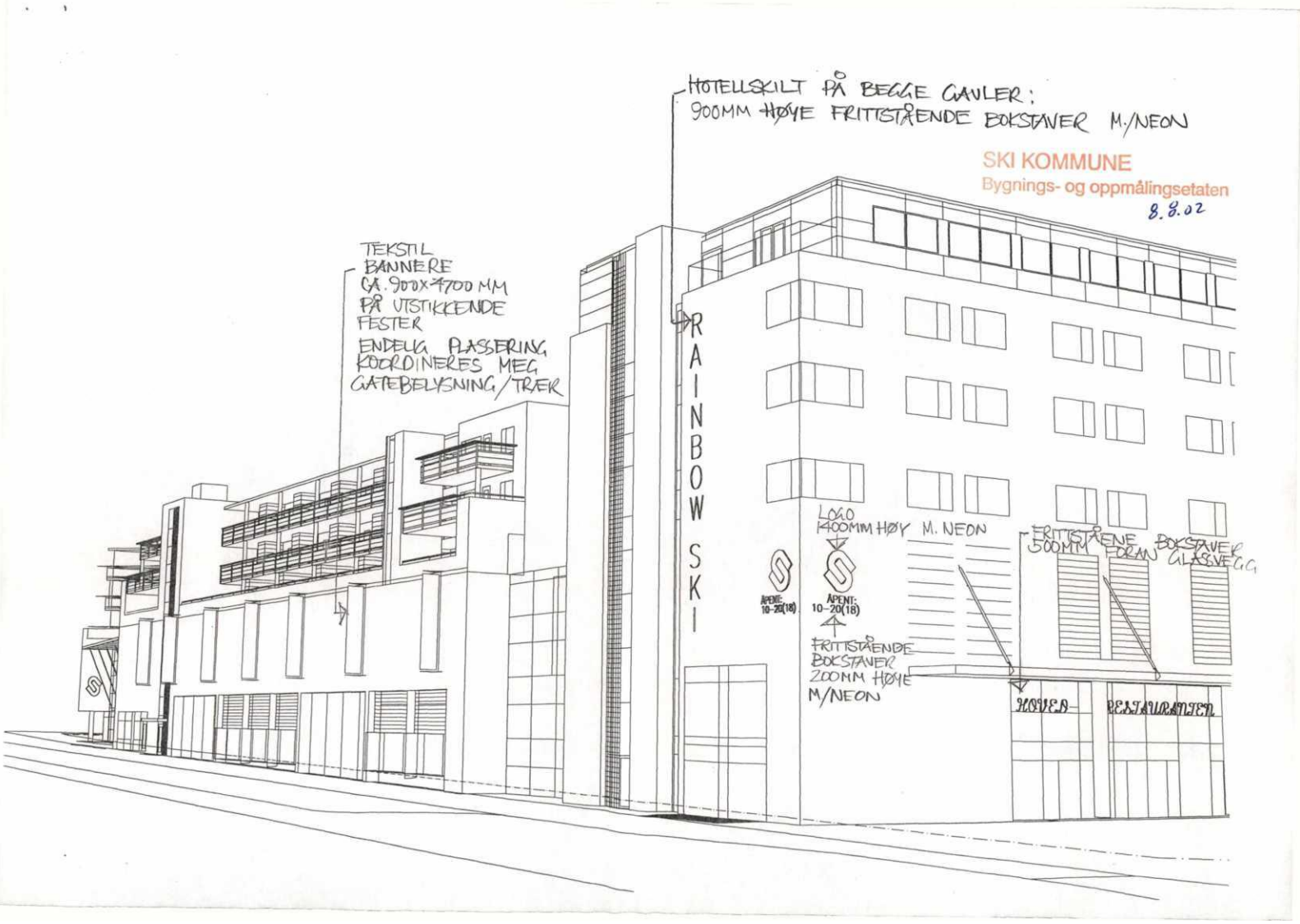
2-ROMS

B382 / B482 / B582

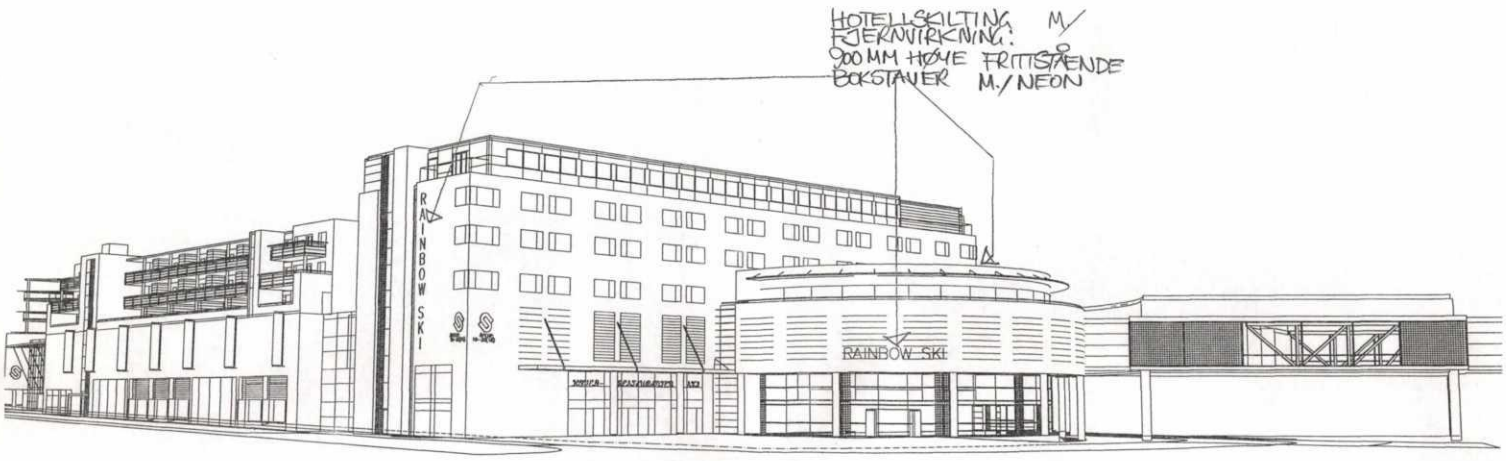
BRA: 61,4 KVM



SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
08.08.02


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

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



SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
8.8.02

SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
8.8.02





SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
8.8.02



SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten 8.8.02

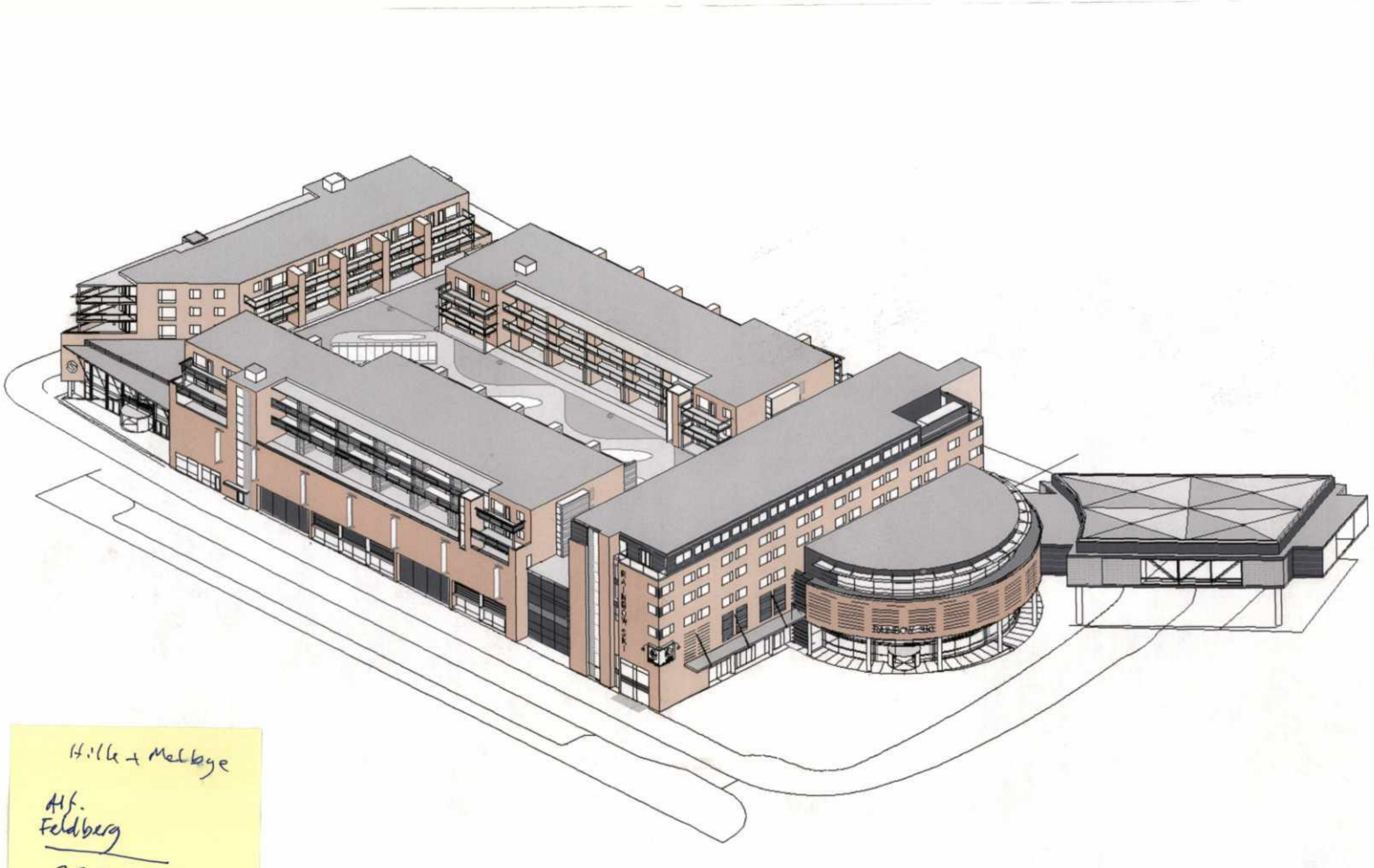




THON SKI AS
PERSPEKTIV FRA SENTRUMSVEGEN
VEDLEGG E 23

SKI SENTRUM KVARTAL 13+14
DATO: 31.01.2002

ENDRET PROSJEKT
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS



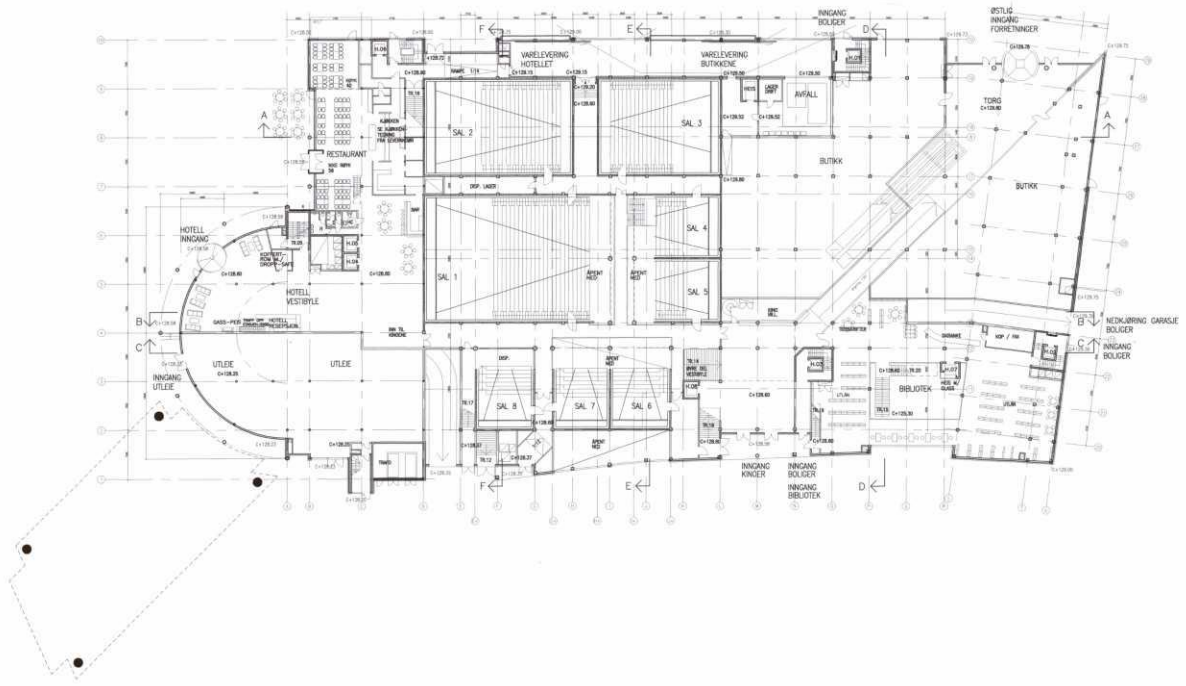
Hilk + Melbye

Alf. Feldberg

23327200

Mobr. 93 24 91 34

Byggeadr. 64 91 14 45



VEDLEGG E 02

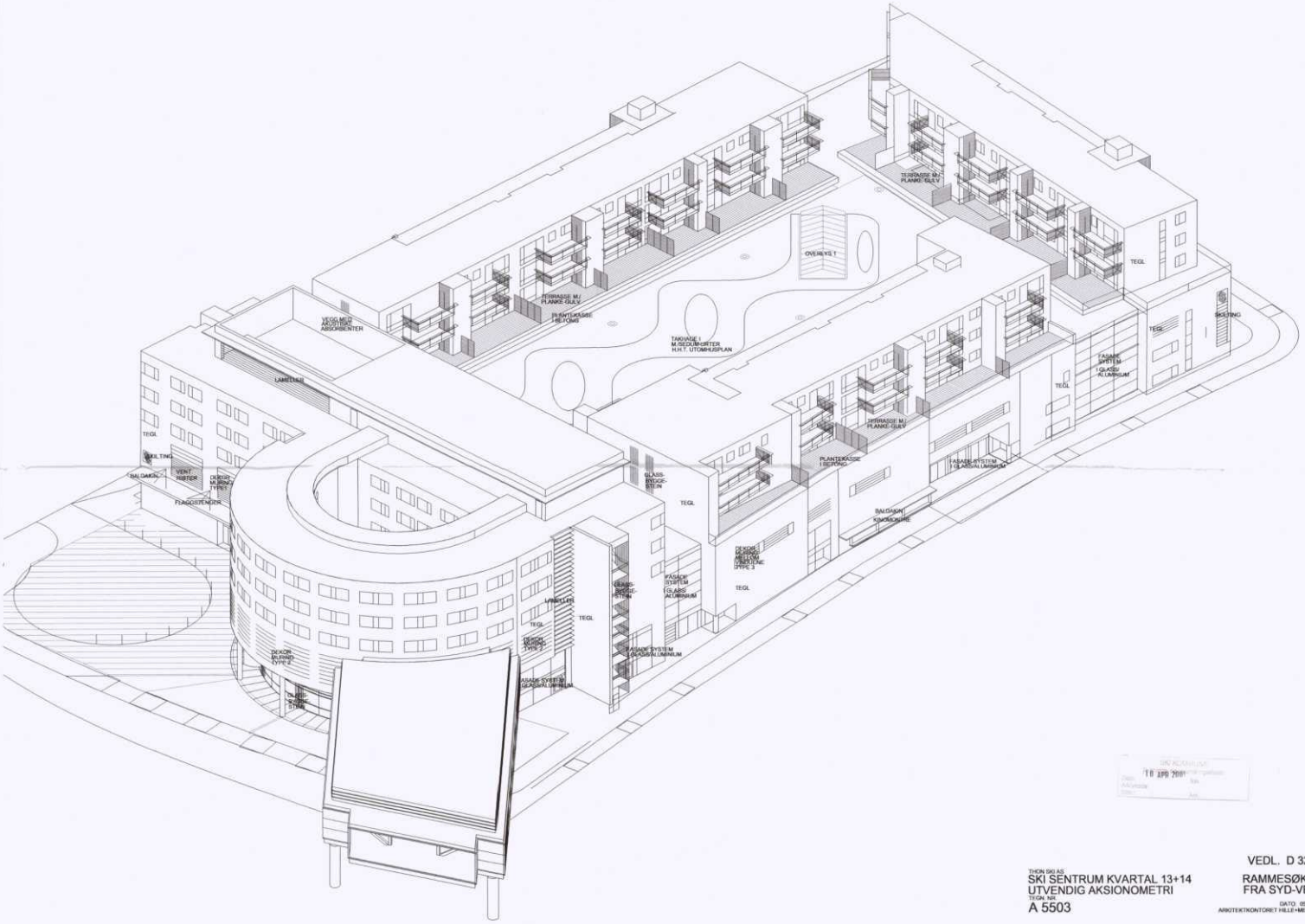
TEGN.NR	A 5101
TITTEL	PLAN 1. ETASJE

THON SKI AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 13 / 14

PLAN 1. ETASJE

Rev.	KG	Kn.	KG
Tegnet	AF	M.	1:200
Dato			08.04.2021
Sjekket		Tegn.nr.	A 5101
Prosj.	8472	Rev.	B



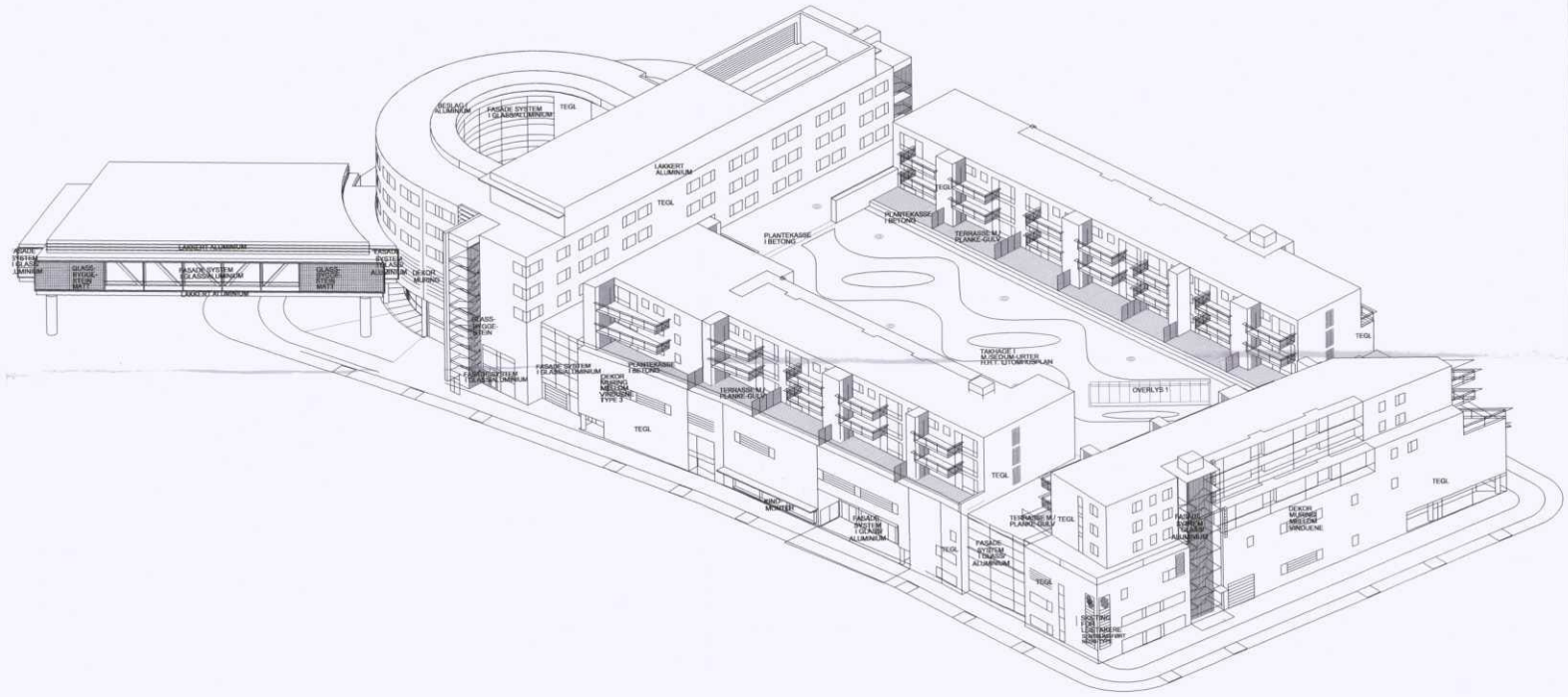
SKI KOMMUNE
10 APR 2001

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

VEDL. D 32
RAMMESØKNAD
FRA SYD-VEST

DATO: 05.04.2001
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

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

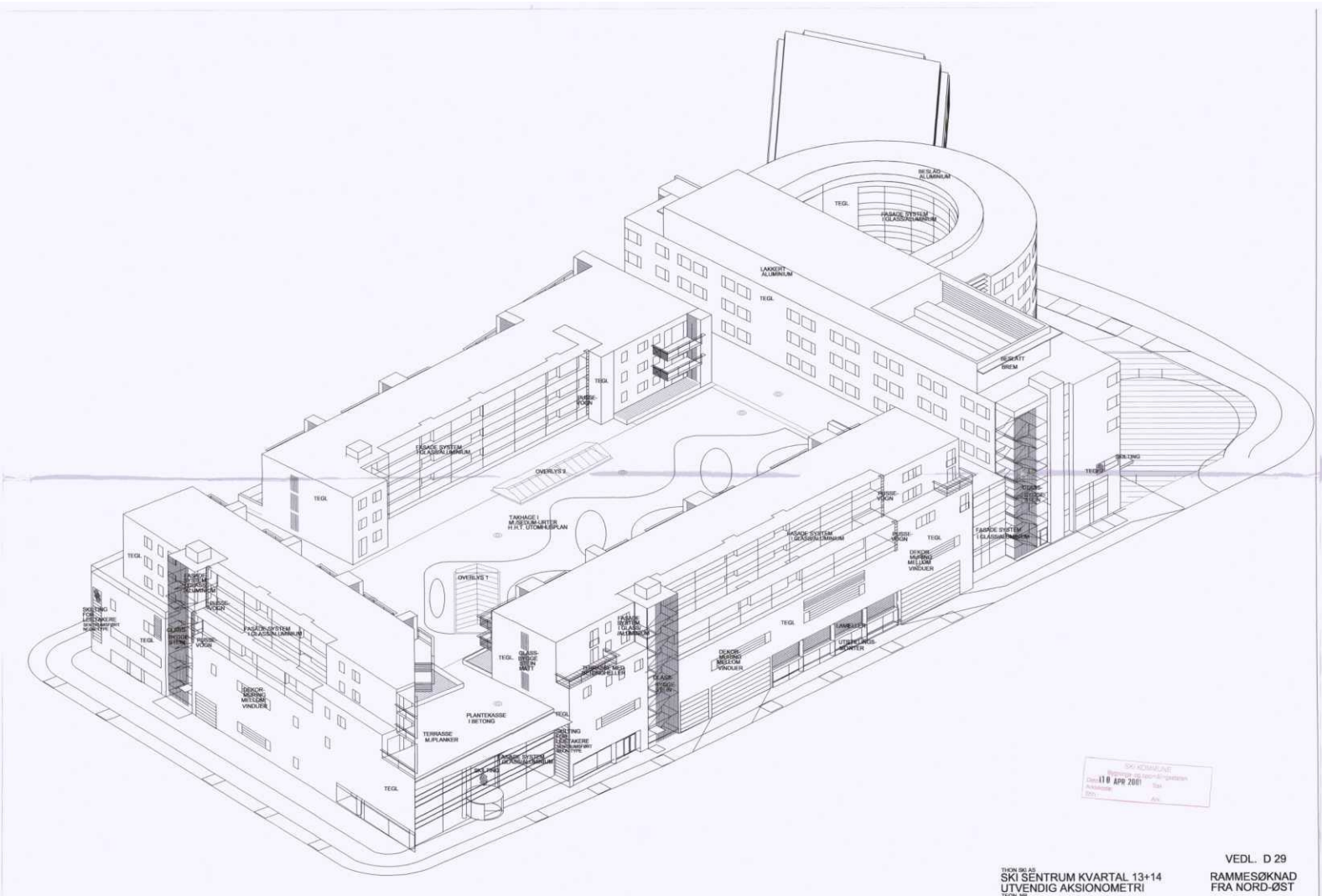


SKI KOMMUNE
Dato 18 APR 2001
Initialer

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

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

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



SKI KOMMUNE
Byggesak og bygningsforvaltning
Dato 10 APR 2001
Arkivsak
Sign.
Ark.

THON SKI AS

SKI SENTRUM KVARTAL 13+14

UTVENDIG AKSIONOMETRI

TEGN. NR.

A 5500

VEDL. D 29

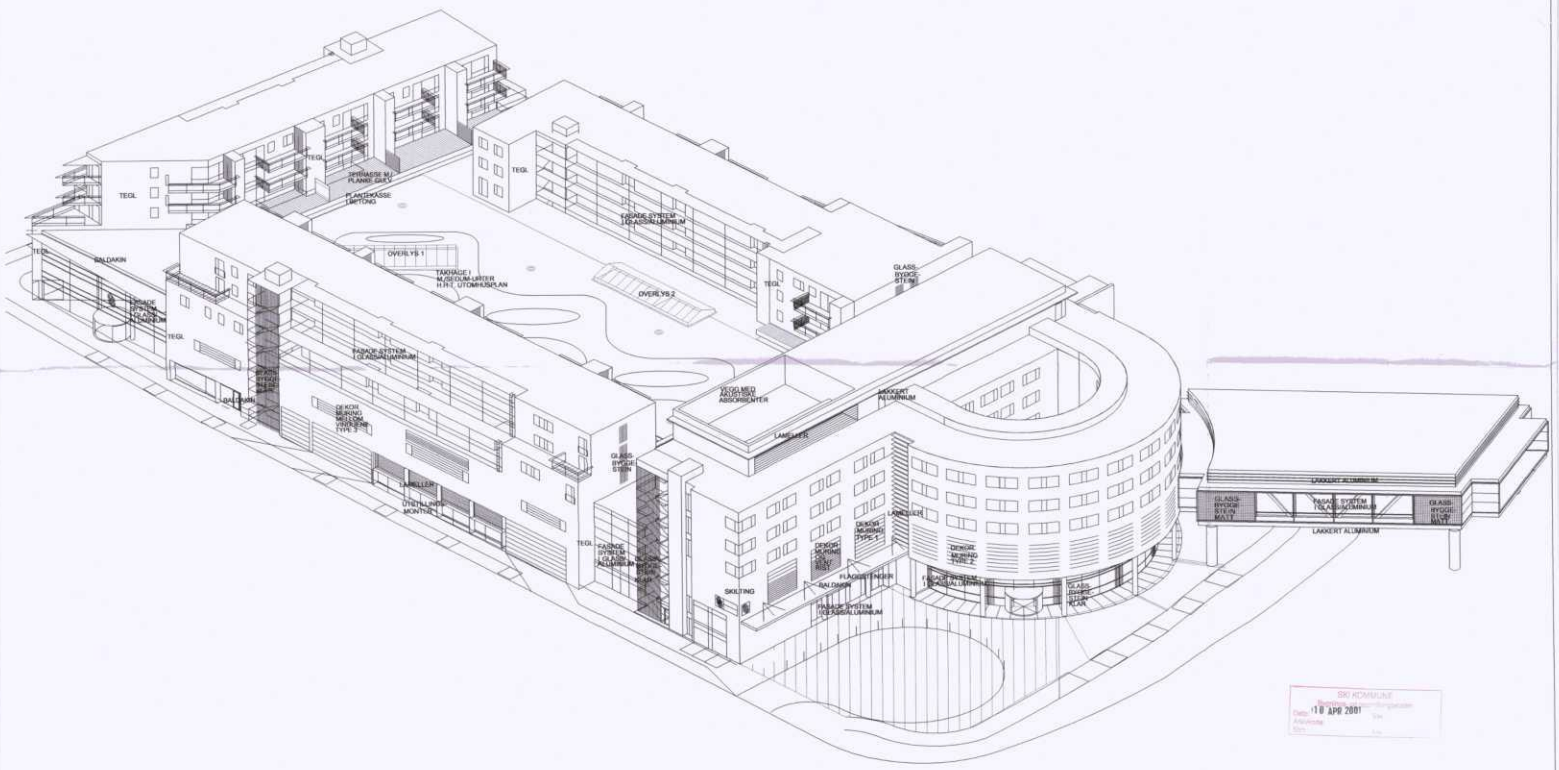
RAMMESØKNAD FRA NORD-ØST

DATO: 05.04.2001

ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

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

Dansk Scanning A/S



SKI KOMMUNE
18 APR 2001

THON SKI AS

SKI SENTRUM KVARTAL 13+14

UTVENDIG AKSIONOMETRI

TEGN. NR.

A 5501

VEDL. D 30

RAMMESØKNAD
FRA NORD-VEST

DATO: 05.04.2001

ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

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

Dansk Scanning A/S

VEDLEGG E 17



FASADE NORD

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

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

B	REVISJON AV RAMMESØKNAD	arf	01.01.02
A	REVISJON AV RAMMESØKNAD	arf	05.06.01
Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato

ARKITEKTKONTORET HELLE-HAMMER-LØVE AS
VARNUS HELLE THAYLØR HELLE E. TORE RMO
POSTADRESSE: Postboks 1 N-1411 KOLBOTN
Tlf. 66 80 40 30 - Telefax 66 80 40 31

THON SKI AS
SKI SENTRUM
KVARTAL13/14

Tittel: FASADE NORD

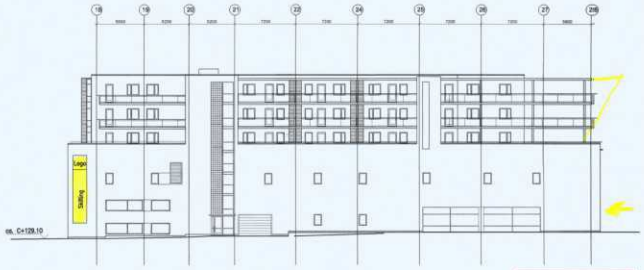
Rev. av: K.G.	Fil:	Sign.	
Tegn: A.F.	M/8: 1:200	Dato: 05.04.01	
Sakspr.	Tegn.nr. A 5403	Rev. B	
2472			

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

VEDLEGG E16



FASADE VEST



FASADE ØST

Ski kommune BYGGESAK
Dato 06.11.2002 Sak
Arkivkode
Sign. Ark.

TEGN.NR	A5402 REV. B
BYGG	FASADE ØST OG VEST
A ARKITEKT	HILLE - MELBYE AS Hagerbakken 12 1430 ÅS Telefon 64 94 90 00
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	
TEGNINGSGRUNNLAG	–

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- AVMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

B	REVISJON AV RAMMESØKNAD	21.01.02
A	REVISJON AV RAMMESØKNAD	05.09.01
1	Revisjonen gjelder	Dato

ARKITEKTKONTORET HILLE-MELBYE AS
HAROLD HILLE • TARALD MELBYE • TORE ØNO
Hagerbakken 12 • 1430 ÅS • Telefon 64 94 90 00
Org.nr. 971 22 91 93 • Telefax 64 94 91 01

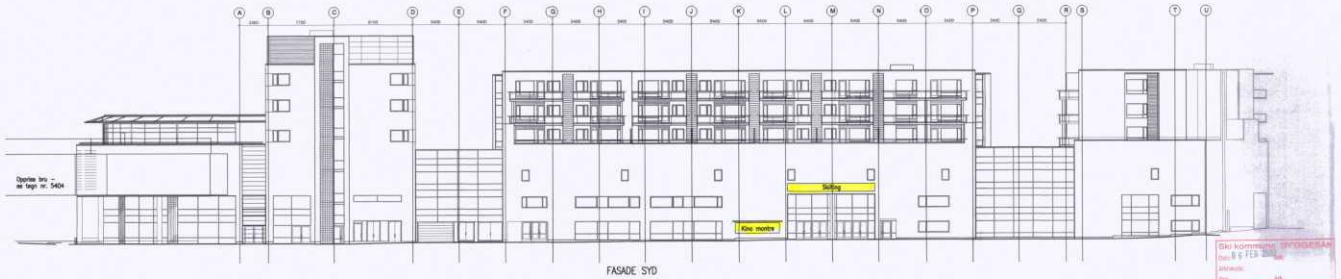
THON SKI AS
SKI SENTRUM
KVARTAL13/14

Tittel
FASADE ØST OG VEST

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

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

VEDLEGG E 15



FASADE SYD

Ski kommune BYGGESAK
Dato 06 FEB 2008
Ark.
Ansvarlig:
Sign. Ark.

TEGN.NR.	A 5401 REV. B
TITTEL	FASADE SYD
A ARKITEKT	HOLE - MELBYE AS Hasbergveien 10 Postboks 1 N-3600 KONGSBERG
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	
TEGNINGSGRUNNLAG	–
4 DOKUMENTASJONSTEGNING	
3 ARBEIDSTEGNING	
2 ANBUDSTEGNING	
1 ANMELDELSESTEGNING	
0 FORELØPIG TEGNING	
A REVISJON AV RAMMESØKNAD	jef. 31.01.08
A REVISJON AV RAMMESØKNAD	jef. 03.09.07
2 Prosjektnr. rykket	Dato:

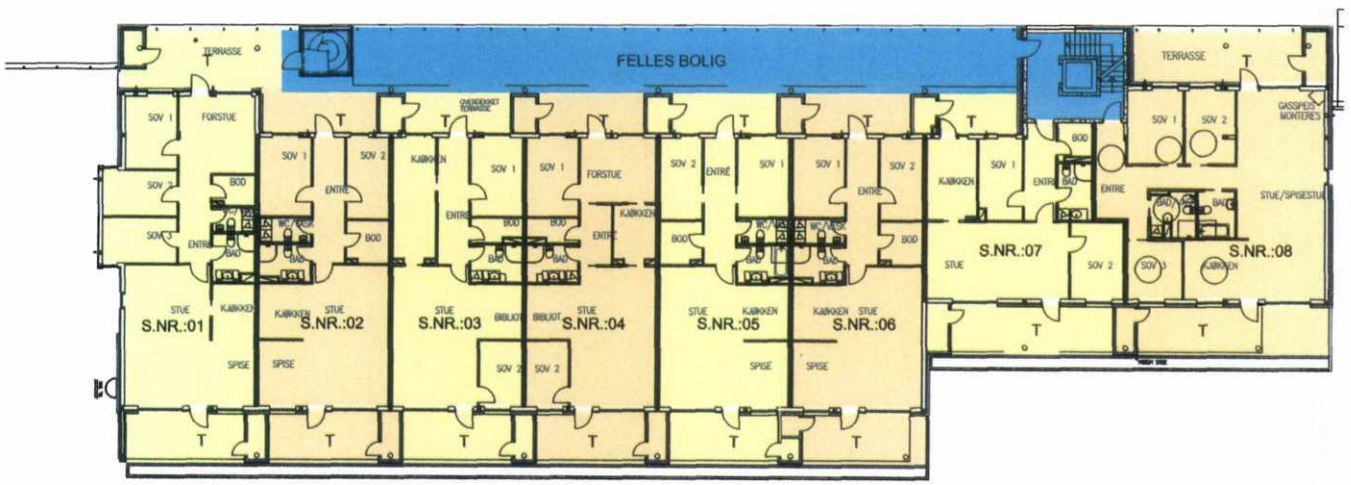
ARKITEKTKONTORET
HOLE - MELBYE AS
HARALD HOLE / HARALD MELBYE / TORE WIG
Hasbergveien 10 Postboks 1 N-3600 KONGSBERG
TLF. 32 29 43 00 – TELEFAX 32 29 43 44

THON SKI AS
SKI SENTRUM
KVARTAL13/14

Tittel: FASADE SYD

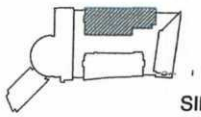
Rev. av		Fil:	Dato:
K.G.			
Tegn.		Skala	Dato
A.F.		1:200	05.04.01
Solnavn:		Tegn.nr.	Rev.
2472		A 5401	B

0 50 100. Plottet i utarmelsesordren 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning AS



BLOKK A

FELLES ATRIUM



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

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

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

0214 OSLO

Att. Odd Halvorsrud

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

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 02.06.04.

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

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

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

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Kopi:

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

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

Hille Melbye arkitekter AS,
Hausmannsgt.16,

0182 OSLO

Att.: Eva Paulshus

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

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

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

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

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

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

Følgende må utføres før ferdigattest kan gis.

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

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

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Kopi:
Avgiftskontoret, Geodata-avdelingen og Kommunalteknisk Virksomhet, Her
Follo Fjernvarme, Torgveien 2, Pb 655, 1401 SKI
Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, Pb 464, 1411 KOLBOTN
Thon Ski AS, v/E.Strand, Pb. 489 Sentrum, 0105 OSLO

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

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

1540 VESTBY

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

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

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

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

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

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

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Kopi:

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

NOTAT OM P-PLASSER FOR BEBOERNE I SKI AMFI 2

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

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

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

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

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

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

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

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

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

Hille + Melbye AS, v/ K.Godøy
Hausmannsgt.16,
0182 OSLO

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 134/16 - L42 | Jnr.: 01/00785-145 022868/03 | Dato: 24.11.2003

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

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 18.11.03.

Gjelder:	De deler som omfatter boligblokk A (mot Torgv.), og B (mot Sentrumsv.).
Byggested:	Kvartal 13 - 14, Ski. Gnr./bnr.: 134/16.
Tiltakshaver:	Thon Ski as, Pb. 489 Sentrum, 0105 Oslo.
Ansvarlig søker:	Hille + Melbye, Osterhaugsgt.18, 0183 Oslo.
Ansvarlig utførende:	VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 Ski.

Det er mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak. Mangler som der er angitt, må utbedres før ferdigattest gis. Det vises for øvrig til brukstillatelse for øvrige deler av bygget, datert 14.10.03.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for de deler som er angitt ovenfor.

Orientering.

- Evt. merknader fra NFBF må etterkommes.
- Avtale mellom tiltakshaver og kommunen som gjelder drift og vedlikehold av utomhusarealet må fremlegges.

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

BYGGESAK

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Tor Hegle
overingeniør

Kopi:
Thon Ski AS, Pb 489 Sentrum, 0105 OSLO
VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 SKI
Follo Fjernvarme AS, Pb 655, 1401 SKI
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, pb 464, 1411 Kolbotn
Likningskontoret, Pb 94, 1400 Ski.
Geodatasjefen, Her.
Kommunalteknisk virksomhet, Her.
Avgiftskontoret, Her.
Forværelse for GAB-registrering.

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

Hille + Melbye AS, v/ K.Godøy
Hausmannsgt.16,
0182 OSLO

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 134/16 - L42 | Jnr.: 01/00785-143 022295/03 | Dato: 14.11.2003

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

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 12.11.03.

Gjelder:	De deler som omfatter boligblokk c (mot åsenveien).
Byggested:	Kvartal 13 - 14, Ski. Gnr./bnr.: 134/16.
Tiltakshaver:	Thon Ski as, Pb. 489 Sentrum, 0105 Oslo.
Ansvarlig søker:	Hille + Melbye, Osterhaugsgt.18, 0183 Oslo.
Ansvarlig utførende:	VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 Ski.

Det er mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak. Mangler som der er angitt, må utbedres før ferdigattest gis. Det vises for øvrig til brukstillatelse for øvrige deler av bygget, datert 14.10.03.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for de deler som er angitt ovenfor.

Orientering.

- Evt. merknader fra NFBF må etterkommes.
- Avtale mellom tiltakshaver og kommunen som gjelder drift og vedlikehold av utomhusarealet må fremlegges.

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

BYGGESAK

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Tor Hegle
overingeniør

Kopi:
Thon Ski AS, Pb 489 Sentrum, 0105 OSLO
VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 SKI
Follo Fjernvarme AS, Pb 655, 1401 SKI
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, pb 464, 1411 Kolbotn
Likningskontoret, Pb 94, 1400 Ski.
Geodatasjefen, Her.
Kommunalteknisk virksomhet, Her.
Avgiftskontoret, Her.
Forværelse for GAB-registrering.

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. MA

TEKNISK ETAT

Hille + Melbye AS, v/ K.Godøy
Hausmannsgt.16,
0182 OSLO

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 134/16 - L42 | Jnr.: 01/00785-139 020024/03 | Dato: 14.10.2003

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

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 09.10.03.

Gjelder:	De deler som omfatter butikker, bibliotek, kino, hotell, gangbro over fylkesvei, samt tilhørende utomhusarealer.
Byggested:	Kvartal 13 - 14, Ski. Gnr./bnr.: 134/16.
Tiltakshaver:	Thon Ski as, Pb. 489 Sentrum, 0105 Oslo.
Ansvarlig søker:	Hille + Melbye, Osterhaugsgt.18, 0183 Oslo.
Ansvarlig utførende:	VS-gruppen Ski sentrum, Pb 157, 1401 Ski.

Det er mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak.
Mangler som der er angitt, må utbedres før ferdigattest gis.

Terrassekant ved hovedinngangsparti til Ski Hotel, må sikres midlertidig umiddelbart. Permanent sikring må etableres innen 4 uker fra dato.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for de deler som er angitt ovenfor.

Orientering.

- Evt. merknader fra NFBF må etterkommes.
- Evt. merknader fra Kommunalteknisk Virksomhet må etterkommes.
- Rapport på avfallsplan av 08.10.03., er godkjent. Avfallsrapporten må videreføres.
- Det er lagt frem avtale mellom tiltakshaver og Onyx Industriservice i fax av 14.10.03., om tømming av fettutskillere.
- Rapporter om sprinklersystem av 03.20.03., og brannteknisk befaring av 01.10.03., antas å ivareta tilfredsstillende personsikkerhetsnivå.
- Brev fra Statens vegvesen av 06.10.03., om ferdigstillelse av Skorhaugundergangen, ansees å tilfredsstille rekkefølgekrav satt i rammetillatelse av 16.05.01.
- Det er lagt frem skriftlig samtykke fra Arbeidstilsynet som gjelder alle arbeidsplasser.
- Forholdet til Næringsmiddeltilsynet ansees å være en sak mellom tilsynet og det enkelte serverings- og matbehandlingssted.
- Avtale mellom tiltakshaver og kommunen som gjelder drift og vedlikehold av utomhusarealet må fremlegges.

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

BYGGESAK

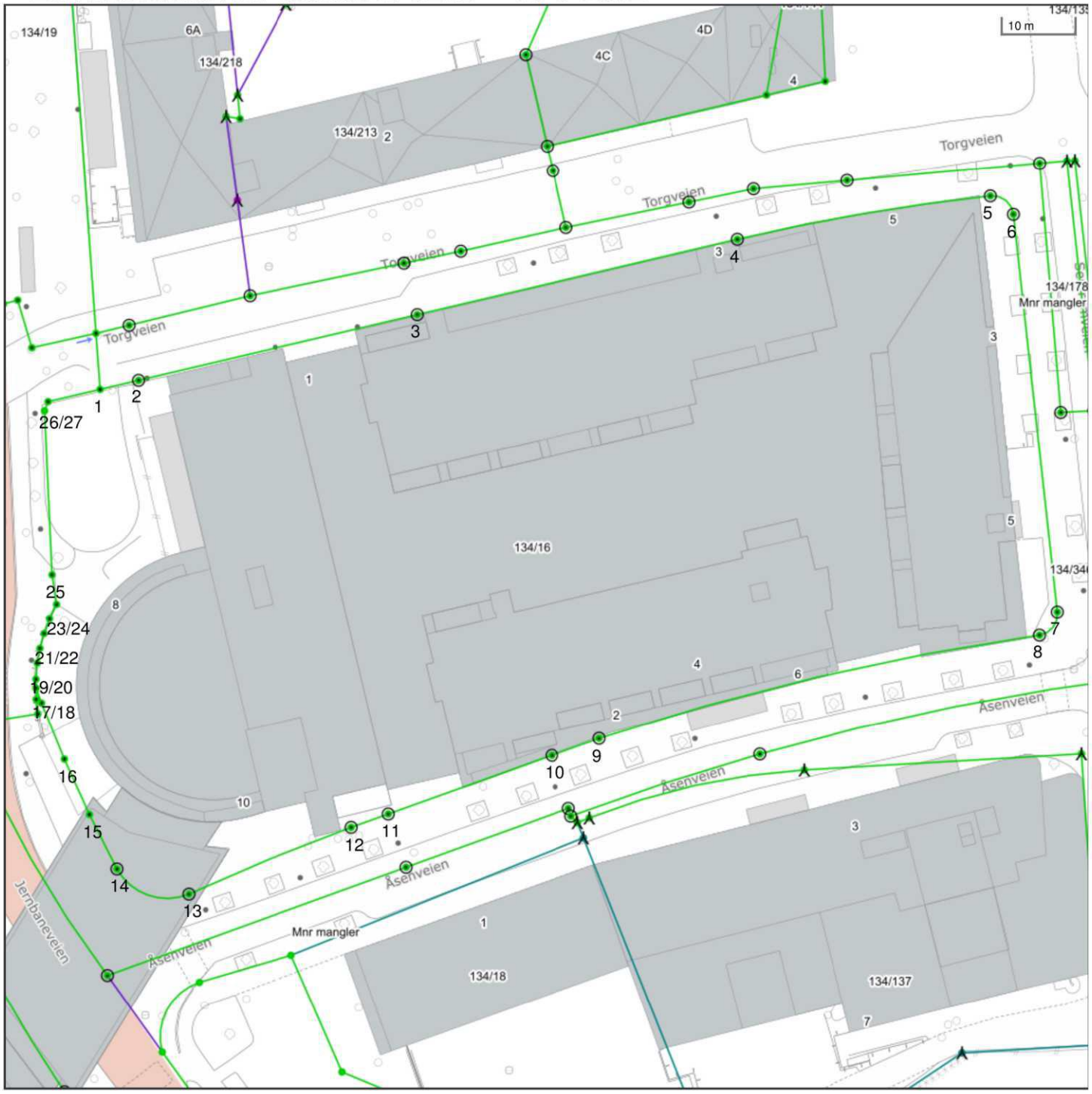
Tore P. Stensrud
bygningssjef

Tor Hegle
overingeniør

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 134/16//2



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

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

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

Nordre Follo kommune

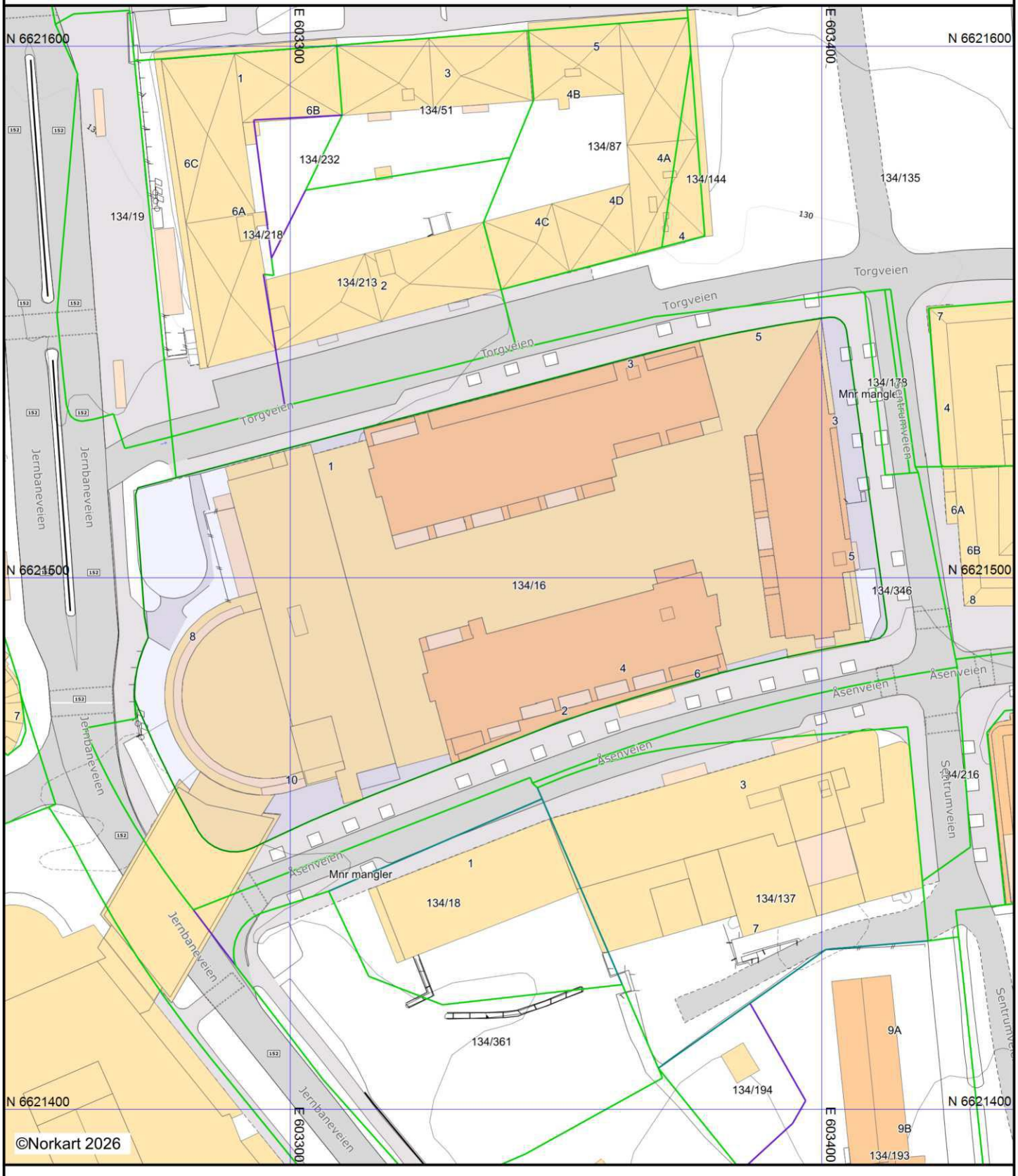
Grunnkart

Eiendom: 134/16/0/2
Adresse: Torgveien 3
Dato: 30.09.2026
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.

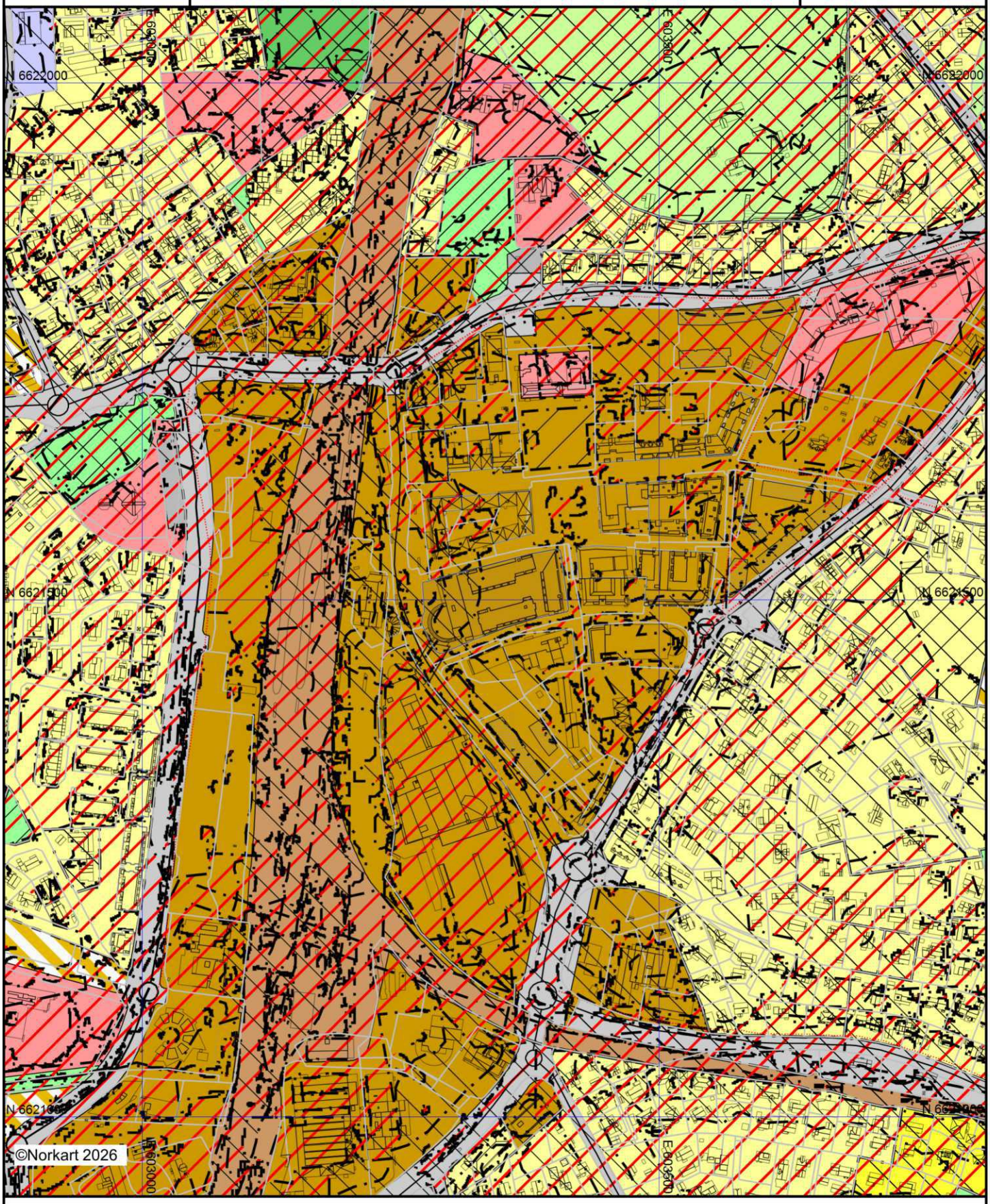
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/16/0/2
Adresse: Torgveien 3
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

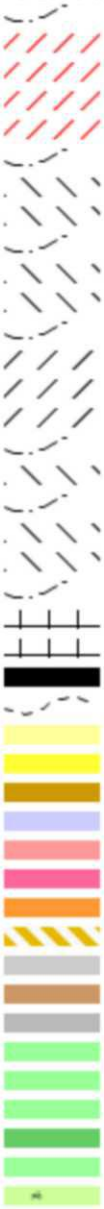
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

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

Nedgravde oljetanker

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

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

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.12.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.08.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	100/29781	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUKDAL ARNE F140152*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Stokkabrautene 65 4023 STAVANGER	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensing

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torgveien 3	H0307	134/16/0/2	102	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Torgveien 3

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22858319		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Tatt i bruk (TB)	24.11.2003
2	22858319	1	Underbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	30.04.2021
3	22858319	2	Underbygg	Ferdigattest (FA)	28.11.2022
4	22858319	3	Underbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	13.11.2023
5	22858319	4	Underbygg	Ferdigattest (FA)	07.11.2025

1: Bygning 22858319: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Tatt i bruk 24.11.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2688,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2688,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.05.2001	27.10.2003	
Igangsettingstillatelse	16.07.2001	28.10.2003	
Tatt i bruk	24.11.2003	13.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torgveien 3	H0307	134/16/0/2	102	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	8	914,6	0	914,6	0	0	0
H04	8	887	0	887	0	0	0
H03	8	887	0	887	0	0	0

2: Bygningsendring 22858319-1: Underbygg, Igangsettingstillatelse 30.04.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	30.04.2021	30.04.2021	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	10	0	10	0	0	0

3: Bygningsendring 22858319-2: Underbygg, Ferdigattest 28.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	13
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	11.08.2022	01.12.2022	2022/323
Ferdigattest	28.11.2022	01.12.2022	2022/323

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	13	0	13	0	0	0

4: Bygningsendring 22858319-3: Underbygg, Igangsettingstillatelse 13.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	13,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.11.2023	15.11.2023	2023/1762

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	13,7	0	13,7	0	0	0

5: Bygningsendring 22858319-4: Underbygg, Ferdigattest 07.11.2025

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	19.04.2024	23.04.2024	2024/502
Ferdigattest	07.11.2025	07.11.2025	2024/502

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 134/16

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

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

Teiger

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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 134/16/0/2

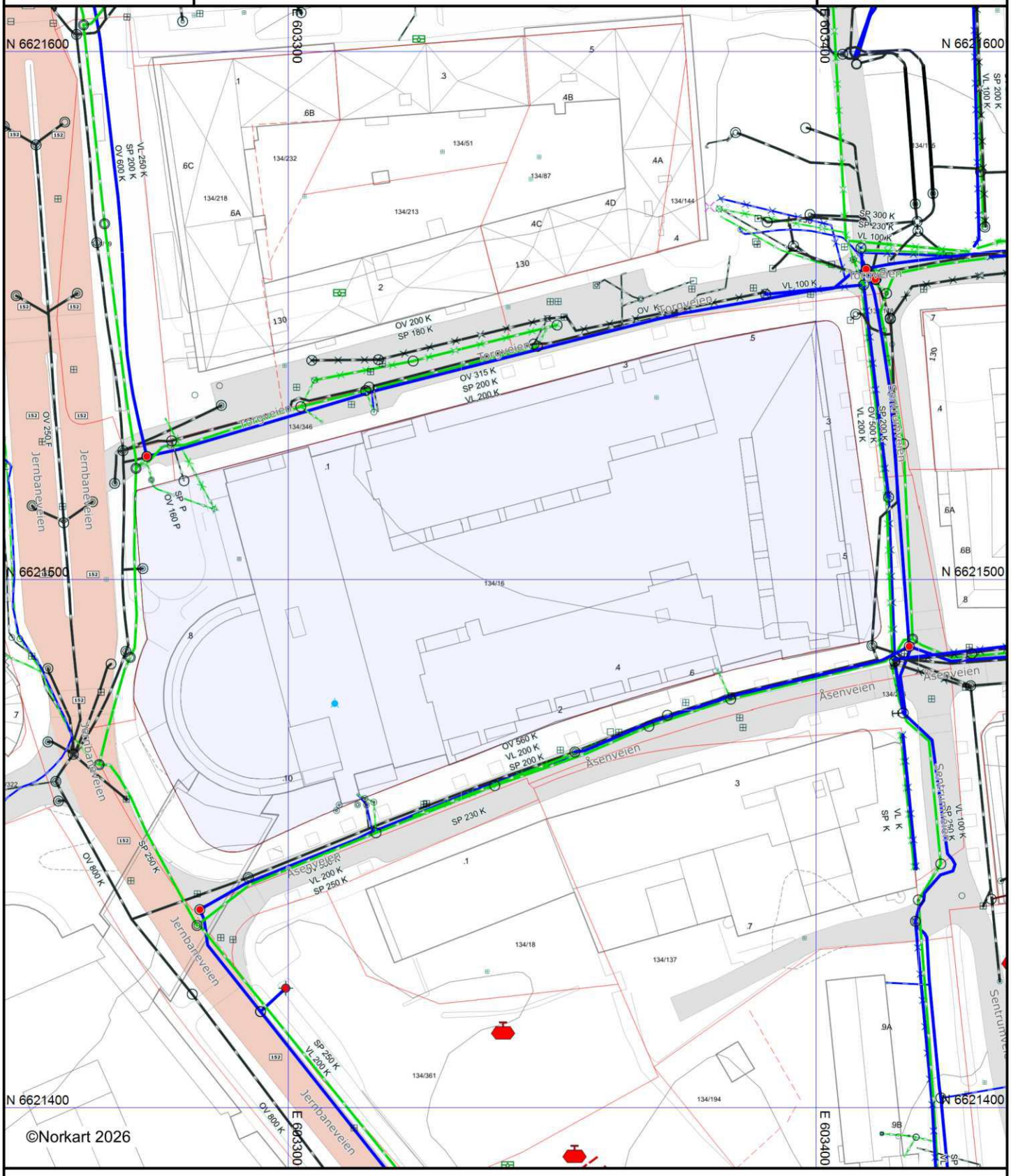
Adresse: Torgveien 3

Dato: 30.09.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygninger

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

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank

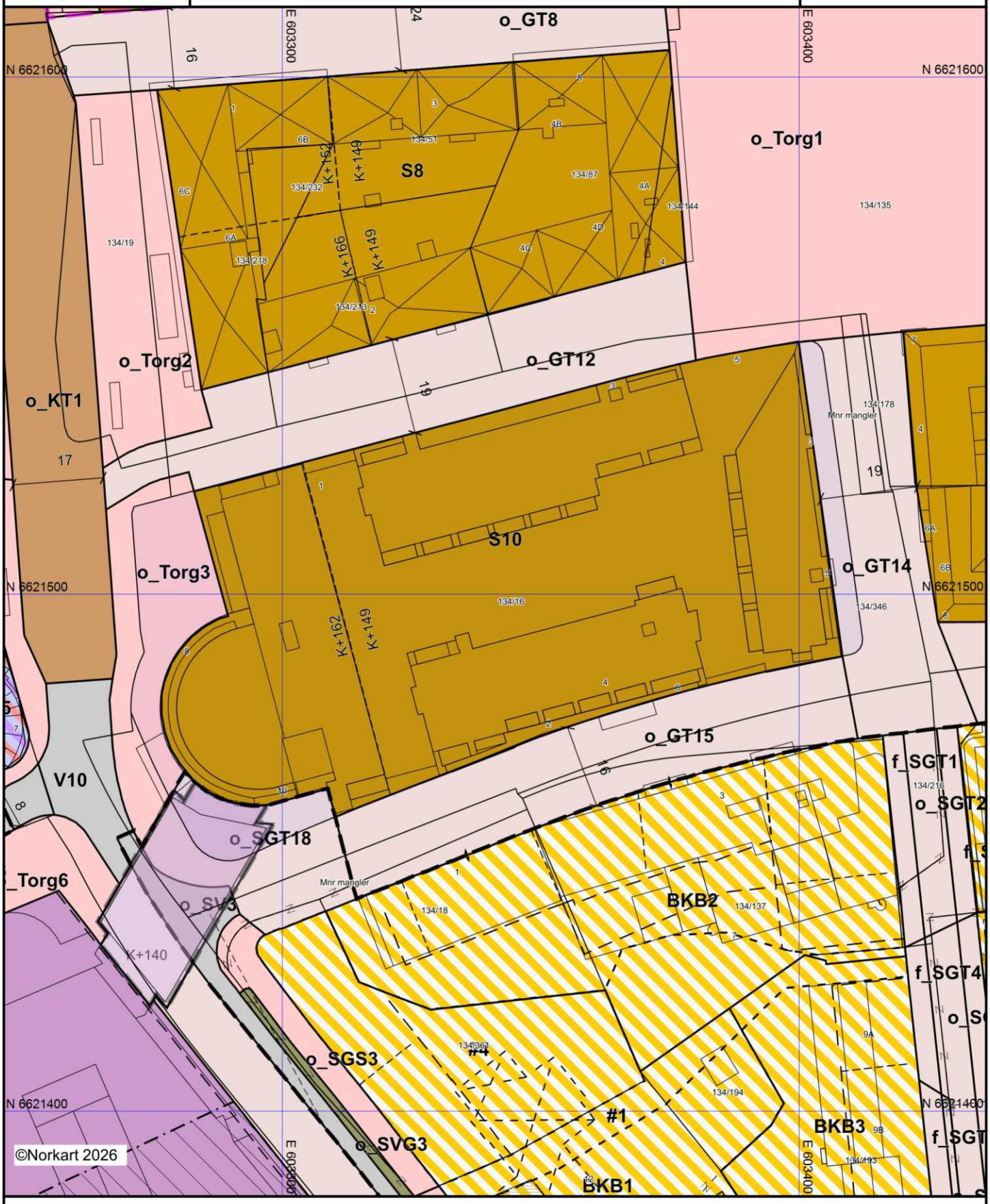
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/16/0/2
Adresse: Torgveien 3
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Hovednett for sykkel
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Blågrønnstruktur
- Park
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøpesenter

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Torgveien 3, 1400 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 984 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 959 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 180 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

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

Delareal	2 403 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF

Delarealer	**Delareal**	175 m^2
	Formål	Kjøpesenter
	Feltnavn	KS2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

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

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

Id	202603 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202603)
Navn	Nordbyveien 1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Utskriftsdato:
01.10.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant - fellesregning sameie

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Torgveien 3, 1400 SKI								

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

VIKTIG INFORMASJON:

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

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

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

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Torgveien 3, 1400 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Torgveien 3, 1400 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

OBOS

OBOS
Forvaltor AS

Besøksadresse
Torgveien 10, 1400 Ski

Postadresse
Postboks 107
1401 Ski

Faks 64 91 80 71

Organisasjonsnummer
NO 882 349 322 MVA

Selskapet har

pr tid ingen

husordensregler



VENI Metering

Bestilling/oppsigelse strøm

VENI Metering AS, Pb 7036 Bedriftssenteret, 3007 DRAMMEN

Flytter ut:

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

Målernummer	Avbestiller fra dato	Evt

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

Flytter inn:

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

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

E-postadresse:

Målernummer	Bestiller fra dato	Evt

Målerstand er ikke nødvendig da vi har automatisk avleste målere.

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

Leveringsvilkår Se Spørsmål og svar www.venienergi.no

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

Fakturering skjer etterskuddsvis månedlig,

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1151

SAMEIET SKI AMFI I

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKI AMFI I

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Pinsekirken Salen. Det vil bli servert kaffe og kake fra 1730..

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.

Annen informasjon

Det stemmes etter brøk.

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. Maling av alt treverk og utbedring av råteskader som en del av felleskostnadene
8. Fiber nett
9. Sjekk av alt av vannrør
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKI AMFI I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

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.

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) Årets resultat viser et underskudd som foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen.

Styrets innstilling

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat viser et underskudd som foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. EY 2025 1151.pdf
2. 1151 regnskap 2025 signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-.

Sak 7

Maling av alt treverk og utbedring av råteskader som en del av felleskostnadene

Forslag fremmet av:
Bjørn Spieler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre at alt utvendig treverk blir malt og evt. råteskader utbedret, foreslår jeg at det for fremtiden blir en sameie oppgave, og kostanden går inn som en felles vedlikeholdskostnad. For å unngå fremtidige diskusjoner bør det vurderes om det skal legges inn som et tillegg i vedtektene.

Styrets innstilling

Bjørn Spieler har ved sitt forslag påpekt viktigheten av at dette faktisk ivaretas/følges opp. Men styret er imidlertid ikke enig i at kostnadene for dette vedlikeholdet skal belastes felleskostnadene.

Styret ser at det kan være behov for/nyttig at en fagperson vurderer behov for utbedring av evt. råte samt maling. Styret kan prøve å engasjere en fagperson som den enkelte seksjonseier kan kontakte/engasjere for å avklare behovet, evt. utføre jobben. Det som uansett vil være viktig er at vedlikeholdet utføres, og at styret varsles om at det utført.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter at alt utvendig treverk males og råteskader utbedres som en del av sameiets vedlikeholdsoppgaver. Kostnaden inngår som en del av felleskostnadene.

Styret gis fullmakt til å vurdere om det bør legges inn som et tillegg i vedtektene. Juridisk uttalelse innhentes om nødvendig.

Bjørn Spieler (Leilighet A568)

01.03.2026

Sak 8

Fiber nett

Forslag fremmet av:
Terje Belseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei

Har borettslaget noen planer om å bytte til Fiber Nettverk

I dag er det et gammelt kablet Coax Nett

Styrets innstilling

Terje Belseth har foreslått at dagens nett i sameiet byttes ut med fiber. Situasjonen for sameiet er at det er fiber frem til blokkene og inne har vi hybrid fiber coax (Cat kabler)

Sameiets nett ble i sin tid installert av en lokal elektriker, og går i rør i alle blokkene. Telenor som leverer dagens netttilgang sier at å endre til fibernett inne i blokkene vil ha ubetydelig/antagelig ingen forbedringer hva gjelder hastighet ved opp-og nedlastninger. Telenor sier at de ikke ser grunnlag – effektmessig -for å skifte til fibernett. Det må kun være hvis feil oppstår som ikke lar seg reparere.

Styret anbefaler ikke installering av fibernett i sameiet på nåværende tidspunkt

Forslag til vedtak
Hvis ikke ønsker jeg å fremme saken

Sak 9

Sjekk av alt av vannrør

Forslag fremmet av:
Bjørn Spieler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Men henvisning til dagens melding, 19.03.26, om en mulig vannlekkasje hvor det går ut 3 l varmt vann pr min. og den store vannlekkasjen i 2025 hvor det gikk ut 9 l varmt vann pr min. som forårsaket en meget stor skade, er det kanskje fornuftig å gjennomføre en kontroll av hele vann-rørsystemet inkl. i hver leilighet, når anlegget nå nærmer ser 25 år.

Styrets innstilling

Da styret allerede har vært i kontakt med et firma om tilstandssjekk av sameiets røranlegg anser ikke styret det aktuelt å behandle saken på årsmøte.

Til info ansees ikke sameiets rør å være «gamle» og aktuelle for en tilstandssjekk. Kun rør over 50 år ansees som gamle og aktuelle for tilstandssjekk. Dette understøttes av firmaet Tette Avløp som foretok spyling av rørene for ca. 1 år siden.

Vedlikeholdsplanen har lagt inn spyling av sameiets rør hvert 3.de til 5.te år.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente synspunkter fra ekspertise for å vurdere nødvendigheten av en slik kontroll.

Dersom det faglig konkluderes med at det er et fornuftig tiltak, ber årsmøtet om at styret iverksetter kontrollen, utført av et selskap med nødvendig kompetanse.

Bjørn Spieler

A568

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til STYRE 2026-28

Styreleder

Frøydis B. Johansen	2026/2027	Torgveien 3

Styremedlemmer

Bjørg Langseter	2026/2027	Torgveien 3
Tom Rommerud	2026/2028	Sentrumveien 5
Bente Kongsten	2026/2028	Sentrumveien 5

Representant fra Thon Senter Ski

Varamedlem

Dag Laumann	2026/2027	Sentrumveien 5
Harry Sundheim	2026/2027	Torgveien 3

Valgkomite velges av Styret

For Valgkomiteen

Karin Frøyna	Jan Johansen
(sign)	(sign)

Roller og kandidater

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

- Frøydis B. Johansen

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

- Bente Kongsten
- Tom Rommerud

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

- Dag Laumann
- Harry Sundheim

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

- Bjørg Langseter

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025/2026

Det er i perioden avhold 10 styremøter, et beboermøte og 1 sommertreff. Styret har for øvrig registrert at det har vært ganske mange eierskifter i sameiet i 2025/2026.

Styret har i perioden behandlet en rekke saker samt revidert/reforhandlet enkelte avtaler sameiet har med noen tjenesteleverandører. Blant annet med Telenor, Fjeldstad/vaktmestertjenesten og Facility/renhold samt sagt opp tidligere serviceavtale med Låssenteret og inngått ny med Lexow.

Styret har gjennomgått og fulgt opp vedlikeholdsplanen for sameiet. Energivurdering av eiendommen som var forutsatt tatt høsten 2025 er blitt forskjøvet til 2026 da det dukket opp en rekke uforutsatte lekkasjer på taket i B-blokka, samt at styret endret omfanget på malerarbeidet som allerede var inngått avtale om.

Avtale om maling av sameiets bygninger ble inngått og påbegynt (alle dørene i trapperommene) i 2024 og fullført i samsvar med avtalene vår/sommer 2025. Nå gjenstår det at den enkelte seksjonseier, som ikke allerede har malt å sørge for male sin del av bygget.

Styret tok dugnad på beising av de utvendige kantbordene på blomsterkassene i atriet sensommeren 2025. Dette arbeidet avdekket at røttene til større busker kan presse den utvendige veggen utover. Derfor må alle i 3.de etasje forsikre seg om at de ikke har busker som blir for store. Den enkelte seksjonseier vil ha ansvar for å reparere slike skader.

Likeså har 2 av styrets medlemmer prøvd ut et sprøytemiddel for rengjøring av det sorte beslaget på svalgangene i 3.de etasje. Det synes som det fungerte bra, men styret vil følge med på utviklingen.

I desember 2024 og januar/februar/mars 2025 ble nytt nøkkelsystem (brikker) installert i sameiet. Det synes å ha fungert relativt bra selv om styret har registrert enkelte problemer – f.eks. at noen kobler ut strømmen fordi de ønsker å ha en dør lenger oppe enn den er innstilt for. Eller at noen presser opp en dør fordi det ikke oppleves raskt nok slik døren er innstilt. Dette er beklagelig i det vi må tilkalle service, og noe som har medført unødvendige utgifter for sameiet.

Høsten 2025 inngikk styret en avtale med Fjeldstad om snerydding på svalgangene for

vinteren 2025/026. Totalt kostet dette ca. kr. 42.000,-. Styret tar gjerne i mot tilbakemeldinger på hvordan dette tilbudet opplevdes.

Senhøstes 2025 meldte vaktmesteren problem med å skaffe lyspærer til lampene i trappeløpet i blokkene. Styret vurderte først en utskifting av alle lampene, men dette var for kostbart. Det ble derfor en gradvis «ombygging» av alle lampene i Torgveien slik at nye lyspærer kunne brukes. Lyspærene fra Torgveien vil da brukes i Sentrumveien og Åsenveien. Styret tar sikte på «ombygging» av de øvrige lampene i løpet av 2026/2027.

I november 2025 meldte en av seksjonseierne om vannlekkasje fra taket og ned i gang, soverom og stue i forbindelse med mye nedbør. Området i gangen ble åpnet og åpenbarte mye fuktighet. Sameiet har hatt reparatør på taket som har tettet i området, og per dato vises det ikke lenger tegn til lekkasje. Styret vil vurdere takfirmaets tilbud om bl.a. å etterisolere taket i Sentrumveien når dette foreligger.

Medio 2025 fikk styret omgjort forsikringsavtalen for eiendommen på grunn av tungvint oppgjørssystem i det sameiet til da var registrert som en del av Thon Eiendom.

Høsten 2025 arbeidet styret med et informasjonshefte for sameiet, og hvor målgruppen var nye seksjonseiere/beboere. Heftet ble utlevert i alle postkassene ultimo november,

To av styrets medlemmer har gått HMS runde i sameiet og funnet forholdene tilfredstillende.

Senhøstes 2025/vinter 2026 har to av styrets medlemmer også arbeidet med å få frem en gunstig avtale for El-billadning i garasjen. Ny avtale ble signert i primo mars 2026.

Det har også siste året vært flere lekkasjer fra atriet og ned i butikkene i senteret. Storsenteret har håndtert dette løpende, men det er nå et ønske om å få utarbeidet en grundig tilstandsrapport for hele atriet slik at en har et grunnlag for evt. videre utbedringer. Dette vil i så fall være et felles prosjekt.

Når det gjelder garasjeparkeringen har styret hele siste året prøvd å få tilgang til reguleringsplanen for Ski Storsenter uten hell. Brønnøysundregisteret har det ikke registrert, Thon Eiendom har det ikke, og til nå har heller ikke kommunen kunnet fremskaffe planen. Uvisst per dato om kommunens «historiske arkiv» kan fremskaffe planen. Dette har medført at arbeidet med å få tinglyst ny garasjeplan er forsinket.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Ski Amfi I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ski Amfi I 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

- 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.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: G9UU8-8Q30Q-Z7T2T-OIUL1-ZOQB5-QHB17

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: G9UU8-8Q30Q-Z7T2T-OIUL1-ZOQB5-QHB17

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET SKI AMFI I
ORG.NR. 986518606, KLIENTNR. 1151

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 679 948	2 679 948	2 679 948	2 894 468
Andre inntekter	3	850	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 680 798**	**2 679 948**	**2 679 948**	**2 894 468**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-9 212	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-130 000	-122 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-9 405	-7 885	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-123 205	-118 465	-126 000	-131 670
Konsulenthonorar		-8 415	-5 158	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 565 527	-719 697	-987 000	-1 186 000
Forsikringer		-274 887	-241 968	-360 000	-280 000
Kommunale avgifter	8	-168 817	-158 718	-181 000	-181 000
Ladekostnader EL-bil		-22 812	-22 680	-25 000	-25 000
Energi/fyring	9	-96 373	-2 085	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-302 113	-266 888	-270 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-404 006	-405 464	-394 000	-406 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 123 891**	**-2 080 222**	**-2 606 000**	**-2 753 410**
DRIFTSRESULTAT		**-443 093**	**599 726**	**73 948**	**141 058**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	96 193	108 028	81 000	81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**96 193**	**108 028**	**81 000**	**81 000**
ÅRSRESULTAT		**-346 900**	**707 754**	**154 948**	**222 058**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	707 754		
Fra opptjent egenkapital:		-346 900	0		

SAMEIET SKI AMFI I
ORG.NR. 986518606, KLIENTNR. 1151

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 972	11 884
Forskuddsbetalte kostnader		164 247	153 186
Andre kortsiktige fordringer	12	766 803	14 475
Energiavregning	13	99 692	58 593
Vann- og avløps avregning	14	84 975	257 532
Driftskonto OBOS-banken		726 532	913 565
Sparekonto OBOS-banken		2 292 055	2 951 677
SUM OMLØPSMIDLER		**4 139 276**	**4 360 912**
SUM EIENDELER		**4 139 276**	**4 360 912**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 701 513	4 048 413
SUM EGENKAPITAL		**3 701 513**	**4 048 413**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 785	19 609
Leverandørgjeld		285 308	292 890
Annen kortsiktig gjeld	15	99 670	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**437 763**	**312 499**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 139 276**	**4 360 912**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 16.04.2026
Styret i Sameiet Ski Amfi I

Frøydis Bermann Johansen — Thor Martin Abell Bjerke — Tom Arthur Sigfred Romme

Bjørg Solveig Langseter — Evy Irene Fjellstad

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

Driftskostnader	342 600
Felleskostnader	183 468
Drift, vedlh.bolig	2 153 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 679 948**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	850
SUM ANDRE INNTEKTER	**850**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
Arbeidsgiveravgift honorar belastet energiavreging	1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 238

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-9 405
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 405**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-1 189 631
Drift/vedlikehold VVS	31 298
Drift/vedlikehold elektro	-50 437
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 783
Drift/vedlikehold heisanlegg	-300 407
Drift/vedlikehold brannsikring	44 303
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 740
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 661
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-469
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 565 527**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Feie- og tilsynsgebyr	-355
Renovasjonsgebyr	-168 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-168 817**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-96 373
SUM ENERGI / FYRING	**-96 373**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-21 025
Container	-990
Lyspærer og sikringer	-5 288
Vaktmestertjenester	-241 455
Vakthold	-2 922
Renhold ved firmaer	-113 437
Andre driftskostnader	2 062
Trykksaker	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 238
Andre kontorkostnader	-2 313
Bank- og kortgebyr	-3 435
Øreavrunding	-8
Velferdskostnader	-7 958

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-404 006**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 378
Andre renteinntekter	3 271
SUM FINANSINNTEKTER	**96 193**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	766 803
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**766 803**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-558 324
SUM INNTEKTER	**-558 324**

KOSTNADER

Administrasjon	11 410
Fjernvarme	646 606
SUM KOSTNADER	**658 016**

SUM ENERGIAVREGNING	**99 692**

NOTE 14
VANN - OG AVLØPS AVREGNING

Akonto boliger	-256 836
Akonto næring	-1 680 738
Vann - og avløpsavgift	2 022 549
SUM VANN - OG AVLØPS AVREGNING	**84 975**

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

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

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-97 203
Annen kortsiktig gjeld	-2 467
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-99 670**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
Selskapsnummer: 1151 **Selskapsnavn:** SAMEIET SKI AMFI I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SKI AMFI I

Organisasjonsnummer: 986518606
Møtet ble avholdt 11. mai kl. 18:00, Pinsekirken Salen. Det vil bli servert kaffe og kake fra 1730..

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:**
> Frøydis Bermann Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede., det var 29 seksjonseiere til stede og 4 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Arne Trebekk 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) Årets resultat viser et underskudd som foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen.

Styrets innstilling
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.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat viser et underskudd som foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Maling av alt treverk og utbedring av råteskader som en del av felleskostnadene

Fremmet av: Bjørn Spieler

For å sikre at alt utvendig treverk blir malt og evt. råteskader utbedret, foreslår jeg at det for fremtiden blir en sameie oppgave, og kostanden går inn som en felles vedlikeholdskostnad. For å unngå fremtidige diskusjoner bør det vurderes om det skal legges inn som et tillegg i vedtektene.

Styrets innstilling
Bjørn Spieler har ved sitt forslag påpekt viktigheten av at dette faktisk ivaretas/følges opp. Men styret er imidlertid ikke enig i at kostnadene for dette vedlikeholdet skal belastes felleskostnadene.

Styret ser at det kan være behov for/nyttig at en fagperson vurderer behov for utbedring av evt. råte samt maling. Styret kan prøve å engasjere en fagperson som den enkelte seksjonseier kan kontakte/engasjere for å avklare behovet, evt. utføre jobben. Det som uansett vil være viktig er at vedlikeholdet utføres, og at styret varsles om at det utført.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet beslutter at alt utvendig treverk males og råteskader utbedres som en del av sameiets vedlikeholdsoppgaver. Kostnaden inngår som en del av felleskostnadene.
> Styret gis fullmakt til å vurdere om det bør legges inn som et tillegg i vedtektene. Juridisk uttalelse innhentes om nødvendig.
> Bjørn Spieler (Leilighet A568)
> 01.03.2026
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 5 stemte for forslaget og 28 stente imot.**

8. Fiber nett

Fremmet av: Terje Belseth

Hei

Har borettslaget noen planer om å bytte til Fiber Nettverk

I dag er det et gammelt kablet Coax Nett

Styrets innstilling

Terje Belseth har foreslått at dagens nett i sameiet byttes ut med fiber. Situasjonen for sameiet er at det er fiber frem til blokkene og inne har vi hybrid fiber coax (Cat kabler)

Sameiets nett ble i sin tid installert av en lokal elektriker, og går i rør i alle blokkene. Telenor som leverer dagens netttilgang sier at å endre til fibernett inne i blokkene vil ha ubetydelig/antagelig ingen forbedringer hva gjelder hastighet ved opp-og nedlastninger. Telenor sier at de ikke ser grunnlag – effektmessig -for å skifte til fibernett. Det må kun være hvis feil oppstår som ikke lar seg reparere.

Styret anbefaler ikke installering av fibernett i sameiet på nåværende tidspunkt

> **Forslag til vedtak:**
> Hvis ikke ønsker jeg å fremme saken
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Styret vil utrede muligheten ti å installere fiber og innhenter tilbud til presentasjon for årsmøtet.**

9. Sjekk av alt av vannrør

Fremmet av: Bjørn Spieler

Men henvisning til dagens melding, 19.03.26, om en mulig vannlekkasje hvor det går ut 3 l varmt vann pr min. og den store vannlekkasjen i 2025 hvor det gikk ut 9 l varmt vann pr min. som forårsaket en meget stor skade, er det kanskje fornuftig å gjennomføre en kontroll av hele vann-rørsystemet inkl. i hver leilighet, når anlegget nå nærmer ser 25 år.

Styrets innstilling
Da styret allerede har vært i kontakt med et firma om tilstandssjekk av sameiets røranlegg anser ikke styret det aktuelt å behandle saken på årsmøte.

Til info ansees ikke sameiets rør å være «gamle» og aktuelle for en tilstandssjekk. Kun rør over 50 år ansees som gamle og aktuelle for tilstandssjekk. Dette understøttes av firmaet Tette Avløp som foretok spyling av rørene for ca. 1 år siden.

Vedlikeholdsplanen har lagt inn spyling av sameiets rør hvert 3.de til 5.te år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å innhente synspunkter fra ekspertise for å vurdere nødvendigheten av en slik kontroll.
> Dersom det faglig konkluderes med at det er et fornuftig tiltak, ber årsmøtet om at styret iverksetter kontrollen, utført av et selskap med nødvendig kompetanse.
> Bjørn Spieler

A568

✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket av forslagsstiller før votering.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Frøydis B. Johansen

Følgende stilte til valg:
Frøydis B. Johansen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Treider Arnesen
Bente Kongsten
Tom Rommerud

Følgende stilte til valg:
Vegard Treider Arnesen
Bente Kongsten
Tom Rommerud

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Laumann
Harry Sundheim

Følgende stilte til valg:
Dag Laumann
Harry Sundheim

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørg Langseter

Følgende stilte til valg:
Bjørg Langseter

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Andresen
Evy Irene Fjellstad

Følgende stilte til valg:
Bjørn Andresen
Evy Irene Fjellstad

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKI AMFI I

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det var 30 seksjonseiere til stede samt 2 fullmakter, til sammen 32 stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Parkering om natten

Fremmet av: Jon Storaas

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

Forslag til vedtak:

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

8. Ny opptegning av garasjeplassene

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

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Thor Bjerke

Følgende stilte til valg:
Thor Bjerke

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Evy Fjellstad

Følgende stilte til valg:

Evy Fjellstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bente Kongsten

Rune Lundsten

Følgende stilte til valg:

Bente Kongsten

Rune Lundsten

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Karin Frøyna

Jan Johansen

Følgende stilte til valg:

Karin Frøyna

Jan Johansen

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Salg/utleie av parkeringsplasser

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

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

Boligseksjonene ved styret har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

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

BILAG 1 TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET SKI AMFI

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

1. Hovedprinsipp for kostnadsfordelingen

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

2. Fellesutgifter som fordeles på annen måte enn etter eierbrøken

a. Forsikringer

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

b. Vannavgift

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

c. Eiendomsskatt

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

d. Renovasjon

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

e. Strøm og varme fellesareal

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

f. Oppvarming - fjernvarme

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

g. Renhold fellesareal

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

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

h. Vedlikehold heiser og rullebånd

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

i. Inngangspartier og trappeganger

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

j. Snørydding, feiing og strøing

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

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

Kostnadene fordeles med like deler på samtlige av sameiets seksjoner.

3. Felleskostnader som boligseksjonene skal bære alene

Boligseksjonen skal bære alene:

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

4. Felleskostnader som næringsseksjonene skal bære alene

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

5. Intern fordeling av felleskostnader mellom næringsseksjonene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1151

Sameiet Ski Amfi I

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ski Amfi I

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det stemmes i årsmøtet etter brøk.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ski Amfi I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1151 10.06.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

Sak 7

Brannsikkerhet Ski Amfi 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Arne Midtsundstad	Åsenveien 4
Bjørn Spieler	Torgveien 3

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

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

Gårds- og bruksnummer:
134 16

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

Sameiet Ski Amfi I har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 9 styremøter og et beboermøte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FOR STYRET I SAMEIET SKI AMFI 1,
TOM ROMMERUD.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Ski Amfi I

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 23. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

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

BALANSE

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

Nordre Follo,02.05.2024
Styret i Sameiet Ski Amfi I

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-210 865
Renhold ved firmaer	-134 032

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**143 265**

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

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

NOTE: 13
UNDERREGNSKAP 1

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

BRANNSIKKERHET I SKI AMFI 1

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

Resultatet etter gjennomgangen av brannvernutstyr var nedslående.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prosessen vil være som følger:

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

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

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

Anbefalte produkter:

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

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

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

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

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

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

FORTSLAG TIL VEDTAK:

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Frontline Follo AS
Privatmegleren Ski v/Anna Louise Undén
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: anna.unden@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260085 . Vår ref.: 1151-1-10 Dato: 03.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ski Amfi I
Organisasjonsnr:	986518606
Seksjonseier:	Loftaas (bo), Mildred
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Torgveien 3, 1400 SKI
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	134
Bnr.	16

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats: %
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 009,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Driftskostnader	450,00	

A konto vann	441,00
Fjernvarme	776,00
Drift, vedlh.bolig	3 292,30
Felleskostnader	50,00

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:	323,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 429,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:
Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frøydis Bermann Johansen, e-post: skiamfi1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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:
Torgveien 3, 1400 Ski
Gnr. 134, Bnr. 16, Snr. 2, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260127

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.
