PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SKIFABRIKKSVINGEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Skifabrikksvingen 15, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 422, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1971 **Referansenummer:** AW1213

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

BoligDesign AS

Norsk takst

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

Bolig Design AS

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

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende i 1 etasje i boligbygg. Leiligheten inneholder entre, stue/ kjøkken, bad og 2 soverom. Det er også et garderoberom og en bod på 5 m2 tilhørende leiligheten. Det er parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Det er terrasseplatting mot sydvest med utgang fra stuen. Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Det er helfliset bad med varme i gulv og opplegg til vaskemaskin, kjøkken med delvis integrerte hvitevarer, automatisk vannstopper og komfyrvakt. Varmtvann til forbruksvann er en del av felleskostnader. Leiligheten varmes opp med varmekabler i stue, bad og elektriske panelovner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Hoveddør med brann og lydklasse, balkongdør med 3 lags glass.
Dører med normal bruksslitasje.
Det er en terrasseplatting mot sydvest, plattingen har impregnerte terrassebord og er overbygd av tak.

INNVENDIG Gå til side

Det er overflater av parkett på gulv og slette malte vegger, overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Malt betongelementer i tak.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, hvite plater i tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er bygget som en baderomskabin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er flis på vegger over benkeplate.
Kjøkken med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da skapet var låst på befaringsdagen.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

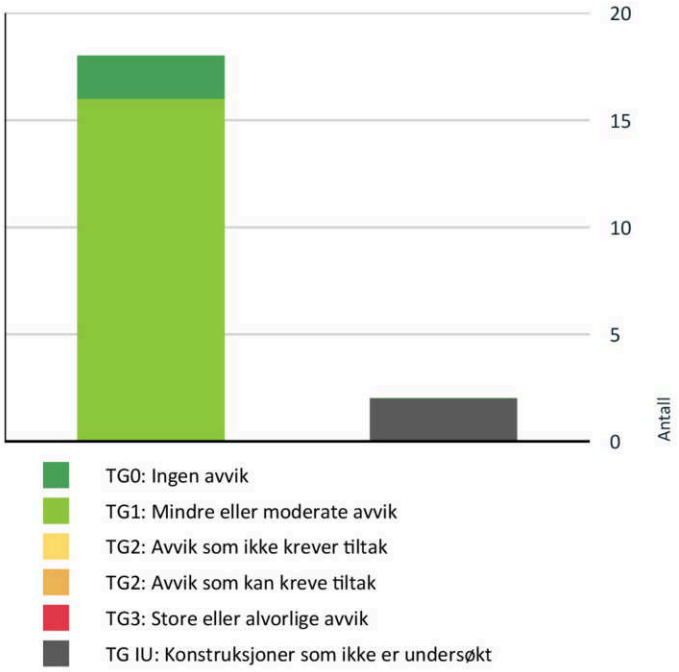
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

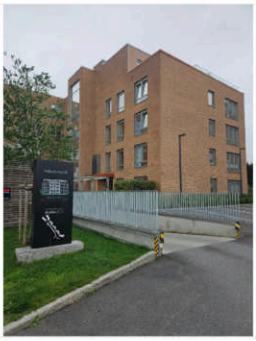
Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

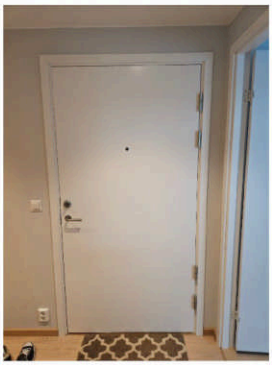
UTVENDIG

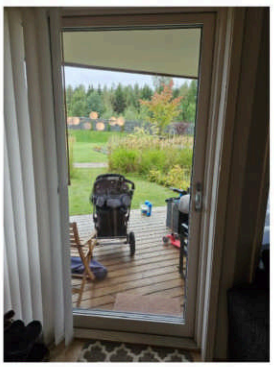
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

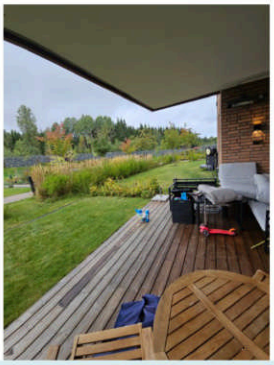
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hoveddør med brann og lydklasse, balkongdør med 3 lags glass.
Dører med normal bruksslitasje.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasseplatting mot sydvest, plattingen har impregnerte terrassebord og er overbygd av tak.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er overflater av parkett på gulv og slette malte vegger, overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Malt betongelementer i tak.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

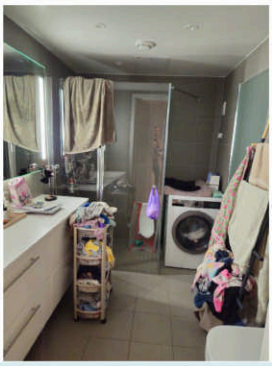
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med flis på gulv og vegger, hvite plater i tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

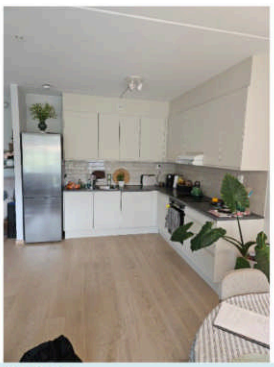
Hulltaking er ikke foretatt da badet er bygget som en baderomskabin.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er flis på vegger over benkeplate. Kjøkken med normal bruksslitasje.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da skapet var låst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

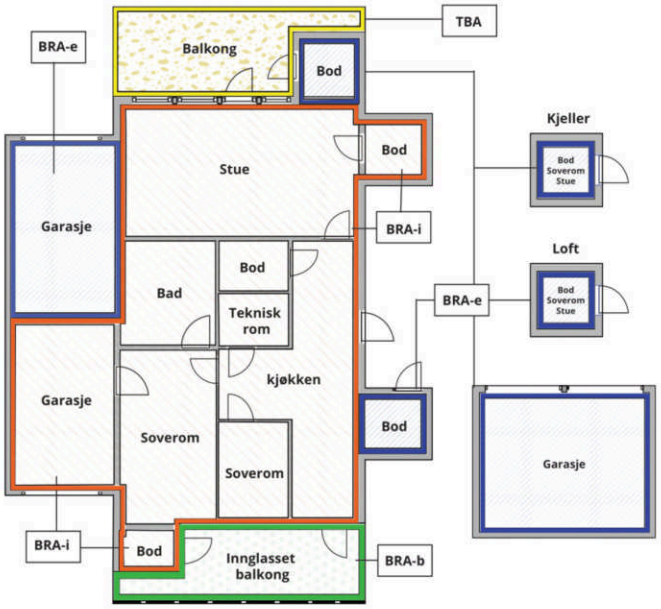
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74	5		79	14
SUM	**74**	**5**			**14**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe	Bod 2	

Kommentar

Bod utenfor enheten er medtatt som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Garderoberom er medtatt som P-rom

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	422		52	30 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skifabrikksvingen 15

Hjemmelshaver

Enersen-Husebø Solveig-Marie, Husebø Stig Are Lindvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Fortsett på E18 til Ås. Ta Rv154-avkjøringen fra E18. Fortsett på Fv154. Ta Nordbyveien til Skifabrikksvingen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251091

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solveig-Marie Enersen Husbø	Stig Are Lindvoll Husebø

Gateadresse
Skifabrikksvingen 15

Poststed	Postnr
SKI	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251091

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Enkelte misfargede fliser på badet ble byttet ut våren '25.
Arbeid utført av	Selvaag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks for egen bil i garasjeanlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251091

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251091

Tilleggskommentar

Jeg ønsker elektronisk kommunikasjon, men feil e-post er oppgitt. Vennligst benytt solveig-marie@protonmail.com

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig EnersenHusebø	2991492442305bff23b11d fdd85d5099d0ea4cfe	10.09.2025 12:34:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Are Husebø	09acc3e2b8548bdb65da 91a69808e4d9aff73f11	10.09.2025 15:07:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251091

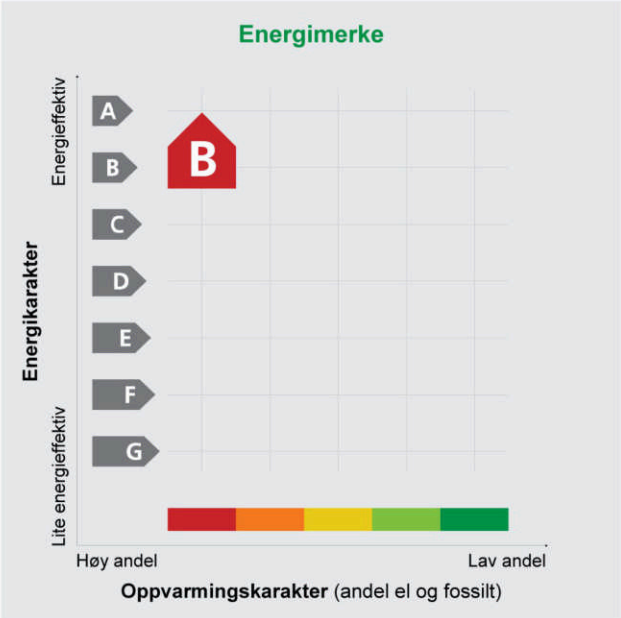
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Skifabrikksvingen 15
Postnr	1406
Sted	SKI
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	422
Seksjonsnr.	52
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1334143
Dato	12.11.2021



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	74,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	11.11.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skifabrikksvingen 15
Postnr/Sted: 1406 SKI
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 12.11.2021 13:11:22
Energimerkenummer: A2021-1334143
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 102
Bnr: 422
Seksjonsnr: 52
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	74 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	191 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	82,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.11.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	76 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	76 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,69 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,69 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,54
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.11.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,5
Ventilasjonsvarme	8,2
Varmtvann	29,8
Vifter	7,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7168 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4508 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7168 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7168 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7168 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Skifabrikksvingen 15

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	9 min 4.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	4 min
Solberg Skole Ås	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	5 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	10 min 0.9 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	5 min
Kiwi Nordbyveien	11 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 2025

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	10 min
Apotek 1 Ski	14 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Solberg skole	8 min
Bekkestien ballfelt	13 min
PDL Center Ski	14 min
Topp Aerobic	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

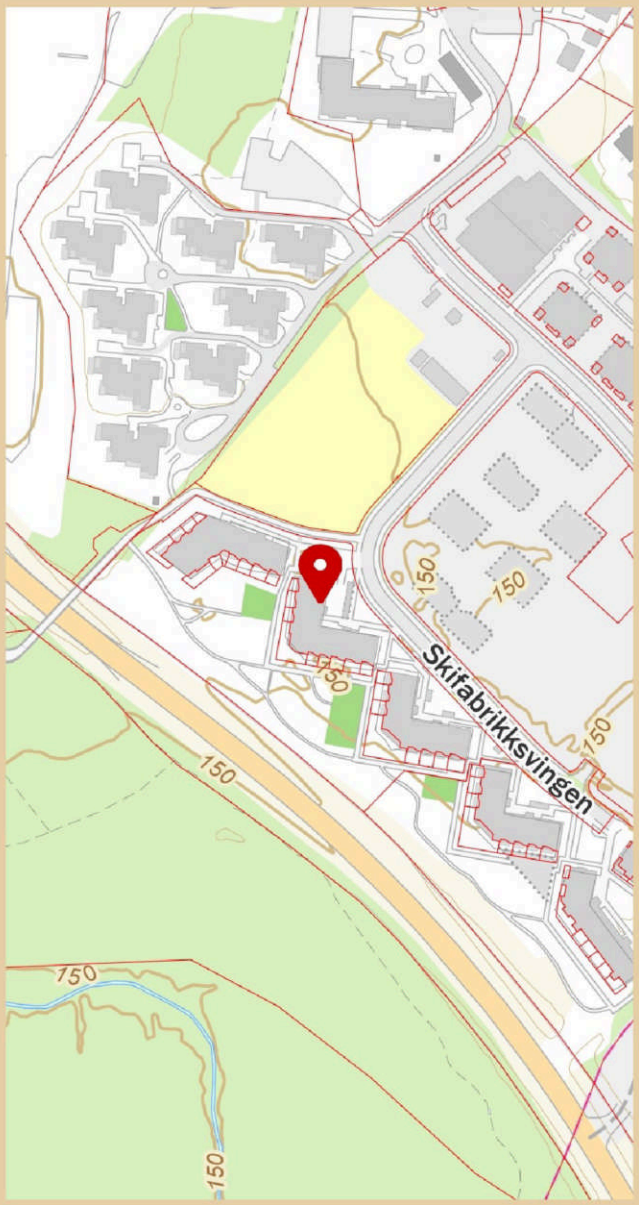
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

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

Deres ref.: solbergveien 1d - 309251089 langbølgen 21 - 309251092 brekkeveien 7b - 309251085 skifabri 309251091 .
Vår ref.: 2656-1-052 Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skifabrikken 1
Organisasjonsnr:	927604663
Seksjonseier:	Enersen-Husebø, Solveig-Marie
Medeier:	Husebø, Stig Are Lindvoll
Leilighetsnummer:	052
Adresse:	Skifabrikksvingen 15, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	102
Bnr.	422

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7876054.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 128 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet. En biloppstillingsplass kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Skifabrikken. Har seksjonseier ervervet biloppstillingsplass, følger denne seksjonen ved salg. Ved eierskifter må meldinger også sendes til styret på skifabrikken1@styrerommet.no. Det må fremkomme navn, kontaktinfo, seksjonsnummer og overtagelsesdato. Dette for at styret skal kunne ordne med ringetablå og annen praktisk informasjon. Dersom plass selges separat, utenom salg av boligseksjon, påløper det er administrasjonsgebyr til OBOS tilsvarende 30. minutters medgått tid, i 2025 kr 765,- inkl. mva. Faktura sendes kjøper, evt. megler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 841,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadsavsetning	85,00	
OBOS-nøkkel	15,00	
Kabel-tv	479,00	
Parkering	200,00	
Felleskostnader	3 062,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	95,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 743,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon 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/Fred Stenseth, e-post: skifabrikken1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2656
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - Avsetning styrehonorar
8. Vedtektsendring - Bruk av sameiets forsikring
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å overføre kr 300 000 til vedlikeholdsfond og kr 196 772 til opptjent egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-

Sak 7

Vedtektsendring - Avsetning styrehonorar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vedtektsendring - Bruk av sameiets forsikring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2015

Valgkomiteen 2025 har bestått av Tormod Frisvold og Arnulf Lothe.

Valgkomiteens forslag til kandidater til ledige verv i sameiets styre.

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

Styreleder, 5 styrerepresentanter og 1 varamedlem.

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

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

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

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

Valgkomiteéns innstilling:

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

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

16. februar 2025

Skifabrikken 1

Valgkomiteen 2025

Roller og kandidater

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

- Frida Santina Sørholt
- Kenneth Rehfsem Jahnsen

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

- Anna Hassanzadeh Neissi

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Styrets årsrapport

Se vedlegg

Generell opplysninger om Sameiet Skifabrikken 1

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Kontaktinformasjon

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

VIBBO

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

Styrets sammensetning/tillitsvalgte

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

Forsikring

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

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

Styrets årsberetning

Styrets mål etter tiltredelse

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

Møtevirksomhet

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

Informasjon fra styret til beboere

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

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

Reklamasjoner tilknyttet fellesarealer mot Selvaag AS

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikringsbeslag på dører til fellesområder

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

Dugnadskomite

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

Parsellgruppen

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

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet

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

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

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

Avtale med rengjøringsfirma

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

Arbeidsfordeling i styret

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

Lisensavtale inforskjermer i oppganger

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

Møte med valgkomiteen

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Kommentarer til budsjettet for 2025:

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

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

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

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

Budsjettet legger til grunn avsetning til vedlikeholdsfond på kr 250000.

For øvrig vises til de enkelte tall i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Skifabrikken 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skifabrikken 1 som viser et overskudd på kr. 496.772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 1 17 av 27 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

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

11.03.2025 12:24:32

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Ås, 04.03.2025
Styret i Sameiet Skifabrikken 1

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.
Avsatt styrehonorar, kr 240 000 for periode 2024/2025, jfm Note 15.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

NOTE: 10

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

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 320**

NOTE: 14

KUNDEFORDRINGER

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

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Mats Granby foreslått, som protokollvitne ble Ingvill Sem foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å overføre kr 300 000 til vedlikeholdsfond og kr 196 772 til opptjent egenkapital

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring - Avsetning styrehonorar

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

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

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

8. Vedtektsendring - Bruk av sameiets forsikring

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2015

Valgkomiteen 2025 har bestått av Tormod Frisvold og Arnulf Lothe.

Valgkomiteens forslag til kandidater til ledige verv i sameiets styre.

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

Styreleder, 5 styrerepresentanter og 1 varamedlem.

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

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

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

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

Valgkomiteéns innstilling:

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

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

16. februar 2025

Skifabrikken 1

Valgkomiteen 2025

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth Rehfsem Jahnsen
Frida Santina Sørholt

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anna Hassanzadeh Neissi

10. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Tormod Frisvold
Gro Sander Mærøe Marthinsen

Følgende stilte til valg:
Tormod Frisvold
Gro Sander Mærøe Marthinsen

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Ingvill Sem /s/

V E D T E K T E R

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod
- Privat uteareal

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Sameiet disponerer 34 antall hageparseller på fellesareal, som vist på vedlagte utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser

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

4-2 Biloppstillingsplass i garasje

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Vedlikeholdsplan

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

5-4 Vedlikeholdsfond

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 5 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Årsmøtet skal velge en valgkomite med vanlig flertall av avgitte stemmer. Valgkomiteen skal bestå av 2-3 medlemmer og skal arbeide ut fra et mandat gitt i egen instruks som er godkjent av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

(3) Instruks for valgkomite

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

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

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

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

Valgkomiteens oppbygging

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

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

Utvelgelse av kandidater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
En fullmektig kan representere inntil 2 eierseksjoner.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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

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

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

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

11-3 Særskilt bestemmelse om varmesentral

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

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

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

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

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
SKIFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av Selvaag Bolig Solberg AS som første eier av samtlige ideelle andeler ved garasjeanleggets ferdigstillelse, vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 09.10.2023
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 14.11.2024

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

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

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

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

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

2. Garasjesameiets oppgaver

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

3. Styret

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

3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, såfremt annen tjenestetid ikke vedtas. Styrene i sameiene velger selv ut sine kandidater til styret og konstituerer seg selv.

Skulle styreleder fratre før utløpt valgperiode skal de øvrige styremedlemmer velge hvem i styret som skal fungere som midlertidig styreleder frem til neste årsmøte.

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

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

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

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

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

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

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

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

4. Sameiermøte

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Fordeling av kostnader

5.1 Garasjesameiets kostnader fordeles a kontomessig mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser i garasje 1 eller 2 . Fordelingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/198, slik at det betales like mye for hver parkeringsplass uavhengig av størrelse, plassering eller pris. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av garasjesameiet. Garasjesameiets kostnader innkreves for garasje 1 (og da med 1/109 for hver plass) fra og med den 1. i måneden etter at garasje 1 er åpnet for den første garasjesameiers bruk og tilsvarende med 1/198 for hver plass fra og med den 1. i måneden etter at garasje 2 er åpnet for den første garasje 2-sameiers bruk. Kostnadene for plasser som Selvaag Bolig ASA som utbygger ikke måtte ha solgt eller som ikke er tatt i bruk fordi garasjesameierens leilighet i Skifabrikken ikke er overtatt, betales av Selvaag Bolig ASA.

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

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

6. Disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Garasjeanlegget - bruk

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

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

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

7.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

8. Hjemmelsregistrering

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

9. Sameieloven

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

ooOoo

Utskriftsdato: 29.08.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Skifabrikksvingen 15, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201708)
Navn	NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Ås kommune **Plan nr.: R-282**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SOLBERG ØST.

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

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

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

---

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Utomhusplan

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

1.2 VAO-detaljplan

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

1.3 Kulturminner

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

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

1.4 Frisikt

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

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

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

§ 2 PLANKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 GRØNNSTRUKTUR, PBL. § 12-5 NR. 3

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

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

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

5.3 Vegetasjonsskjerm, o_VS1
Arealene skal være offentlig.

§ 6 HENSYNSSONER, PBL. § 11-8

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

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

§ 7 UTNYTTELSESGRAD

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

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

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

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

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

§ 8 PARKERING

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

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

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

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

§ 9 RENOVASJON

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

§ 10 LEKEAREAL

I byggeområdene skal det opparbeides lekeplasser etter følgende krav:

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

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

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

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

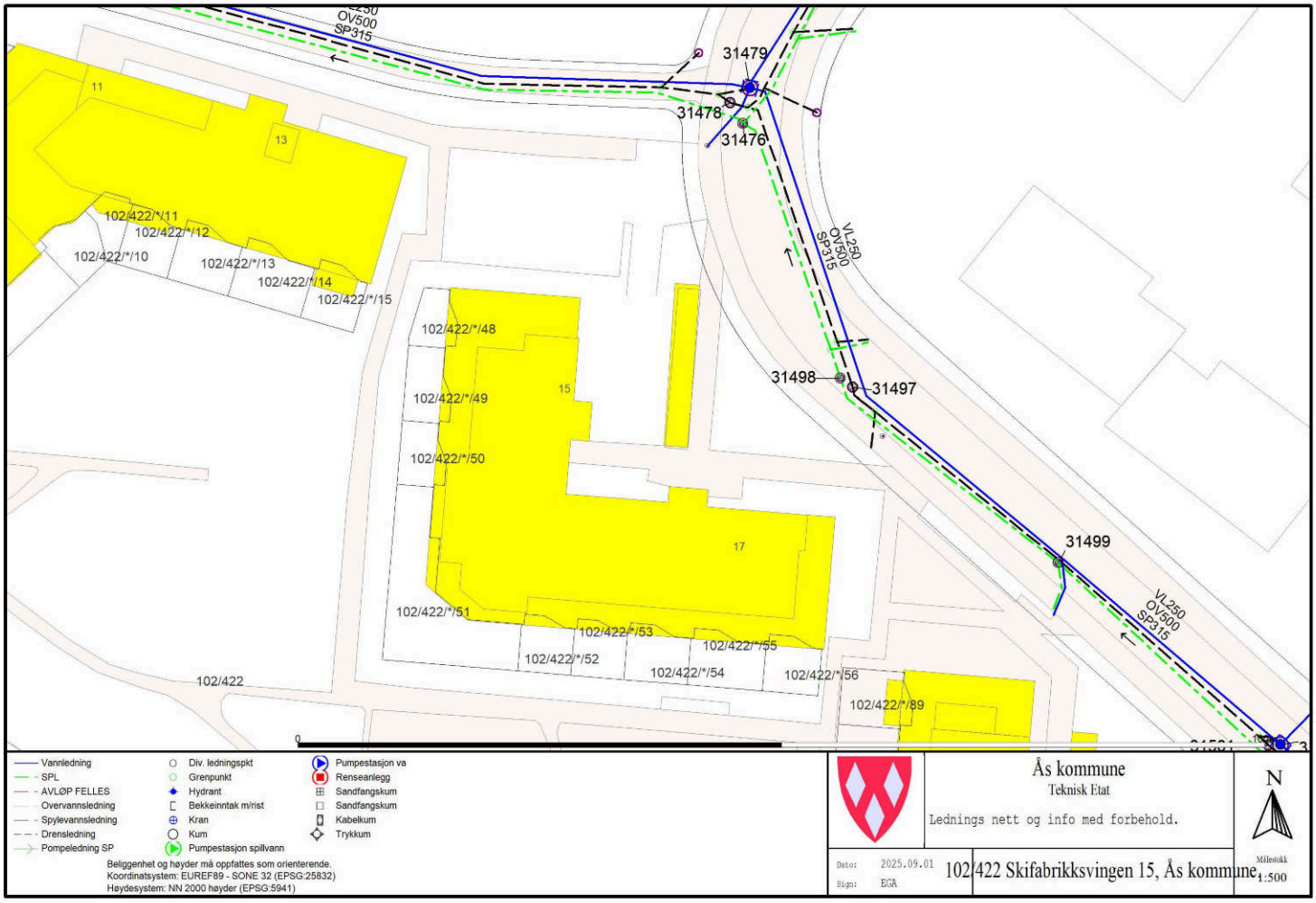
- Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging av boliger i felt BK1 før vegetasjonsskjerm o_VS1 er etablert.

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

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

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

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


VL250
OV500
SP315
31479
31478
31476
11
13
102/422/*/11
102/422/*/12
102/422/*/10
102/422/*/13
102/422/*/14
102/422/*/15
102/422/*/48
15
102/422/*/49
102/422/*/50
31498
31497
31499
17
102/422/*/51
102/422/*/53
102/422/*/55
102/422/*/52
102/422/*/54
102/422/*/56
102/422/*/89
102/422
0
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Sylevannsledning
Drensledning
Pumpeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Lednings nett og info med forbehold.
Dato: 2025.09.01
Sign: EGA
102/422 Skifabrikksvingen 15, Ås kommune
N
Målestokk
1:500

Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning 4

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser 1

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 1

2. Generelle bestemmelser 2

§ 2 Folkehelse 2

§ 3 Universell utforming 2

§ 4 Plankrav 3

§ 5 Utbyggingsavtaler 3

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder 4

§ 7 Krav til tekniske løsninger 5

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet 7

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler 9

§ 10 Skilt, reklame og belysning 11

§ 11 Miljøkvalitet og klima 12

§ 12 Samfunnssikkerhet 13

§ 13 Masseforvaltning 14

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer 14

§ 15 Estetikk 17

§ 16 Naturmangfold og landskap 18

§ 17 Kulturminner 19

§ 18 Boligbebyggelse 19

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 20

§ 19 Boligbebyggelse 20

§ 20 Fritidsbebyggelse 21

§ 21 Forretning 22

§ 22 Næringsbebyggelse 23

§ 23 Råstoffuttak 23

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder 23

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag 25

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 25

§ 26 Sikringssoner 25

§ 27 Støysoner 26

§ 28 Faresoner 26

§ 29 Sone for infrastruktur 27
§ 30 Soner med særlige hensyn 28
§ 31 Båndleggingssoner 31
§ 32 Gjennomføringssoner 32
5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 32
§ 33 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg 33
§ 34 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område 33

Innledning

Kommuneplanens bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetninger og strategier for utviklingen og forvaltningen av arealene i Ås kommune.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer samt en planbeskrivelse.

Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Retningslinjene er angitt med grønn bakgrunn.

Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, hvilke endringer som er gjort i planbestemmelsene for å følge opp dette formålet samt virkningene planen har for miljø og samfunn.

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner
(pbl. § 1-5)

§ 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser går foran bestemmelsene i reguleringsplanene listet opp nedenfor. Plankartet til disse bestemmelsene gjelder fortsatt.

R-1	Sentralholtet
R-2	Idrettsanlegg i Aschjemskogen
R-3	Kajaområdet
R-4	Leirofeltet
R-5	Dysterskogen
R-6	Søndre Moer og Brekke skog
R-8	Aschjemskogen 2
R-9	Vestnebba
R-10	Rustad skog
R-12	Del av Dysterskogen
R-14	Landås skog
R-15	Del av Kajajordet
R-17	Del av Rustad skog
R-18	Søråsteigen
R-22	Sporret
R-35	Nygårdsåsen
R-73	Dysterlia - endring

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, jf. § 19.3.

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

Retningslinje:

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebyggende tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som sosiale møteplasser.

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

I forslag til reguleringsplaner og i byggesøknader etter pbl. § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

- minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.
- minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og ved småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

Universell utforming skal ivaretas ved etablering og oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i boligområder.

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal dersom mulig ha universell utforming.

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

Kulturbygg, idrettsanlegg og offentlige bygninger skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

Ved istandsetting av kulturminner som er tilgjengelig for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles uten å forringe verneverdien.

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for områder der det skal deponeres snø.

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

Utbyggingsavtaler kan inngås når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

§ 5.2 Geografisk virkeområde

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunen. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i § 35 eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtalen bør inngås, jf. § 5.3.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2 når dette gir bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

Ås kommune kan inngå utbyggingsavtale når utbygging forutsetter oppføring eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og

blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og/eller som følge av reguleringsbestemmelser.

§ 5.4 Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til etter pbl. § 17-3:

a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd.
   En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd.
   Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
c. Nødvendige tiltak for gjennomføring av planen, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd.
   Videre kan avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal sikre opparbeidelse eller opparbeide tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplaner. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen.

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

I forbindelse med feltutbygging kan det inntas klausuler om ivaretakelse av klima og miljø (klausulene er ikke uttømmende):

a. Grønn mobilitet
b. Ivaretakelse av stedegne arter og vegetasjon
c. Energikilder og energisystemer

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være etablert. Boligprogrammet

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

Ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter eller publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring, skal nødvendige kollektivholdeplasser være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

Ved ny bebyggelse skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Tretrinnsstrategi for overvannshåndtering med klimapåslag 50 % benyttes.

Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende slike.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

a. Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.
b. Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.

c. Etablere blågrønne strukturer som vannspeil, regnbed, vegetasjon og parkanlegg o.l. (jf. § 14.6).

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for hvordan avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket.

b. Bekker og flom

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt, skal det redegjøres for:

a. konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
b. utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje:

Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 m^2 hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

Retningslinjer:

Fritak fra tilknytningsplikten kan vurderes der utbyggingen ikke utnytter fjernvarmen på en god måte gjennom hele året.

For områder som fritas fra tilknytningsplikt jf. pbl. § 27-5, vurderes nullutslippsløsninger.

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

- tillates oppført ved fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder og i areal avsatt til bebyggelse.

- kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

Kommunale veier skal planlegges og bygges i henhold til den kommunale veinormen.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom med mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

Parkeringsdekning skal avklares i reguleringsplaner, og kommuneplanens retningslinjer under legges til grunn.

For byggesaker hvor parkering ikke er avklart i reguleringsplan, skal retningslinjene legges til grunn i vurdering av parkeringsdekning.

Retningslinjer:

- *Det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter tabellen under.*
- *Sone 1 omfatter områder 1 km fra Ås stasjon.*
- *Sone 2 omfatter områder mellom 1 og 2 km fra Ås stasjon og områder innenfor utbyggingsgrensen for Solberg.*
- *Sone 3 omfatter områder utenfor utbyggingsgrensen i Ås og på Solberg.*

Bebyggelsestype		Bil			Sykkel
		Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
Blokkbebyggelse, per boenhet	1-roms	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,3 Min 0,1	Maks 1 Min 0,3	1
	2-roms	Maks 0,6 Min 0,2	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1 Min 0,3	2
	3-roms og mer	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,2 Min 0,4	Maks 1,5 Min 0,5	2,5
Småhusbebyggelse, per boenhet		Maks 1,1 Min 1	Maks 1,2 Min 1	2	
Sekundærleilighet		0,5	0,5	1	1
Studentboliger, per hybelenhet		Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	1
Omsorgsboliger/sykehjem,		Maks 0,8	Maks 0,9	Maks 1	Min 0,3

Bebyggelsestype	Bil			Sykkel
	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
per boenhet	Min 0,2	Min 0,3	Min 0,3	per ansatt
Kontor, forretning og service per 100 m2 BRA	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,0 Min 0,3	3
Kultur, per 100 m2 BRA	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	2
Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA	0	Maks 0,9 Min 0,3	Maks 1 Min 0,3	1
Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	1,5
Skole, undervisning Barnehage	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan

- *Det skal avsettes gjesteparkeringsplasser for boligbebyggelse i tillegg til parkeringsplassene angitt i tabellen over. Behov og endelig forslag til gjesteparkering skal fastsettes i reguleringsplan.*
- *5 % av parkeringsplassene og minimum 1 plass og maksimalt 10 plasser skal avsettes til personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Ved større nye boligutbygginger med felles parkeringsanlegg skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel for lading av elbil til samtlige plasser.*
- *Ved større nye boligutbygginger skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50 % av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet.*
- *Det tillates inntil 10 % økning av maksimal parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene reserveres til former for bildelingssamarbeid.*
- *Parkeringsplasser for sykler og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.*
- *Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for lastesykkel og familiesykkel. Det skal legges til rette for lading av elsykkel på 10 % av sykkelparkeringsplassene.*
- *Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle plassene skal ha mulighet for tyverisikring.*

§ 8.2 Fremkommelighet

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på god fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafikksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares, og det skal spesielt legges vekt på tråkk og snarveier som brukes som skoleveier. Det skal også sikres atkomst til turområder.

I reguleringsplaner skal det legges til rette for fremkommelighet for kollektivtransport.

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

a. hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

(pbl. §§ 1-8, 11-9 nr. 5, veglova § 29)

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innen angitte byggegrenser langs offentlig vei med mindre annet er oppgitt for sikringssoner (§ 26.2) eller fastsatt i reguleringsplan.

Veitype	Byggegrense (målt fra midtlinje)
E6 og E18	100 m
Fylkesvei 152, 154 og 156	50 m
Øvrige fylkesveier 1020, 1358, 1360, 1364, 1365, 1366, 1378, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 og 1388	20 m
Kommunale veier	15 m
Fortau, gangveier, sykkelveier	15 m

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter pbl. § 20.1 langs offentlig vei gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler med unntak av når annet kommer fram av reguleringsplan:

Holdnings-klasse	Veinavn	Forklaring
Meget streng	Fv. 152 Fv. 154 Fv. 156 Fv. 1378 Nordbyveien	a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, utenom til primærnæring som er bundet til arealene, tillates kun etter reguleringsplan.
Streng	Fv. 1358 Kroerveien Fv. 1358 Garderveien Fv. 1365 Klommesteinveien Fv. 1383 Askehaugveien Fv. 1384 Sundbyveien	a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

	Fv. 1385 Kongeveien Fv. 1386 Gamle Mossevei	d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
Mindre streng	Fv. 1020 Kroerveien Fv. 1364 Holtveien Fv. 1366 Stønerudveien Fv. 1381 Klommesteinveien Fv. 1388 Helgestadveien	a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.
Lite streng	Fv. 1382 Hogstvetveien Fv. 1383 Kjærnesveien	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

Tiltak i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

    a. Vesentlige reparasjoner
    b. Gjenoppbygging etter brann
    c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
    d. Fasadeendring
    e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
    f. Bekkeåpning
    g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
    h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- 100 meter fra følgende:

    - Gjersjøen
    - Årungen (ÅRU)
    - Bunnefjorden
    - Pollevann (POL)
    - Østensjøvann (ØST)

- 20 meter fra følgende vassdrag samt langs alle øvrige vann, bekker og sidebekker (der ikke annet framgår av byggegrensene til innsjøene):
    - Fåleslora (FÅL)
    - Bølstadbekken (BØL)
    - Norderåsbekken (NOR)
    - Vollebekken (VOL)
    - Brønnerudbekken (BRØ)
    - Smebølbekken (SME)
    - Kaksrudbekken (KAK)
    - Bonnbekken (BON)
    - Skuterudbekken (SKU)
    - Børsumbekken (BØR)
    - Kråkstadelva (KRÅ)

§ 9.4 Kantvegetasjon
(pbl. §11-11 nr. 5)

Sonen med kantvegetasjon på åtte meter mot vassdrag i landbruks-, natur – og friluftsområdene skal bevares.

§ 10 Skilt, reklame og belysning
(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Skilt og reklame tilpasses bygningens arkitektur og underordner seg denne og omgivelsene.

a. *Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.*
b. *Plateskilt eller lyskasser bør ikke framstå som sammenhengende horisontale bånd.*
c. *Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.*
d. *Blending av vinduer bør unngås. Der blending er helt nødvendig, benyttes denne ikke til reklame eller profilering av virksomheten.*
e. *Skilt og reklame bør ikke være blinkende.*
f. *Uthengsskilt plasseres minimum 2,65 meter over fortau/gate.*
g. *Skilting over gesims og møne unngås.*
h. *I boligområder unngås lyskasser helt.*

i. Løsfotskilt og reklame plasseres på egen grunn, tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid og er ikke til ulempe eller hinder for ferdsel og tilgjengelighet.

§10.2 Belysning

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

§ 11 Miljøkvalitet og klima

(pbl. 11-9 nr. 6 og nr. 8)

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442 tabell 2. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4 og 5.

For reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

a. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vend mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og jernbanen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 11.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.

§ 11.3 Høyspent

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vise hvordan følgende forhold skal løses:

a. Anleggstransport
b. Parkering i anleggsperioden
c. Trafikksikkerhet
d. Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
e. Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
f. Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær jf. § 16.5
g. Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

a. tiltak som reduserer energibruk, klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
b. valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
c. mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind og snø).
d. klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring ved regulering av areal over 5 daa.

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

For reguleringsplaner og byggesøknader under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

Retningslinje:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledere Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging skal det i forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag, dokumenteres tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

Dokumentasjon av tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon gjøres i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK 17)

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.

I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

Områdene skal være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at mennesker i alle aldre med ulike behov kan bruke områdene.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget. Hvis dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, skal grønne tak og vegger eller vegeterte bakkearealer etableres for å sikre best mulig mikroklima.

Retningslinjer:

a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.
b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder med

både møte- og sitteplasser.

c. *Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
d. *Lekearealene, lekeapparater og aktivitetsanlegg har variert utforming og innhold tilpasset et bredt alderssegment.*
e. *Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.*
f. *Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.*
g. *Private uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.*

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
b. Uteareal som medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering medregnes ikke i uteoppholdsareal.
d. Restareal mellom bygninger eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Arealet kan likevel medregnes dersom det er over to meter bredt.
e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
f. Reguleringsplan kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

Grunnlag boenheter	Krav
4-25 boenheter	Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m^2 stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter.
26-150 boenheter	Områdelekeplass: I tillegg krav om minimum 2000 m^2 stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter.
151-599 boenheter	Aktivitets/ballplass: I tillegg krav om minimum ca. 2500 m^2 aktivitets/ballplass innenfor en avstand på ca. 400 meter.
Mer enn 600 boenheter	Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort område innenfor en avstand på ca. 500 meter.

§ 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til leke areal per boenhet (jf. § 14.4).

§ 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, målsatte viktige høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstillingsplasser for renovasjons- og brannbil samt andre faste installasjoner.

§ 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinje:

Ved midlertidig omdisponering vurderes det å framskaffe erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuell karakter i et område.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksiterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i seg selv, forholdet til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.

Retningslinjer:

Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og tilpasses området.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

§ 15.2 Terrengtilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Nødvendig uttak og forflytting av masser minimeres slik at eksisterende terreng

og vegetasjon ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Retningslinjer:
Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

Forstøtningsmurer bør ikke være mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering bør tas det tas hensyn til virkningene for naboeiendommene.

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, myrer, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl. § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

§ 16.2 Landskap

Horisontallinjer som åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

§16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper, arter og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og forvaltes på slik at kvaliteten bevares eller styrkes så langt mulig.

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

- være stedegen
- være pollinatorvennlig
- ikke utgjøre noen trussel mot det biologiske mangfoldet
- være allergivennlig
- være tilpasset lokale klimasoner

§16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal også klargjøres muligheter for sosial boligbygging og alternative sosiale boformer.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m^2 BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m^2 BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m^2.

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

Kommunen legger til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

Boligprogrammet angir fordeling av boligantall i byggeområdene. Boligprogrammet legges til grunn for vurdering av boligantall i reguleringsplanene.

§18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-10 nr. 1, underformål boligbebyggelse)

§ 19.1 Unntak fra plankrav

For følgende tiltak kreves ikke plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt:

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m^2 per enebolig eller minimum 1100 m^2 per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m^2.
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

Bygningshøyde (Gesims og møne)	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Gesims: Inntil 8 meter Møne: Inntil 9 meter	Inntil 25 %
Gesims: Inntil 4 meter Møne: Inntil 6 meter	Inntil 30 %

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:
a. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Det tillates ikke ark eller takoppløft.
c. Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.
d. Tiltak på maksimalt 50 m^2 BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
e. Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
f. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
g. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m2. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

§ 19.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

§ 20 Fritidsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksiterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m^2 BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m^2 BYA hvorav maksimalt 20 m^2 kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m^2 BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

§ 21.1 Detaljhandel

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud og mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

Retningslinjer:

Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.

§ 21.3 BF1

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

§ 22 Næringsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

§ 22.1 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn:

Retningslinjer:

BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan

BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/ laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.

§ 23 Råstoffuttak

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder

(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m^2 per boenhet.
c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirenseanlegg) og lignende.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg
I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.

§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)

a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
c. Innenfor hensynsone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinjer:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Retningslinje:

Sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

Retningslinjer:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.

For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnete retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

H560_3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for vilttrekk eller spredning av arter, bør unngås.

H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen
H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås
H570_3 Frognmorenen i Ås med Korsegården
H570_4 Kroer kirke med omgivelser
H570_5 Ås kirke med omgivelser

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)
(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 32 Båndleggingssoner
(pbl. §11-8, pkt. d)

§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
   For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
b. Pollen naturreservat (H720_2)
   For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
c. Pollevann naturreservat (H720_3)
   For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
   For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
   For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
   For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)
(Kulturminneloven)

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby(H730_4) og Kroer (H730_5)
De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

a. Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen (H810_1)
For Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
b. Grenseveien (H810_2)
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
c. Holstad stasjon (H810_3)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

a. Sørhellinga (H830_1)
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvanns-håndtering skal ivaretas

§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

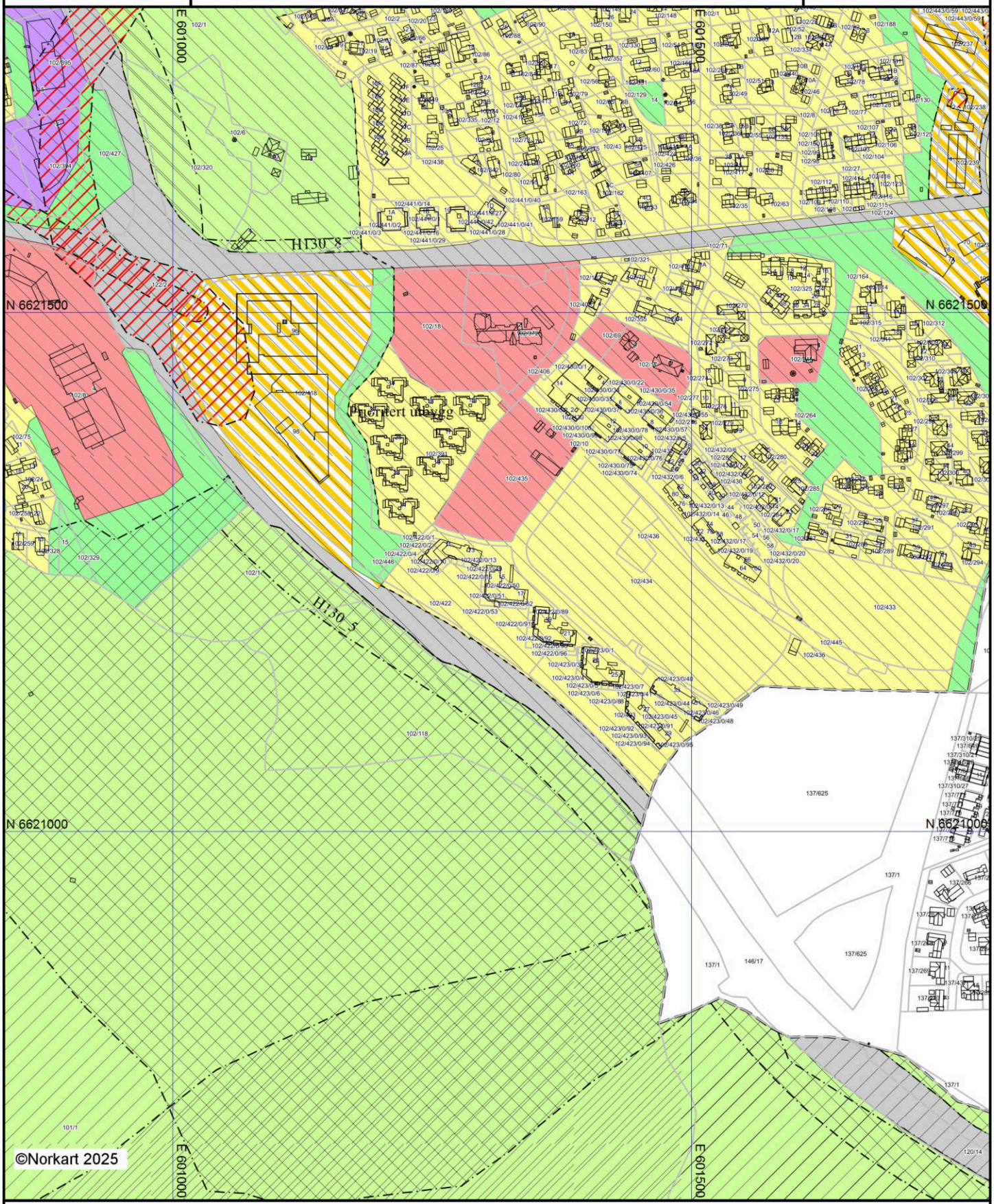
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/422/0/52
Adresse: Skifabrikksvingen 15
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Ås kommune

Byggesak og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

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

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

Det vises til søknad mottatt 08.11.2021 og bekreftelse 18.11.2021.

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

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

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

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

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

Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

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

Dette arbeid må være fullført innen 31.12.2021.

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

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

Gjelder midlertidig brukstillatelse for følgende boenheter:

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

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

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

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

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Mottakere:

HBA Arkitekter AS, Grensen 3, 0159 OSLO

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

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

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

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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

Ås kommune

Byggesak og geodata

HBA Arkitekter AS
Grensen 3
0159 OSLO

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

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

Det vises til søknad mottatt 12.01.2022 og komplettering mottatt 18.03.2022.

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

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

Bygg A

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

Bygg B

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

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

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

Gjelder følgende boenheter i bygg A:

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

Gjelder følgende boenheter i bygg B:

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

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

Med hilsen

Hedda Sørheim Dybvik
for
Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

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

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	30
Etablert dato	28.04.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	74/8883	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/422, 102/422/0/1, 102/422/0/2, 102/422/0/3, 102/422/0/4, 102/422/0/5, 102/422/0/6, 102/422/0/7, 102/422/0/8, 102/422/0/9, 102/422/0/10, 102/422/0/11, 102/422/0/12, 102/422/0/13, 102/422/0/14, 102/422/0/15, 102/422/0/16, 102/422/0/17, 102/422/0/18, 102/422/0/19, 102/422/0/20, 102/422/0/21, 102/422/0/22, 102/422/0/23, 102/422/0/24, 102/422/0/25, 102/422/0/26, 102/422/0/27, 102/422/0/28, 102/422/0/29, 102/422/0/30, 102/422/0/31, 102/422/0/32, 102/422/0/33, 102/422/0/34, 102/422/0/35, 102/422/0/36, 102/422/0/37, 102/422/0/38, 102/422/0/39, 102/422/0/40, 102/422/0/41, 102/422/0/42, 102/422/0/43, 102/422/0/44, 102/422/0/45, 102/422/0/46, 102/422/0/47, 102/422/0/48, 102/422/0/49, 102/422/0/50, 102/422/0/51, 102/422/0/52, 102/422/0/53, 102/422/0/54, 102/422/0/55, 102/422/0/56, 102/422/0/57, 102/422/0/58, 102/422/0/59, 102/422/0/60, 102/422/0/61, 102/422/0/62, 102/422/0/63, 102/422/0/64, 102/422/0/65, 102/422/0/66, 102/422/0/67, 102/422/0/68, 102/422/0/69, 102/422/0/70, 102/422/0/71, 102/422/0/72, 102/422/0/73, 102/422/0/74, 102/422/0/75, 102/422/0/76, 102/422/0/77, 102/422/0/78, 102/422/0/79, 102/422/0/80, 102/422/0/81, 102/422/0/82, 102/422/0/83, 102/422/0/84, 102/422/0/85, 102/422/0/86, 102/422/0/87, 102/422/0/88, 102/422/0/89, 102/422/0/90, 102/422/0/91, 102/422/0/92, 102/422/0/93, 102/422/0/94, 102/422/0/95, 102/422/0/96, 102/422/0/97, 102/422/0/98, 102/422/0/99, 102/422/0/100, 102/422/0/101, 102/422/0/102, 102/422/0/103, 102/422/0/104, 102/422/0/105, 102/422/0/106, 102/422/0/107, 102/422/0/108, 102/422/0/109, 102/422/0/110, 102/422/0/111, 102/422/0/112, 102/422/0/113, 102/422/0/114, 102/422/0/115, 102/422/0/116, 102/422/0/117, 102/422/0/118, 102/422/0/119, 102/422/0/120, 102/422/0/121, 102/422/0/122, 102/422/0/123, 102/422/0/124, 102/422/0/125, 102/422/0/126, 102/422/0/127, 102/422/0/128
Endre egenskaper Annen forretningstype	09.03.2023 09.03.2023	 Sentralpunkt flyttet		102/422/0/52
Seksjonering Seksjonering	16.04.2021 16.04.2021	21/00123	Tinglyst 30.04.2021	102/422 (-1444,1), 102/422/0/1 (18,5), 102/422/0/2 (32,4), 102/422/0/3 (32,5), 102/422/0/4 (81,8), 102/422/0/9 (83,9), 102/422/0/10 (31,3), 102/422/0/11 (19,6), 102/422/0/12 (32,9), 102/422/0/13 (38,8), 102/422/0/14 (45,2), 102/422/0/15 (33,8), 102/422/0/48 (24,1), 102/422/0/49 (33,7), 102/422/0/50 (29,1), 102/422/0/51 (132,5), 102/422/0/52 (30), 102/422/0/53 (30), 102/422/0/54 (35,7), 102/422/0/55 (41,6), 102/422/0/56 (31,7), 102/422/0/89 (41,4), 102/422/0/90 (53,6), 102/422/0/91 (46),

	102/422/0/92 (268,3), 102/422/0/93 (46,7), 102/422/0/94 (46,7), 102/422/0/95 (46,7), 102/422/0/96 (55,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621217.6	601310	0	Ja	30	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUSEBØ STIG ARE LINDVOLL F101077*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skifabrikksvingen 15 1406 1406 SKI	Bosatt (B)
ENERSEN-HUSEBØ SOLVEIG-M F111282*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skifabrikksvingen 15 1406 1406 SKI	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	104345	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	13.08.2012	Url	
Oppdatert dato	16.08.2025	Tilkn. eiendommer	102/422, 102/422/0/1, 102/422/0/2, 102/422/0/3, 102/422/0/4, 102/422/0/5, 102/422/0/6, 102/422/0/7, 102/422/0/8, 102/422/0/9, 102/422/0/10, 102/422/0/11, 102/422/0/12, 102/422/0/13, 102/422/0/14, 102/422/0/15, 102/422/0/16, 102/422/0/17, 102/422/0/18, 102/422/0/19, 102/422/0/20, 102/422/0/21, 102/422/0/22, 102/422/0/23, 102/422/0/24, 102/422/0/25, 102/422/0/26, 102/422/0/27, 102/422/0/28, 102/422/0/29, 102/422/0/30, 102/422/0/31, 102/422/0/32, 102/422/0/33, 102/422/0/34, 102/422/0/35, 102/422/0/36, 102/422/0/37, 102/422/0/38, 102/422/0/39, 102/422/0/40, 102/422/0/41, 102/422/0/42, 102/422/0/43, 102/422/0/44, 102/422/0/45, 102/422/0/46, 102/422/0/47, 102/422/0/48, 102/422/0/49, 102/422/0/50, 102/422/0/51, 102/422/0/52, 102/422/0/53, 102/422/0/54, 102/422/0/55, 102/422/0/56, 102/422/0/57, 102/422/0/58, 102/422/0/59, 102/422/0/60, 102/422/0/61, 102/422/0/62, 102/422/0/63, 102/422/0/64, 102/422/0/65, 102/422/0/66, 102/422/0/67, 102/422/0/68, 102/422/0/69, 102/422/0/70, 102/422/0/71, 102/422/0/72, 102/422/0/73, 102/422/0/74, 102/422/0/75, 102/422/0/76, 102/422/0/77, 102/422/0/78, 102/422/0/79, 102/422/0/80, 102/422/0/81, 102/422/0/82, 102/422/0/83, 102/422/0/84, 102/422/0/85, 102/422/0/86, 102/422/0/87, 102/422/0/88, 102/422/0/89, 102/422/0/90, 102/422/0/91, 102/422/0/92, 102/422/0/93, 102/422/0/94, 102/422/0/95, 102/422/0/96, 102/422/0/97, 102/422/0/98, 102/422/0/99, 102/422/0/100, 102/422/0/101, 102/422/0/102, 102/422/0/103, 102/422/0/104, 102/422/0/105, 102/422/0/106, 102/422/0/107, 102/422/0/108, 102/422/0/109, 102/422/0/110, 102/422/0/111, 102/422/0/112, 102/422/0/113, 102/422/0/114, 102/422/0/115, 102/422/0/116, 102/422/0/117, 102/422/0/118, 102/422/0/119, 102/422/0/120, 102/422/0/121, 102/422/0/122, 102/422/0/123, 102/422/0/124, 102/422/0/125, 102/422/0/126, 102/422/0/127, 102/422/0/128, 102/446, 122/2

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skifabrikksvingen 15	H0101	102/422/0/52	73,6	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel

3218-102/422/0/128	Seksjon	1/109

Adresse

Vegadresse: Skifabrikksvingen 15

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.05.2018	23.08.2019
Igangsettingstillatelse	05.06.2020	13.01.2022
Endre bygningsdata	29.01.2021	29.01.2021
Endre bygningsdata	15.04.2021	15.04.2021
Endre bygningsdata	15.04.2021	15.04.2021
Endre bygningsdata	16.04.2021	16.04.2021
Midlertidig brukstillatelse	18.11.2021	13.01.2022
Ferdigattest	21.03.2022	13.05.2022
Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022
Endre bygningsdata	27.03.2024	27.03.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skifabrikksvingen 15	H0101	102/422/0/52	73,6	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	5	517,8	0	517,8	570	0	570
H04	9	745,7	0	745,7	820	0	820

H03	9	745,7	0	745,7	820	0	820
H02	9	820	0	820	745,6	0	745,6
H01	9	740,1	0	740,1	815	0	815
U01	0	1768,4	0	1768,4	1940	0	1940

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 102/422

Bruksnavn		Beregnet areal	11579.9
Etablert dato	27.09.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [x] 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	6621215.31	601276.03		Ja	11579.9	

Ås kommune

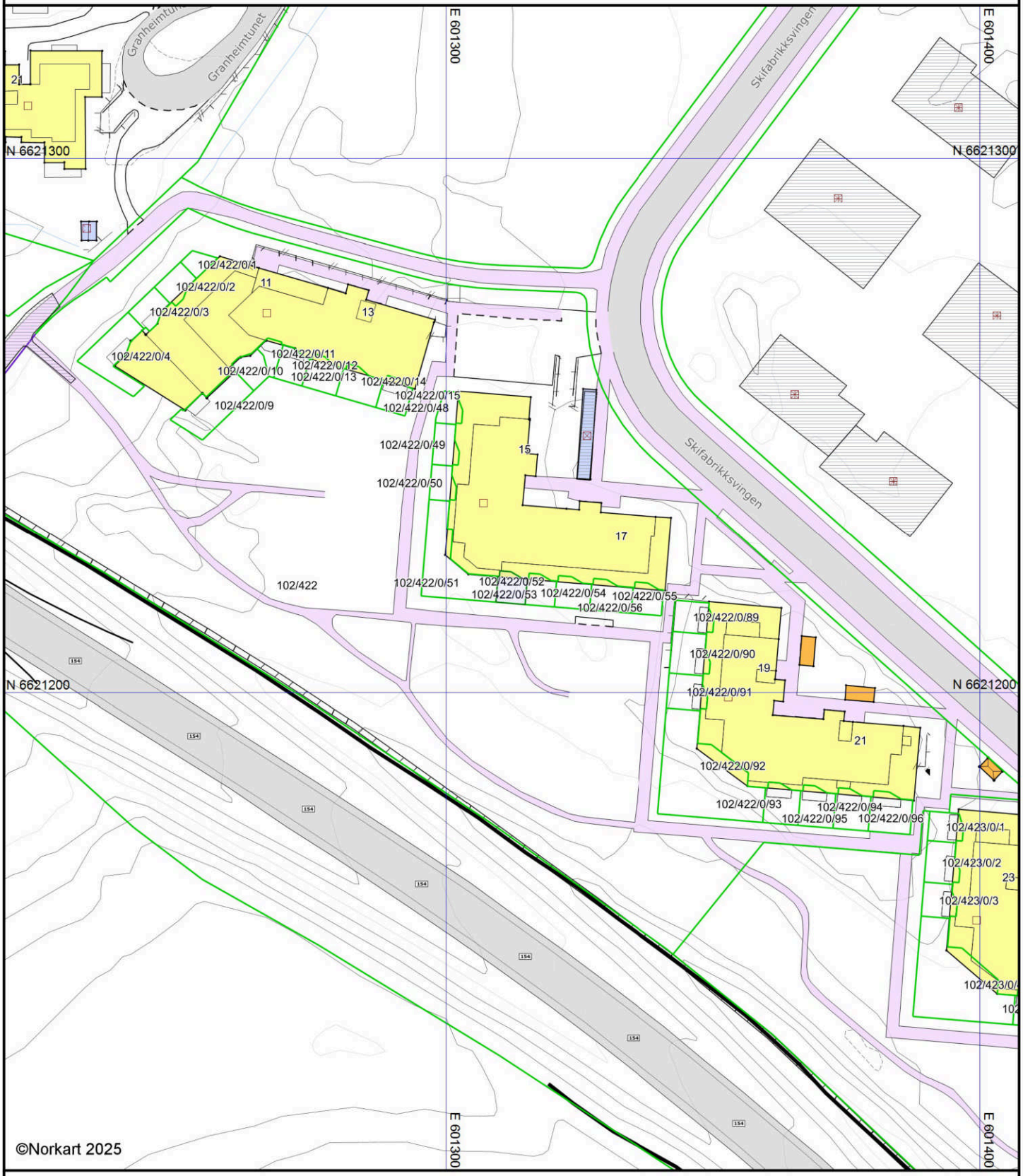
Grunnkart

Eiendom: 102/422/0/52
Adresse: Skifabrikksvingen 15
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

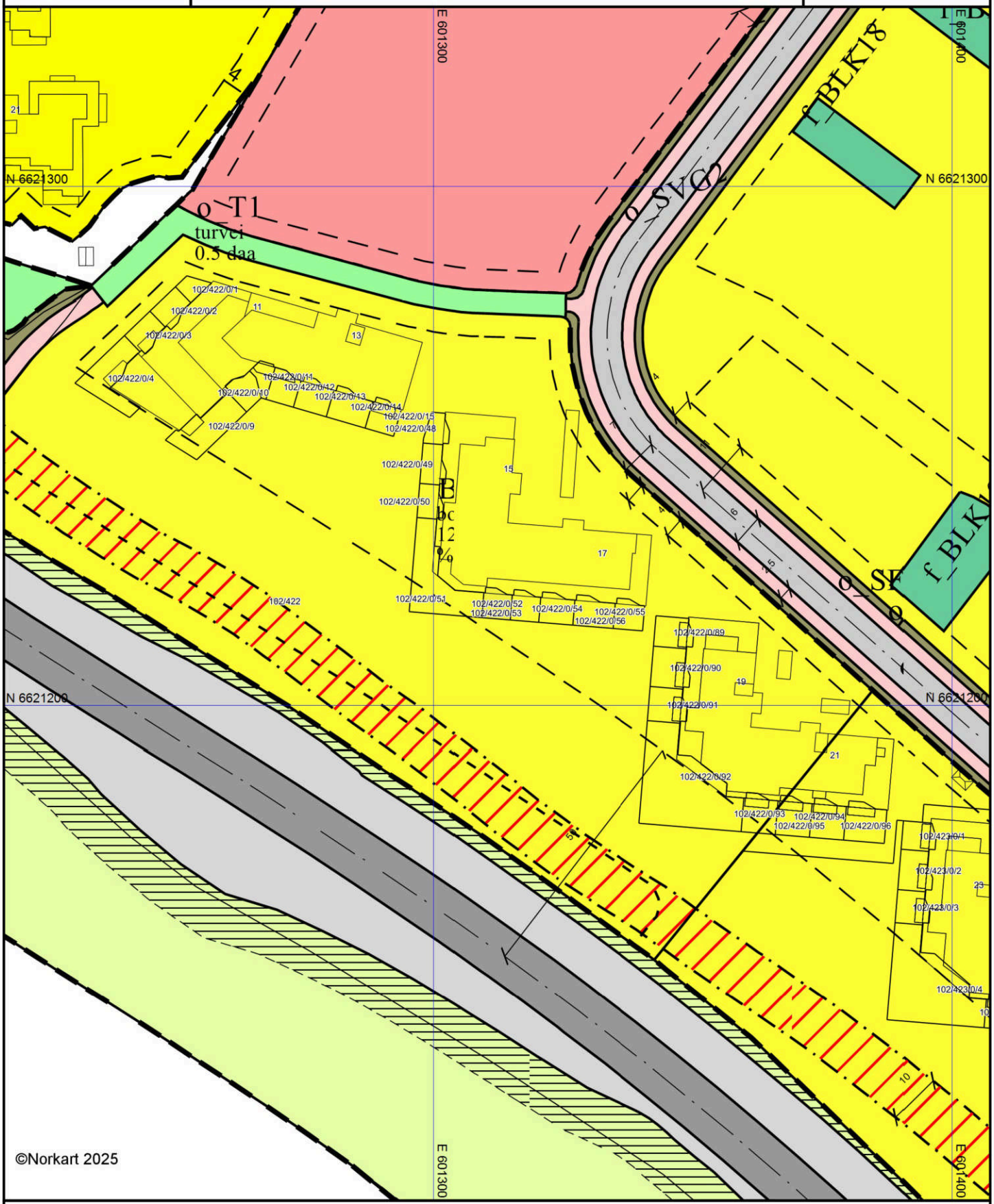
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/422/0/52
Adresse: Skifabrikksvingen 15
Dato: 29.08.2025
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

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

Reguleringsplan PBL 2008

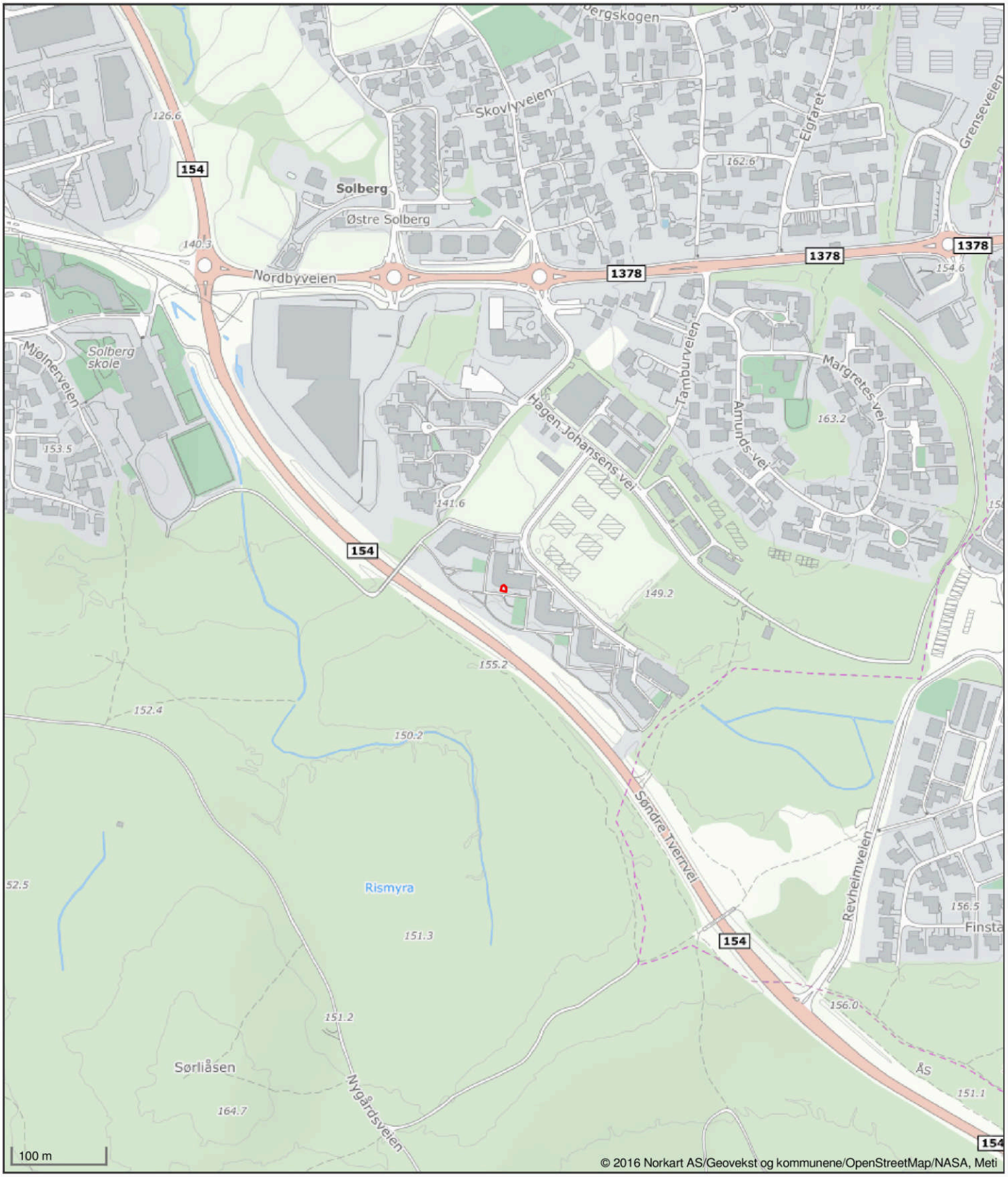
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Annen tjenesteyting
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Turveg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 29.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 102/422//52

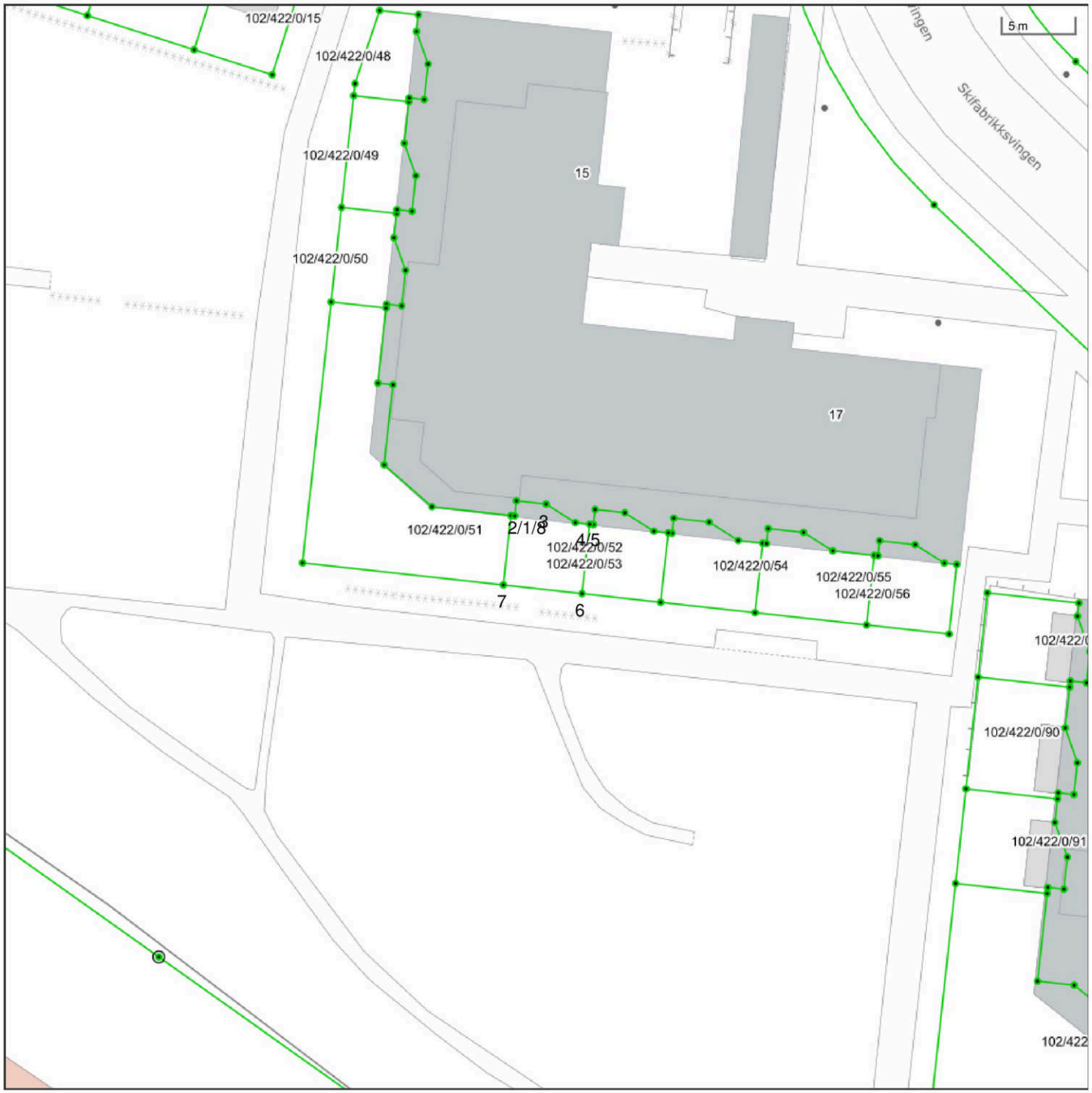


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 29.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/422//52

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

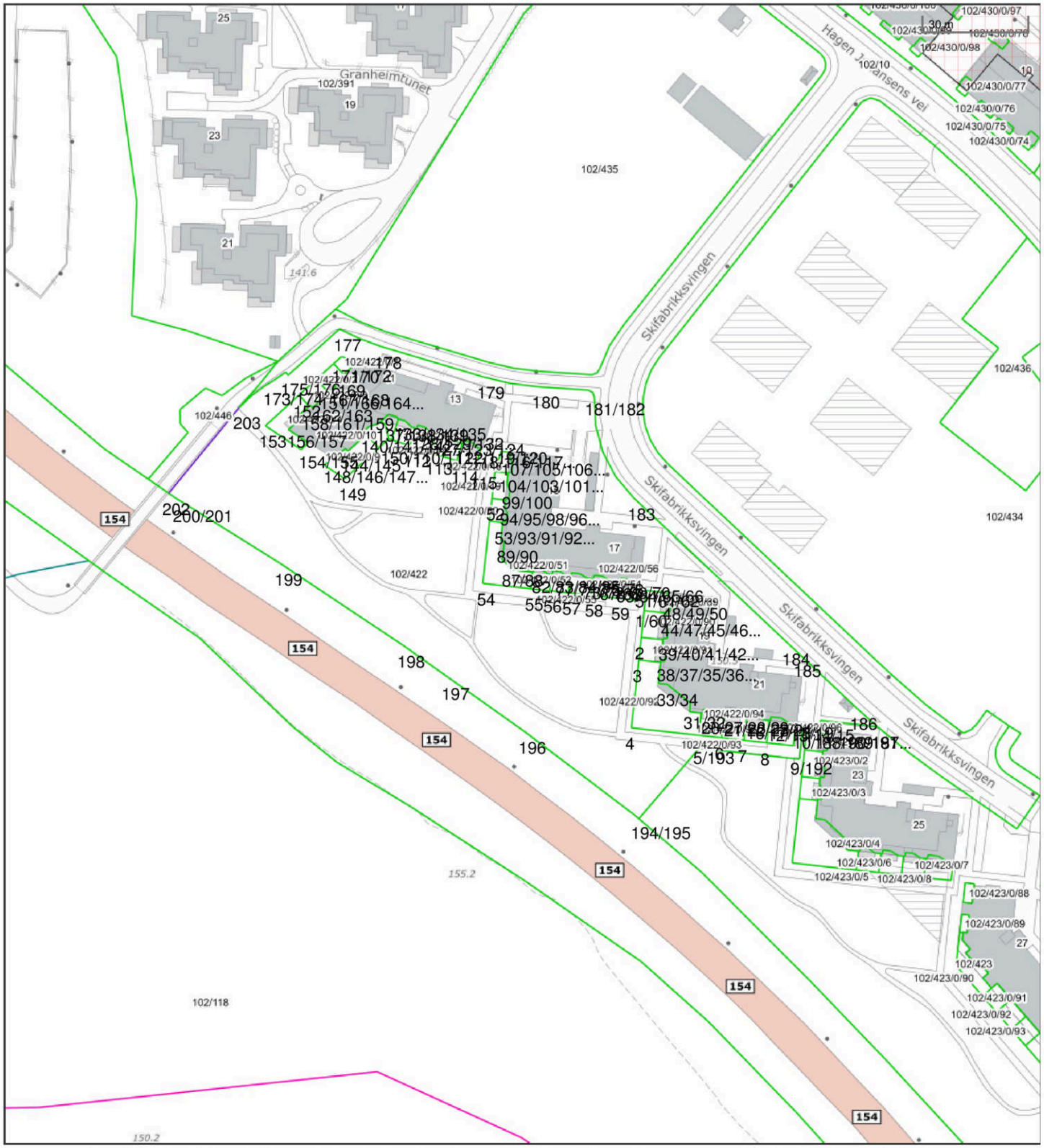
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	30,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621217,6	**Øst**	601310	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621221,69591	601309,981287	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,26	
2	6621222,74184	601310,067633	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
3	6621222,571696	601312,139434	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
4	6621221,348276	601314,198055	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
5	6621221,266843	601315,195875	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
6	6621216,432934	601314,797198	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
7	6621216,884065	601309,320117	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
8	6621221,716952	601309,717817	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

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

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

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

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

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

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

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

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 102/422/0/52
Adresse: Skifabrikksvingen 15
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 29.08.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Skifabrikksvingen 15, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 786,00 kr
Renovasjon	3 416,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.08.2025

Ås kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Skifabrikksvingen 15, 1406 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20782482	12626	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	4688
20782481	13071	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	4745

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.

Ås kommune *Miljø, mangfold og muligheter*	Utskriftsdato: 29.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**102**	Bnr:	**422**	Fnr:		Snr:	**52**
Adresse:	**Skifabrikksvingen 15, 1406 SKI**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon.		

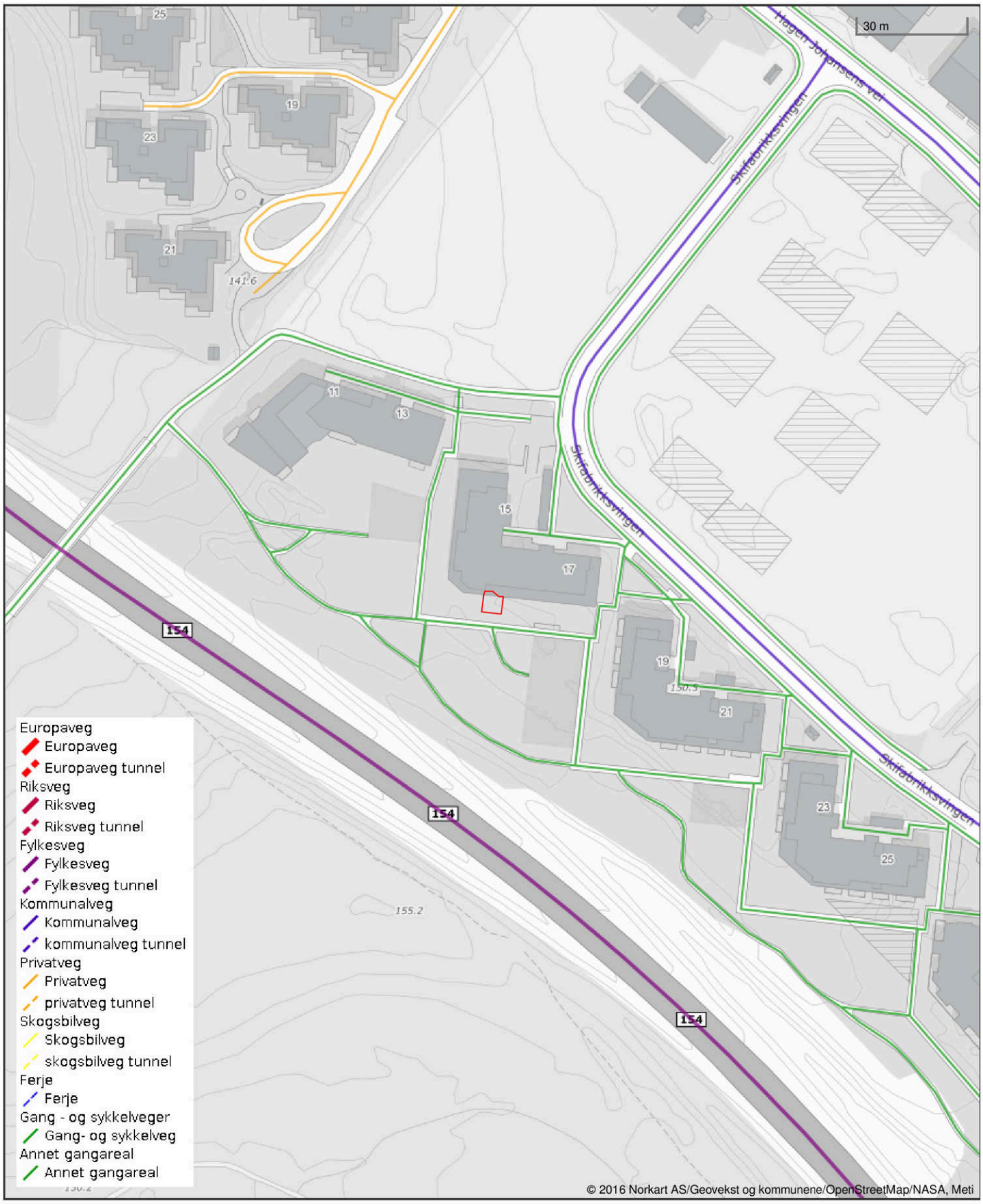
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon.		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Ja x Nei ☐	Sist avlest dato: 19.12.24	Siste registrerte stand: Forbruk siste år:

Utskriftsdato: 29.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 102/422//52



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skifabrikksvingen 15, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 422, Snr. 52, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251091

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

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

E-post: benjamin.schroder@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
