

EIENDOMSMEGLERNE AS  
v/Morten Lindberg  
Devikveien 11, 1394 NESBRU  
E-post: ml@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260016 . Vår ref.: 1151-1-33

Dato: 23.01.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Ski Amfi I  
Organisasjonsnr: 986518606  
Seksjonseier: Wiik (bo), Reidun Elin  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 33  
Adresse: Sentrumveien 5, 1400 SKI  
Seksjonsnummer: 33  
Gnr. 134  
Bnr. 16

## Opplysninger om boligselskapet:

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

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

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 822,60,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Driftskostnader	450,00	
A konto vann	326,20	
Fjernvarme	574,00	
Drift, vedlh.bolig	2 435,40	
Felleskostnader	37,00	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	239,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 682,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frøydís Bermann Johansen, e-post: [skiamfi1@styrerommet.no](mailto:skiamfi1@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1151

Sameiet Ski Amfi I

# Velkommen til årsmøte i Sameiet Ski Amfi I

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

## Dato for årsmøtet:

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Annen informasjon

Det stemmes i årsmøtet etter brøk.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Ski Amfi I**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styreleder foreslås valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1151 10.06.2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

---

Sak 7

## Brannsikkerhet Ski Amfi 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

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

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

Arne Midtsundstad	Åsenveien 4
Bjørn Spieler	Torgveien 3

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Ski Amfi I

Sameiet består av 67 seksjoner.

Sameiet Ski Amfi I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986518606, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

134      16

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

Sameiet Ski Amfi I har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

## Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 9 styremøter og et beboermøte.

Styret har i perioden behandlet en rekke saker, samt inngått skriftlige serviceavtaler med noen firmaer hvor dette manglet, eller hvor det var nødvendig med en oppdatering. Styret har gjennomgått og fulgt opp vedtatt vedlikeholdsplan for Sameiet. Det er foretatt befaringer i alle tre blokkene, og i henhold til planen er det besluttet å foreta utvendig maling/beising i 2024 der det anses nødvendig.

Veggene i oppgangene ble vasket og trappeløp/platå ble skurt og bonet. På sensommeren/tidlig høst -23 ble det skiftet toppbord på blomsterkassene i atriet, og port inn til atriet ble laget.

Høsten 2023 hadde sameiet kontroll på og utbedring av røykventilasjonen i alle tre blokkene. Likeså ble det i sameiets regi foretatt service på alle ventilasjonsviftene i leilighetene. Noe styret anser som et brannforebyggende tiltak.

Utover høsten/tidlig vinter er det arbeidet aktivt med Sameiets HMS-system. Dette legges nå ut på Vibbo. Likeså har HMS-ansvarlig i styret samt et styremedlem gått kontrollrunde i forhold til brannforebyggende tiltak og funnet alt i orden i fellesarealene.

Styret inngikk i desember 2023 en oppdatert avtale om elbilladning med selskapet Aneo. I henhold til gjeldende lovverk må Sameiet her betale en viss sum per leilighet per år som en nedbetaling på det installerte utstyret.

Ski Storsenter foretok høsten -23 en fotoinspeksjon av slukene/nedløpsrørene i området hvor det har vært lekkasjer ned til forretningene i senteret. I etterkant av dette engasjerte de et firma som har foretatt en del utbedringer, og etter dette er det ikke kommet tilbakemeldinger om vannlekkasje. Det kan derfor se ut som Sameiet «slipper med skrekken» i denne omgang.

I forbindelse med den harde vinteren er det blitt avdekket en rekke vannlekkasjer fra taket i bodene i 5.te etage. Styret arbeider nå med å avdekke omfanget før en går ut og innhenter tilbud på utbedring.

Sensommeren 2023 fornyet styret forretningsavtalen med Obos, etter å ha innhentet nytt tilbud fra Obos samt fra USBL, og hvor Obos kom best ut både driftsmessig og økonomisk.

Regnskapet for 2023 viser overskudd. Styret registrerer fortsatt at kostnadene for fjernvarme er økt betydelig, men vil likevel ikke øke andelen. Likeså registrerer styret at det har vært mye reparasjoner på dørlåsene/dørmekanismene dette året.

Styret har i perioden arrangert et sommertreff og et julebord for beboerne i Sameiet.

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

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

1. RØMNINGSVEIER FOR VÅRE BEBOERE, VED FOR EKSEMPEL BRANN, SKAL I STØRST MULIG GRAD FOREGÅ VIA VINDELTRAPP FRA 5.ETG. OG NED TIL 3. ETG. HVOR EVT. BRANNVESEN OVERTAR DEN VIDERE EVAKUERINGEN. DET ER DESSVERRE MANGE AV OSS ELDRE SOM IKKE KAN BENYTTET DENNE MULIGHETEN P.G.A. HELSETILSTANDEN ETC, DA MÅ DE AV OSS SOM IKKE KAN BRUKE DENNE MULIGHET, BERO I SIN EGEN LEILIGHET SOM ER EN SIKKER BRANNCELLE TIL BRANNVESENET TAR DE VIDERE NØDVENDIGE SKRITT.
2. KONTROLL AV RØMNINGSVEIER FORGÅR «KONTINUERLIG». DISSE HAR VÆRT BRUKT SOM LAGERPASS TIL DIVERSE LØSØRE AV NOEN FÅ BEBOERE, OG DETTE ER SELVFLGELIG IKKE AKSEPTABELT, OG KAN I VERSTE FALL FÅ FATALE KONSEKVENSER!
3. BRANNSLUKNINGSAPPARATER OG BRANNSLANGER I GARASJEN KONTROLERES OG VI FORSIKRER OSS OM AT DISSE TIL ENHVER TID ER I GOD SKIKK SLIK FORSKRIFTENE FORLANGER. P.S. I LØPET AV MAI MÅNED VIL DET BLI MULIGHET FOR BEBOERE Å FÅ KONTROLLERT OG KJØPT BRANNSLUKNINGSAPPARATER ETC. TIL EGEN LEILIGHET. EKSPERT PÅ OMRÅDET VIL KOMME OG INNFORMERE OM DETTE. DET VIL KOMME MELDING PÅ ET SENERE TIDSPUNKT.
4. LEILIGHETER SOM HAR GARASJEPLASS FOR SIN BIL, SETTER DEN INNENFOR DET OPPMERKEDE FELT FOR **EN BIL**. DETTE OGSÅ FOR AT EN EVT. EVAKUERING **IKKE** BLIR HINDRET AV FEIL PARKERING! P.S. SYKLER HAR OGSÅ SINE EGNE PARKERINGSPLASSER.
5. NORGE ER ET VINTERLAND OG DET BETYR AT DET KOMMER EN DEL SNE I LØPET AV NOEN MÅNEDER. DETTE HAR AVSTEDKOMMET NOEN UTFORDRINGER FOR NOEN BEBOERE, SPESIelt DE SOM BOR I TREDJE ETG. DET BLIR GLATT OG VANSKELIG Å KOMME TRYGT FREM TIL HEISENE. STYRET HAR TATT DETTE PÅ ALLER STØRSTE ALVOR, OG KOMMENDE VINTER VIL DEN SNE SOM KOMMER BLI RYDDET I TILSTREKKELIG GRAD, SLIK AT DET BLIR TRYGT Å FERDES UTENDØRS PÅ SVALGANGENE.

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

FOR STYRET I SAMEIET SKI AMFI 1,  
TOM ROMMERUD.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **3 340 658,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Større vedlikehold**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Ski Amfi I

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bodø, 23. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 680 089	2 372 432	2 680 000	2 680 000
Andre inntekter	3	109	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 680 198</b>	<b>2 372 432</b>	<b>2 680 000</b>	<b>2 680 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 933	-14 100	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 361	-7 170	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-137 974	-140 830	-144 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-5 881	-17 967	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-721 909	-780 601	-367 000	-742 000
Forsikringer		-207 157	-188 861	-206 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-148 644	-150 735	-158 500	-165 500
Energi/fyring		-108 735	-178 535	-300 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 155	-244 871	-234 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-365 827	-325 964	-357 000	-368 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 075 576</b>	<b>-2 149 633</b>	<b>-1 931 500</b>	<b>-2 226 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>604 622</b>	<b>222 799</b>	<b>748 500</b>	<b>453 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	75 044	18 784	11 000	100 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>75 044</b>	<b>18 784</b>	<b>11 000</b>	<b>100 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>679 666</b>	<b>241 583</b>	<b>759 500</b>	<b>353 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		679 666	0		
Ovf.til drift/vedlikeh.fond B/N		0	-48 181		
Ovf.til drift/vedlikeh.fond Bolig		0	254 343		
Ovf.til fond adm.kostnader		0	35 418		

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

**BALANSE**

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

Nordre Follo, 02.05.2024  
Styret i Sameiet Ski Amfi I

Frøydis B.  
Johansen/s/

Thor Martin Abell Bjerke/s/

Evy  
Fjellstad/s/

Jan  
Johansen/s/  
for

Jon Magnus Jørgensen

Tom Arthur Sigfred Rommerud/s/

#### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

#### NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling giro	109
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>109</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Andre personalkostnader	7 987
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 933</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 881
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 881</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Feieavgift	-424
Renovasjonsavgift	-148 220
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-148 644</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-210 865
Renhold ved firmaer	-134 032

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

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-365 827</b>
----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 963
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 290
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	791

---

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>75 044</b>
---------------------------	---------------

---

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-558 432
----------------------------------	----------

---

<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-558 432</b>
---------------------	-----------------

---

**KOSTNADER**

Administrasjon	7 987
Fjernvarme	693 710

---

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>701 697</b>
----------------------	----------------

---



---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>143 265</b>
----------------------------	----------------

---

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

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

**NOTE: 13****UNDERREGNSKAP 1**

Saldo 1.1	-55 543
Innbetalt à konto	-226 683
Vann og avløpsavgift	1 647 156
Næring	-1355 397

---

<b>SUM UNDERREGNSKAP 1</b>	<b>9 533</b>
----------------------------	--------------

---

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

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

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

## **BRANNSIKKERHET I SKI AMFI 1**

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

Resultatet etter gjennomgangen av brannvernutstyr var nedslående.

29 satte ikke ut brannslukkere.

6 var ok, men må kontrolleres snart.

4 har bestilt skumslokkere.

Resten underkjent.

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

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

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

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

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

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

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

## **Proessen vil være som følger:**

### Gjennomføring, i forkant:

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

### Under besøket:

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

### Etter besøk:

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

### Anbefalte produkter:

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

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

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

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

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

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

## **FORTSLAG TIL VEDTAK:**

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

Selskapsnummer: 1151 Selskapsnavn: Sameiet Ski Amfi I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sentrumveien 5  
1400 SKI  
Gnr./Bnr.: 134/16  
Seksjonsnr. : 33  
Nordre Follo kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 81 m<sup>2</sup> (BRA-i: 74 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 81 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 27.01.2026

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	27.01.2026
Referansenummer	15078760
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0016
Hjemmelshaver/selger	Linda Merete Wiik
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Linda Merete Wiik
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	27.01.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sentrumveien 5
Postnummer/sted	1400 SKI
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	134/16
Seksjonsnr.	33
Borettslag / Sameie	Sameiet Ski Amfi 1
Tomt	Eiet tomt: 8984 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2003		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Ski Amfi 1 beliggende i Ski Sentrum, Nordre Follo kommune. Sameiet består av 67 boligseksjoner med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med felles svaleganger og diverse beplantning.

Blokk over fem etasjer samt kjeller. Støpt plate. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein, fasadeplater og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/takfolie (ikke besiktiget). Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Verandadør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme ved radiatorer via varmeanlegg, samt tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Leilighet beliggende i byggets fjerde etasje. Adkomst via felles trapperom med heis samt utvendig svalegang, oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av: Entré, bad, bod, to soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til veranda.

Leiligheten disponerer kjellerbod, merket med B483. Leiligheten disponerer oppstillingsplass i felles parkeringskjeller, merket med nr 49. Klargjort for elbillader.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etasje	74	2		76	14
	Entré, bad, bod, to soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning	To boder			Veranda
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	74	7		81	14
<b>Total bruksareal: 81 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 70 m<sup>2</sup> P-ROM og 4 m<sup>2</sup> S-ROM (innvendig bod).




# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt innredning med nedfelt servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med buede glassdører med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert over himling. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil plassert i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 38 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG i	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 24,5 %, temperatur 20,3 grader C og duggpunkt -0,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet bør etableres.

## Kjøkken

Kjøkkenløsning fra byggår. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med steketopp. Integriert ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med fliser med gulvvarme. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

 TG i	Vannrør	Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, anbefales etablert.
 TG i	Informasjon	Til informasjon: Det er ikke montert komfyrvakt, anbefales etablert.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i stue. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom 1 og garderobeskap på soverom 2. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv


Gulvoverflater bærer preg av slitasje.  
Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale.  
Det er stedvis sprekker mellom parkettbord.  
Risiko/konsekvens: Behov for vedlikehold/utskiftning.

## Etasjeskiller - 4. etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Skjevhetsmåling


 **TG i** Skjevhetsmåling

Største målte forskjell mellom høyeste og laveste punkt er målt til 8 mm i entré. Dette er vurdert og funnet i orden.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av rør-i-rør. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert over himling på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekk på bad styres via ventilator på kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme ved radiatorer via varmeanlegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Hovedstoppekran - Vannbåren varme

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Det er opplyst om at regulator for gulvvarme på bad ikke er mulig å justere. Ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at situasjonen kan kartlegges og korrekte tiltak iverksettes.


Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendige fasader av synlig murverk og liggende kledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

## Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Verandadør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vinduer - Dører

 **TG i** Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 **TG i** Dører

Verandadør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til overbygget vest-vendt veranda på 14 m<sup>2</sup>. Bærende konstruksjoner av armert betong belagt med teppe. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,2 meter. Stikkontakter og belysning på vegg. Montert elektrisk markise.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:  
2,26 meter på bad og 2,45 meter i øvrige rom.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 17.12.2020, arbeidene gjelder: Levere og montere nye kjøkkenventilator.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 23.01.2026.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

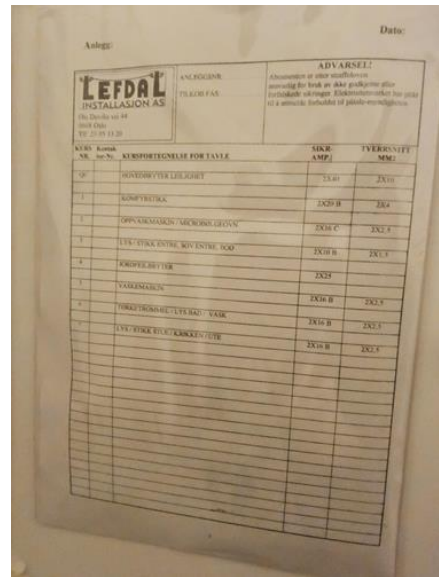
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap ]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse ]



Kommentar - [Sluk bad]

# Egenerklæring

Sentrumveien 5, 1400 SKI

23 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Sentrumveien 5

**Postadresse**

Sentrumveien 5

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Har du kjennskap til eiendommen?**

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

April 2012

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Wiik, Linda Merete

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Bebodd av enslig kvinne.

## Boligselgerpakke

---

### **Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 63191255**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Wiik, Linda Merete

2026-01-23

Identification

 **bankID** Wiik, Linda Merete



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Wiik, Linda Merete

23/01-2026  
18:31:44

BANKID

# Selskapet har pr tid ingen husordensregler



## Bestilling/opsigelse strøm

VENI Metering AS, Pb 7036 Bedriftssenteret, 3007 DRAMMEN

### Flytter ut:

Firmanavn (flytter ut)	<b>Foretaksnr/Fødselsnummer</b>	Kontaktperson
Anleggsadresse		Telefon
Adresse for opphørsregning		Postnr/Sted
<b>Målnummer</b>	<b>Avbestiller fra dato</b>	Evt
<b>Dato og signatur</b>	<b>Underskrift bekreftes (BLOKKBOKSTAVER)</b>	

### Flytter inn:

Firmanavn (flytter inn)	<b>Foretaksnr/Fødselsnummer</b>	Kontaktperson
E-postadresse		Telefon/mobil
Anleggsadresse		Postnr/Sted
Fakturaadresse		Postnr/Sted
<input type="checkbox"/> Giro <input type="checkbox"/> Fakturavarsling på e-post <input type="checkbox"/> B2B/E2B <input type="checkbox"/> EHF		
E-postadresse:		
<b>Målnummer</b>	<b>Bestiller fra dato</b>	Evt

**Målerstand er ikke nødvendig da vi har automatisk avleste målere.**

**Veni Metering AS viderefremidler gunstig spot produkt, uten fastbeløp og ingen bindingstid.**

**Leveringsvilkår** Se Spørsmål og svar [www.venienergi.no](http://www.venienergi.no)

Har du spørsmål? Kontakt oss på [post@venimetering.no](mailto:post@venimetering.no) eller på telefon 32 24 22 30 så hjelper vi deg.

Fakturering skjer etterskuddsvis månedlig,

<b>Dato og signatur juridisk eier</b>	<b>Underskrift bekreftes (BLOKKBOKSTAVER)</b>
---------------------------------------	---

**Skjemaet sendes på e-post: [post@venimetering.no](mailto:post@venimetering.no)**

**Tlf kundeservice: 32 24 22 30**

**eller via post til: VENI Metering AS, Pb 7036 Bedriftssenteret, 3007 DRAMMEN**

# Nabolagsprofil

Sentrumveien 5 - Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Ski stasjon/terminal Buss, tog	2 min	0.2 km
Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	2 min	0.2 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	4 min	0.3 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	20 min	19.8 km
Drøbak ved Sjøtorget Totalt 4 ulike linjer	26 min	22 km

## Skoler

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	8 min	0.7 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	13 min	1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	18 min	1.3 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	5 min	0.4 km
Magasinparken ungdomsskole	14 min	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min	0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	22 min	1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

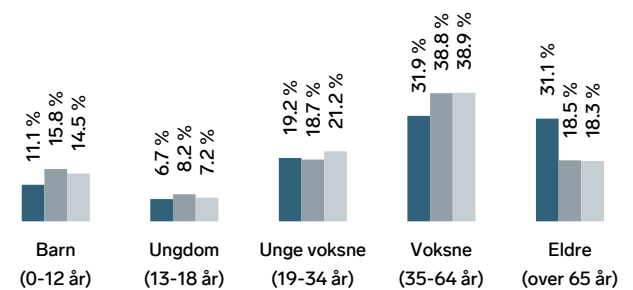
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ski sentrum/Vardåsen	1 086	579
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vestråt barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min	0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	17 min	1.4 km
Eikeliveien barnehage (1-5 år) 95 barn	16 min	1.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Ski PostNord	5 min	0.4 km
Kiwi Ski Stasjon PostNord	6 min	0.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



### Støynivået

Lite støynivå 82/100

## Sport

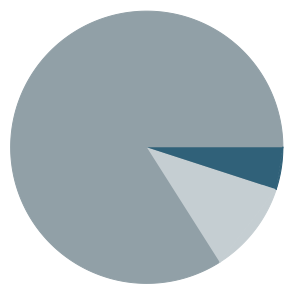
Kjeller'n fritidsklubb - Basketballbane 5 min   
Ballspill 0.4 km

Ski skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

Family Sports Club Ski 5 min

Fresh Fitness Ski 6 min

## Boligmasse



5% enebolig  
84% blokk  
11% annet

«Veldig godt sted å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

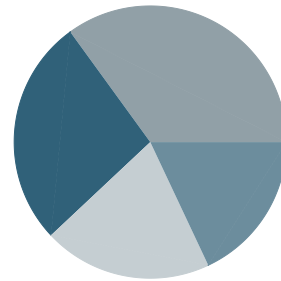


## Varer/Tjenester

Ski Storsenter 8 min

Apotek 1 Ski Amfi 2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
20% 13-15 år  
18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

54%

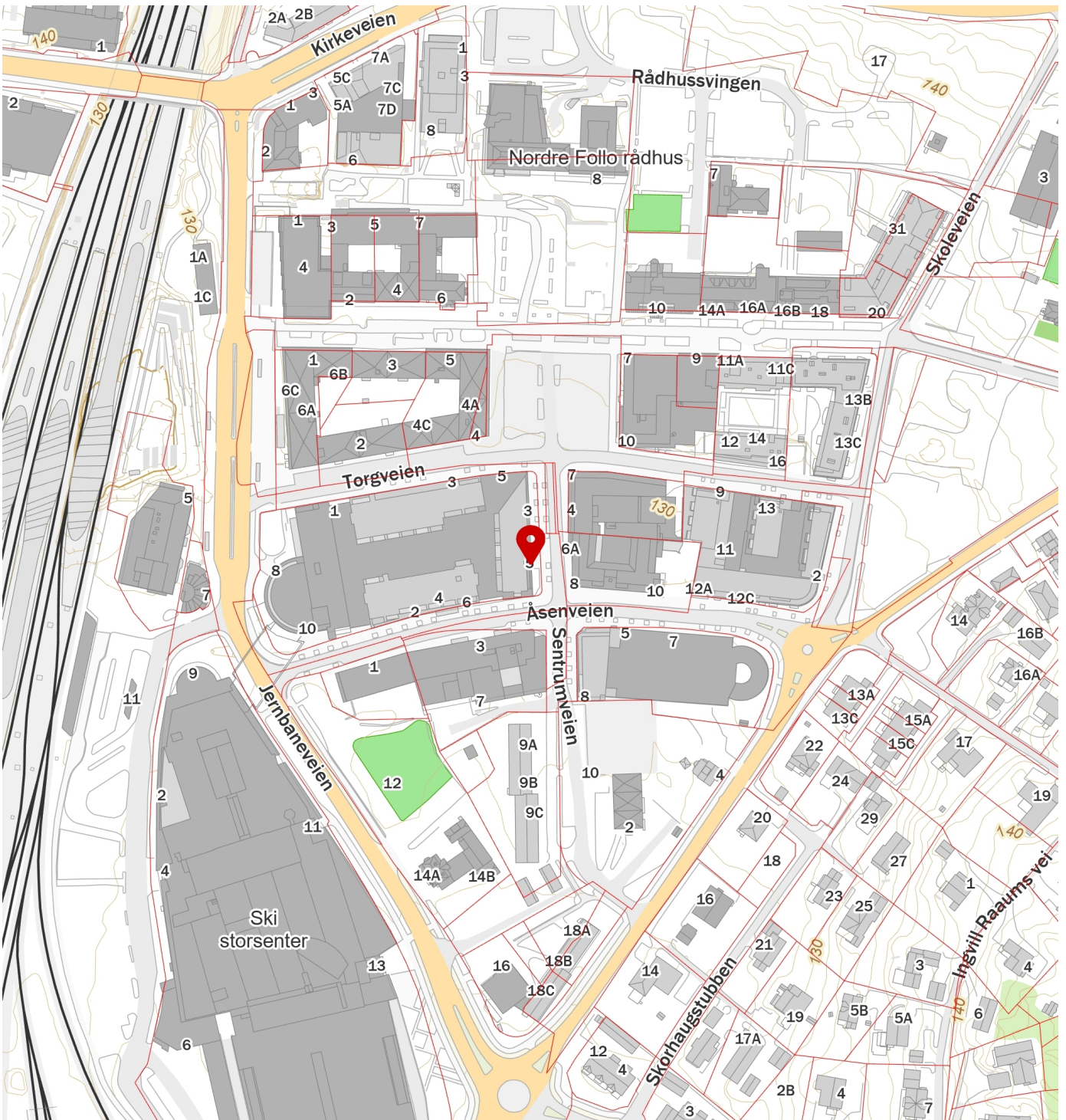
Ski sentrum/Vardåsen

Ski

Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKI AMFI I

Organisasjonsnummer: 986518606

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Styreleder Frøydis B. Johansen ble valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Som protokollvitne ble Karin Frøyna. valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-.

✓ Vedtatt.

## 7. Parkering om natten

Fremmet av: Jon Storaas

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

Forslag til vedtak:

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

## 8. Ny opptegning av garasje plassene

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Thor Bjerke

Følgende stilte til valg:

Thor Bjerke

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Evy Fjellstad

Følgende stilte til valg:

Evy Fjellstad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Bente Kongsten

Rune Lundsten

Følgende stilte til valg:

Bente Kongsten

Rune Lundsten

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Karin Frøyna

Jan Johansen

Følgende stilte til valg:

Karin Frøyna

Jan Johansen

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



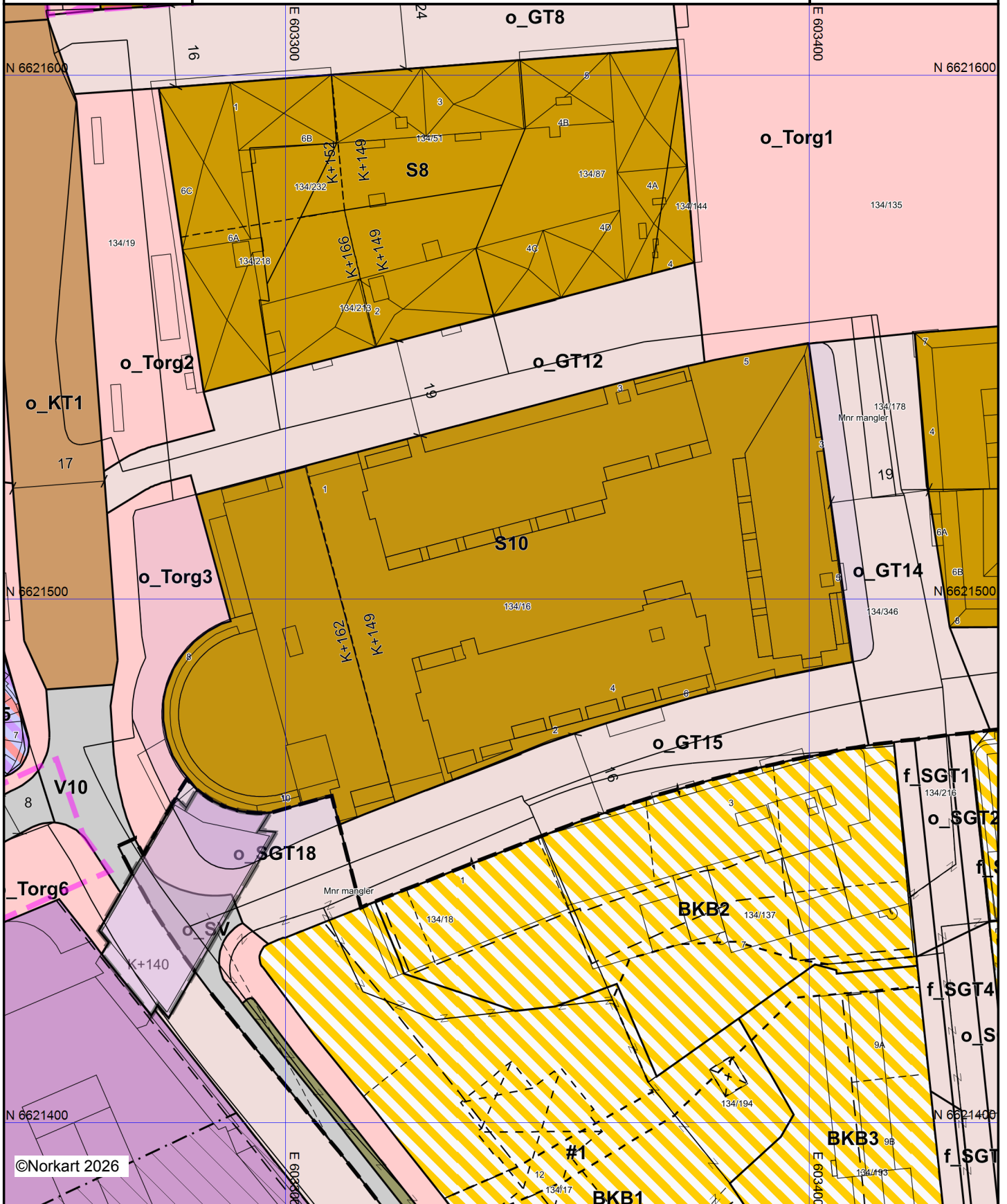
# Reguleringsplankart

Eiendom: 134/16/0/33  
 Adresse: Sentrumveien 5  
 Dato: 23.01.2026  
 Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune





©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring









### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Annen veggrunn


### Reguleringsplan PBL 2008

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





### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøpesenter

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

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

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

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn og opprettelse**

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

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

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

### **1-3 Sameiebrøk**

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk, jfr. dog om vedlikeholdsansvar ovenfor.

Eiere av boligseksjoner har ikke adgang til bruk av eller å oppholde seg i utvendig fellesareal i atrium over næringsdelen eller annet fellesareal som naturlig tilknytning til næringsdelen.

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

### **4-3 Salg/utleie av parkeringsplasser**

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

(2) Parkeringsplasser kan ikke benyttes som lagringsplass.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen samt utvendig panel på boder og terrasser
- j) Innglassing av balkong/terrasse samt evt. vedlikeholdsoppgaver som følger av innglassingen, for eksempel innstallering av snøsperrer og fjerning av is på glasstaket.

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

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

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

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

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

(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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

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

Boligseksjonene ved styret har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-3 Kameraovervåking**

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

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

## **6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

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

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

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

#### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

#### **11-4 Generelle plikter**

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

## **BILAG 1 TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET SKI AMFI**

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

### **1. Hovedprinsipp for kostnadsfordelingen**

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

### **2. Fellesutgifter som fordeles på annen måte enn etter eierbrøken**

#### **a. Forsikringer**

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

#### **b. Vannavgift**

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

#### **c. Eiendomsskatt**

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

#### **d. Renovasjon**

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

#### **e. Strøm og varme fellesareal**

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

#### **f. Oppvarming - fjernvarme**

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

#### **g. Renhold fellesareal**

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

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

#### **h. Vedlikehold heiser og rullebånd**

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

#### **i. Inngangspartier og trappeganger**

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

#### **j. Snørydding, feiing og strøing**

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

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

Kostnadene fordeles med like deler på samtlige av sameiets seksjoner.

### **3. Felleskostnader som boligseksjonene skal bære alene**

Boligseksjonen skal bære alene:

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

### **4. Felleskostnader som næringsseksjonene skal bære alene**

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

### **5. Intern fordeling av felleskostnader mellom næringsseksjonene**

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

