PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

GRANHEIMTUNET 19

Vedlegg

øMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

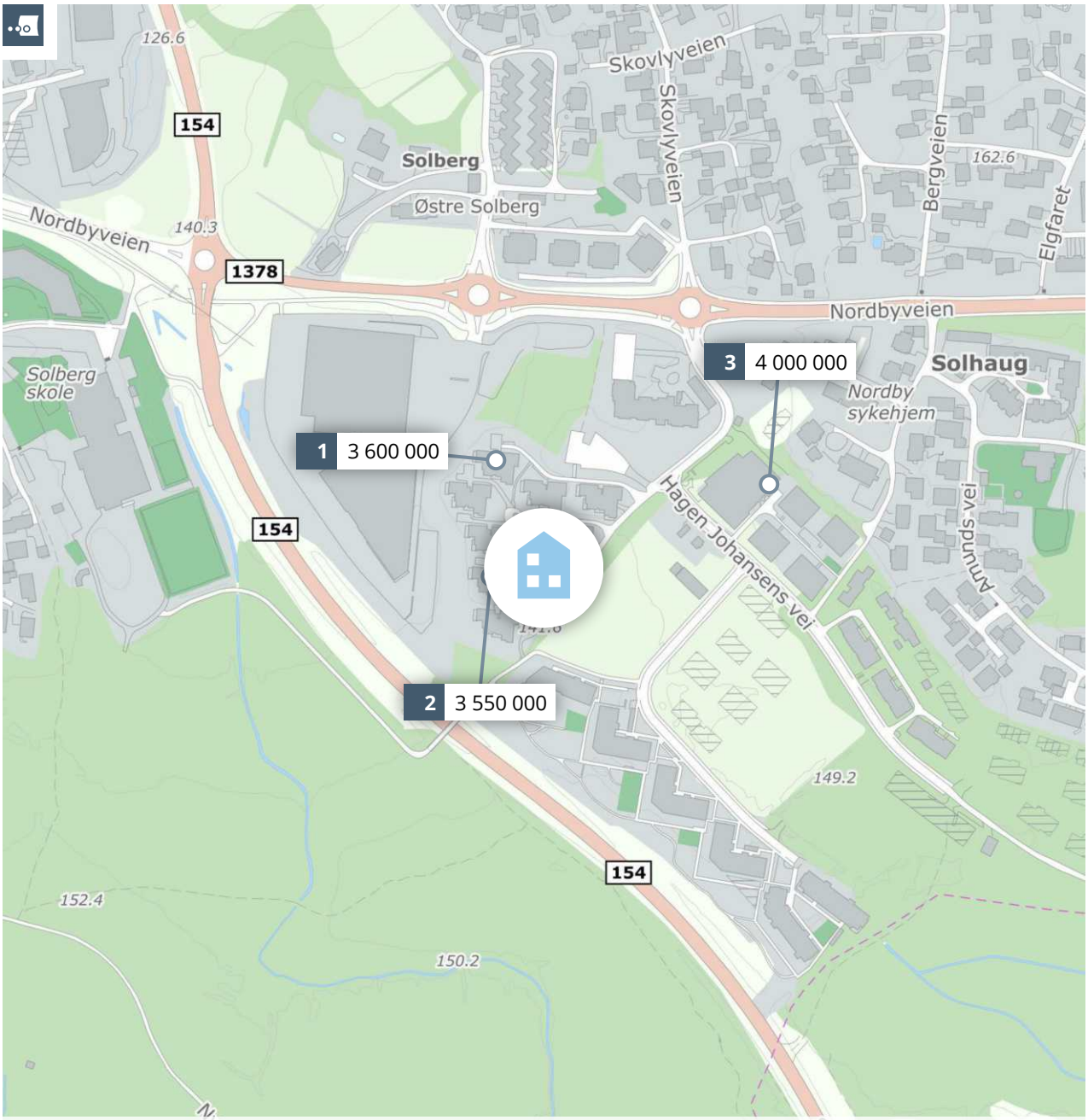
Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
GRANHEIMTUNET 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 20.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granheimtunet 19, 1406 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 102 BNR 391 FNR 0 SNR 58 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Solbergskogen - Tamburbakken

Verdivurdert til

3 750 000

0	3 750 000	76 531
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	3 136
Formue	13 675
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Granheimtunet 11 43 m² 2008 2. etg 1 sov	02.03.2026	3 500 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**83 721**
2 Granheimtunet 23 49 m² 2008 2. etg 1 sov	18.06.2025	3 650 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**72 449**
3 Hagen Johansens vei 4 48 m² 2022 2. etg 1 sov	29.10.2025	4 150 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**83 333**

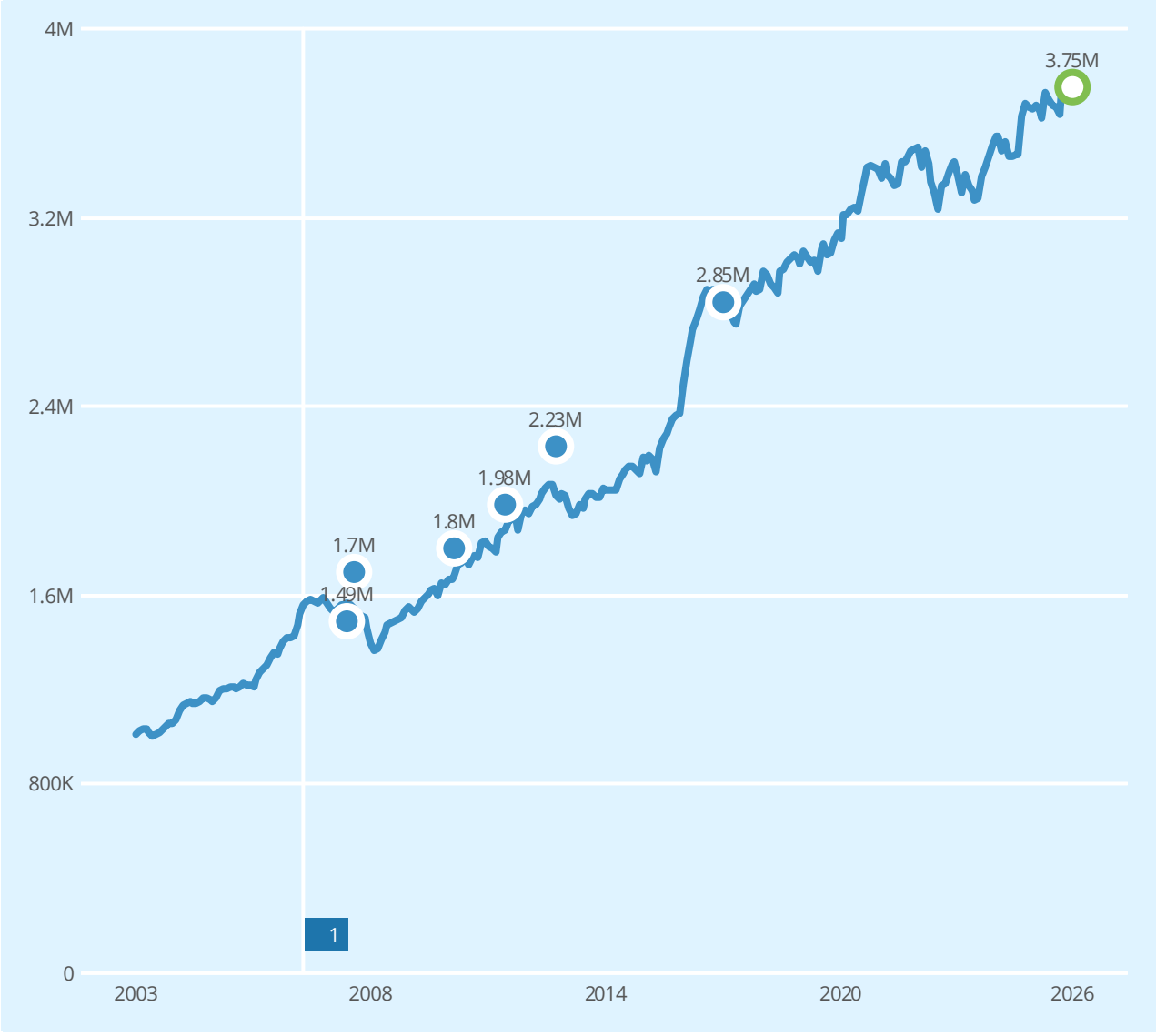
Her bor du i stille og rolige omgivelser i et sentralt boligområde ca. 2 km vest for Ski sentrum. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etg med god intern beliggenhet i rolige og usjenerte omgivelser på Granheimtunet i Ås kommune. Fra leiligheten tar det ca 20-25 minutters gange til Ski sentrum som byr på et bredt utvalg av servicetilbud. Eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til kollektivtilbud og innfartsvei til Oslo, og byr på en attraktiv kombinasjon av kort vei til hovedstaden og umiddelbar nærhet til store natur- og friområder.

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

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

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

Historiske omsetninger



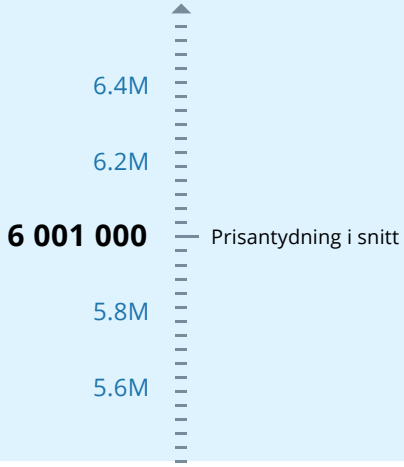
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.07.2017	09.08.2017	02.10.2017	2 850 000	2 840 000	5 035	2 845 035
24.05.2013	03.06.2013	16.08.2013	1 990 000	2 230 000	2 662	2 232 662
24.02.2012	08.03.2012	24.04.2012	1 890 000	1 980 000	1 429	1 981 429
06.12.2010		06.12.2010	-	1 800 000	-	1 800 000
16.06.2008		16.06.2008	-	1 700 000	-	1 700 000
10.04.2008		10.04.2008	-	1 490 000	-	1 490 000

Leiligheter til salgs i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets nå

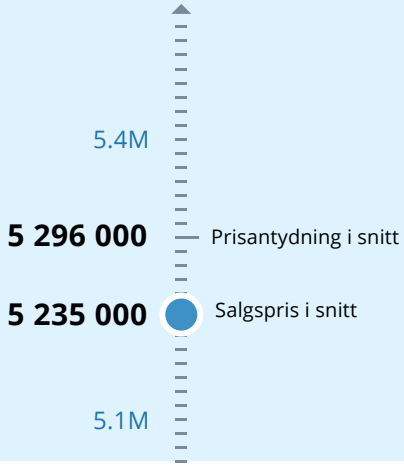
11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets siste 3 mnd

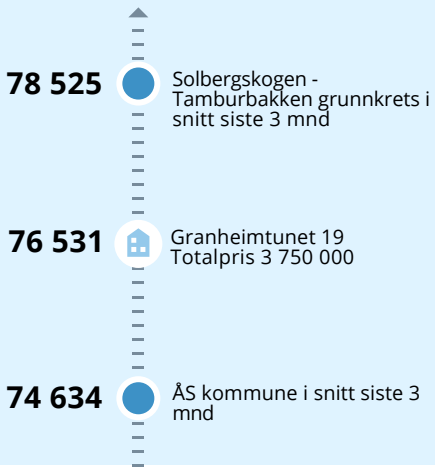
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Rapportutkast

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Granheimtunet 19, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 391, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Utkast

Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 11.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1966

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Utkast

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@nokkeltakst.no

986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Leilighets bebyggelse, oppført i betong, fundamentert til antatt komprimerte masser eller fjell. Etasjeskiller i betong, og utvendige fasader forblendet med tegelstein og trepanel. Flat takkonstruksjon.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.
Gasspeis i stue.

ROMHØYDE:
Stue: 2,51m
Bad: 2,26m
Soverom: 2,51m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 5kvm.

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 16 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeår.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert under kjøkkenvask.

Synlige avløpsrør er i plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 76 liter, produsert i 2023.

Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

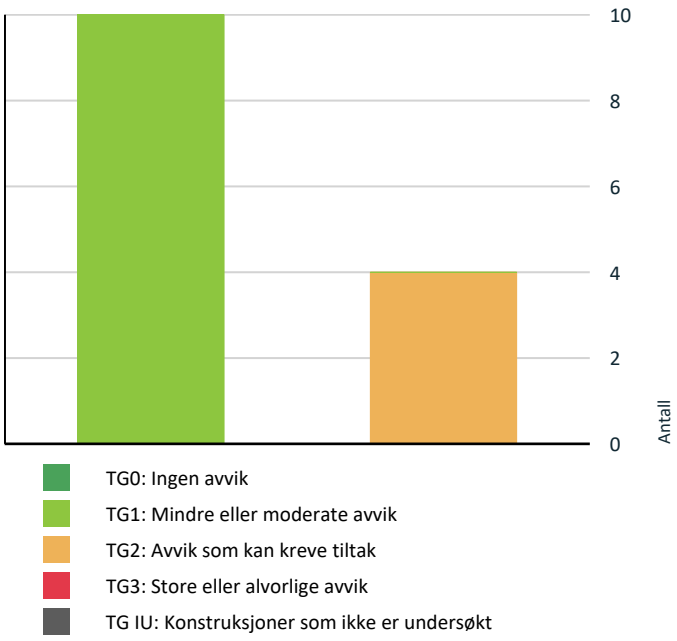
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gå til side

Det er avvik:

- Det måles stedvis svakt fall mot sluk i dusjsonen. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 20mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Gå til side

Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Utkast

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 16 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom

Utkast

Tilstandsrapport

(hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det måles stedvis svakt fall mot sluk i dusjsonen.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 20mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Utkast

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.

Utkast

Tilstandsrapport

Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

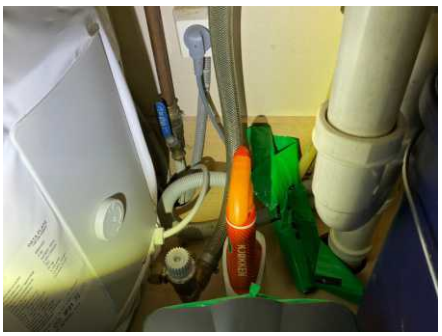
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert under kjøkkenvask.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.





Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet?
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 76 liter, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

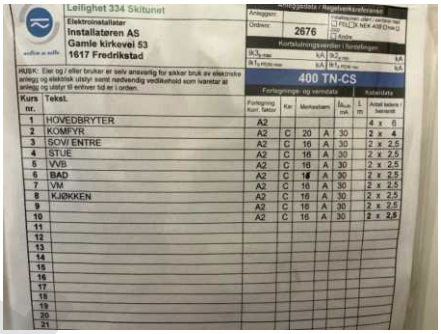
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,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

Utkast

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei





Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

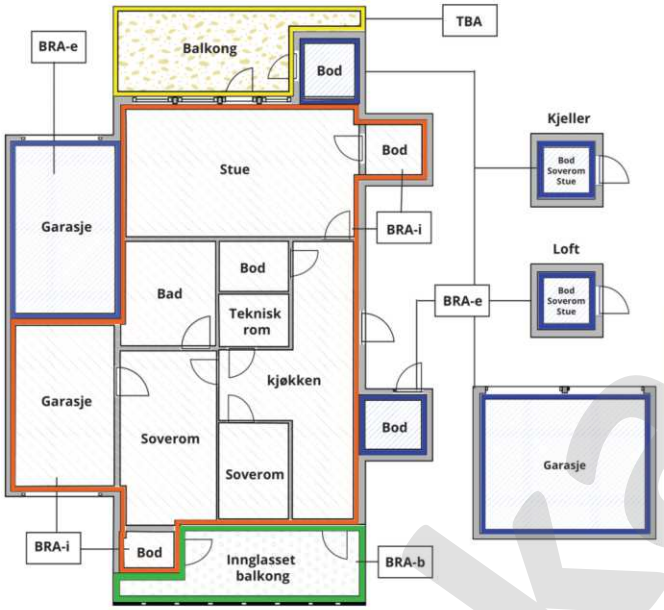
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	49			49	16
Kjellerbod		5		5	
SUM	**49**	**5**			**16**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	391		58	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granheimtunet 19

Hjemmelshaver
Chohan Sara

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Utkast

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Utkast

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Utkast

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260071

Selger 1 navn
Sara Chohan

Gateadresse
Granheimtunet 19

Poststed	Postnr
SKI	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260071

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260071

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260071

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Chohan	e6b4b54fa9bc5631eb89645034aa451c60ce4adc	18.04.2026 21:22:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260071

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Frontline Follo AS
v/Daniel Tran
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260071 . Vår ref.: 0925-1-334 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skitunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	992588853
Seksjonseier:	Chohan, Sara
Medeier:	
Leilighetsnummer:	334
Adresse:	Granheimtunet 19, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	58
Gnr.	102
Bnr.	391

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 11111111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2024. Hver eierseksjon har en parkeringsplass i garasjeanlegget (tinglyst som tilleggsdel). I tillegg er det 19 næringsseksjoner hvorav 16 er beregnet for bilparkering. Det er anledning til å leie ut parkeringsplassen, men kun til andre beboere på Skitunet. Næringsseksjoner kan selges, men kun til andre beboere på Skitunet. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved salg av plass etter gjeldende priser. Norsk Gassnett fakturerer hver enkelt beboer basert på innrapportering av målerstand 3x pr. år. Peisservice faktureres over felleskostnadene en til to ganger per år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 136,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	245,00	
Vedlikeholdsfond	164,00	
Nettleie gass	300,00	
Kabel-tv/bredbånd	562,00	
Felleskostnader	1 865,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	469,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 675,-
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 Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon: 22 86 54 55.

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/Vidar Johannesen, e-post: skitunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 925
SKITUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKITUNET BOLIGSAMEIE

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:

26. februar 2026 kl. 18:00, Nordby Eldresenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Behandling av budsjett for 2026
6. Installering av vannmålere - kommunalt krav, forsikring og finansiering
7. Orientering fra styret - framtidige vedlikeholdsprosjekter
8. Orientering fra styret - bruken av Vibbo - takt og tone
9. Endring av vedtekter - § 5.1 i) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
10. Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte
11. Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte
12. Endring av vedtekter - § 13 Salg/utleie
13. Endring av vedtekter - § 16 Forsikring - egenandel
14. Endring av Trivselsregler
15. Gjesteparkeringen - endring av prisstrukturen
16. Klargjøring av kostnadsansvar
17. Vedlikehold av fellesareal - hvilke byggtekniske krav?
18. Fastsettelse av honorarer
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKITUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. Årsregnskap_0925.pdf

Sak 5

Behandling av budsjett for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettet for 2026 bes gjennomgått og godkjent.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 6

Installering av vannmålere - kommunalt krav, forsikring og finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ny forskrift

- Ås kommune vedtok 29.10.2025 ny forskrift om vann- og avløpsgebyr.
- Gjelder fra **1. januar 2026**.
- Alle leiligheter må installere **egen vannmåler**.
- Hver seksjonseier betaler selv i stedet for via sameiebrøk/felleskostnader:
  Årsavgift vann og avløp
  Eget vannforbruk
- Formål: **likebehandling** av alle boenheter i kommunen
- Vurderes som nødvendig oppgradering av bruksenheter og tekniske anlegg.

Følgekonsekvenser

- Krav om:
  Tilbakeslagsventil (hindrer tilbakestrømning av forurenset vann)
  Ekspansjonskar (utjevner trykk, reduserer lekkasjerisiko)
- Anbefaling: installeres på **hovedinntak pr. blokk** (billigere enn per leilighet).

- Fellesvann må få egne vannmålere.
- Utekranløsning må legges om.

Vannvakt / vannstopper

- Ikke installert i alle våtrom uten sluk i dag.
- Forsikring hos Gjensidige:
  Årspremie 2026: kr 812.388
  Reduksjon ca. kr 68.000 (8,4 %) hvis alle installerer.
- Ikke et kommunalt krav, men er et anbefalt tiltak.
- Bør vurderes – sak for årsmøtet.

Kostnader og fordeling

Vannmåler

- Pris vannmåler fra kommunen: kr 1.875 per stk.
- Faktureres sameiet av kommunen.
- Viderefaktureres seksjonseier.

Installasjon i leilighet - inkl. vannstopper

- Betales av den enkelte seksjonseier.
- Små leiligheter (hovedkran i kjøkkenbenk) noe dyrere for vannmåler enn store.
- Store leiligheter (hovedkran i bod) må ha vannstopper i bod og kj.benk.
- I tråd med vedtektene § 6 (kostnader knyttet til bruksenhet).

Installering i fellesanlegg (ikke knyttet til bruksenhet)

- Tilbakeslagsventil hovedinntak
- Nye målere for fellesvann
- Demontering gamle målere
- Omlegging utekraner
- Fordeles likt på alle sameiere

Finansiering

Kostnaden i den enkelte leilighet ekskl. vannmåler faktureres av rørleggerfirma

Alternativer:

- Resterende kostnad fordeles over 2 måneder felleskostnad
- Resterende kostnad som engangsinnbetaling over felleskostnadene

Gjennomføring

- Installatør kan ikke fakturere alt direkte til seksjonseier (kommunen fakturerer sameiet).
- Installatør skal håndtere mest mulig praktisk arbeid.
- Mål: gjennomføre snarest mulig i 2026.

- Bør ikke skje samtidig med vindusutskifting.

Styrets innstilling

Styret er i anbudsprosess med 3 lokale rørleggerfirma.

Styret kommer tilbake med nærmere informasjon på Vibbo når valg av rørleggerfirma er valgt og når det foreligger en gjennomføringsplan som er avpasset arbeidet med utskifting av vinduer.

Totalkostnaden for hver seksjonseier som følge av Ås kommunes forskriftsendring ser ut til å kunne bli i størrelsesorden kr 15.000 inkl. installering av vannstopper (I leiligheter med hovedkran i bod må det også installeres vannstopper i kjøkkenbenken). Det presiseres at det endelige beløpet kan bli endret noe opp eller ned som følge av forhold som kan komme opp under den avsluttende anbudsprosessen.

1. Automatisk vannstopper

Vår forsikringspremie er på over 800.000 per år. Ved å installere FG-godkjent vannstoppventil i alle våtrom som ikke har sluk, kan vi oppnå en rabatt på forsikringspremien i størrelsesorden 68.000 årlig. I tillegg til å holde felleskostnadene nede, bidrar dette til å redusere risikoen for vannskader i boenhetene. Prisnivået på installering av vannstoppere ligger i størrelsesorden 2.000 kr. pr. stk. I noen tilfeller vil det påløpe noen kostnader til elektriker for tilførsel av strøm.

Styret anbefaler årsmøtet at det installeres automatiske vannstoppere i alle våtrom uten sluk i hver boenhet i sameiet..

2. Finansiering

Kostanden for selve vannmåleren er kr 1.875 som faktureres sammen med felleskostnadene i april mnd.

Kostnaden for installering i boenheten ser ut til å kunne varierer fra kr 5.-6.000 avhengig om vanninntaket er i bod eller i kjøkkenbenk. Denne kostnaden faktureres direkte fra Installatøren til den enkelte seksjonseier etter at monteringen er gjennomført. Dersom årsmøtet vedtar automatisk vannstoppventil som anbefalt av styrtet, kommer denne kostnaden på ca. kr 2.000 pr. stk. i tillegg.

Andel av kostnaden for ombygging av fellesvannløsningen (tilbakeslagsventil, ekspansjonskar, omlegging av utevann, etc.) ser ut til å kunne utgjøre i størrelsesorden 3.000 kroner pr. enhet. Denne faktureres av sameiet til hver enkelt seksjonseier etter at arbeidene er utført.

Forslag til vedtak 1

Det skal installeres automatisk vannstopper i alle våtrom som ikke har sluk.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til finansiering vedtas.

Sak 7

Orientering fra styret - framtidige vedlikeholdsprosjekter

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet er nå 18 år gammelt. Mangelfullt/dårlig utført byggearbeid og tidens tann er i ferd med å innhente bygningene og uteområdene våre. I tillegg må vi forholde oss til nye krav vedtatt av myndigheter, i vårt tilfelle først og fremst Ås kommune og Follo Ren.

Følgende nødvendige vedlikeholdsprosjekter må gjennomføres de nærmeste årene:

- Utskifting av vinduer med råteskader - 2026
- Ny avfallsløsning - krav fra Follo Ren – 2026
- Kontroll av råteskader rundt slukgjennomføringer/vannrenner i 4. etasje - 2026
- Installering av vannmålere i alle leiligheter - krav fra Ås kommune (vurdere automatisk vannstoppventiler) - 2026
- Ny oppmerking av plassene i garasjekjellerne - 2026 eller 2027
- Porttelefoner - utskifting av hovedsentral i 4 gjenstående blokker - 2026/2027?
- Utskifting av resterende utelys langs gangveiene - 2027?
- Baldakiner i 4. etasje – ombygging til ny løsning - 2027/2028?
- Asfaltering av intpernveiene - 2028?

Styrets innstilling
For å bidra til forutsigbarhet og trygghet for eierne, ønsker styret å rette fokus på og gi informasjon om hva som må forventes av større vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene for å holde bygningene og utemområdene i forsvarlig stand.

Forslag til vedtak
Styrets informasjon tas til orientering..

Sak 8

Orientering fra styret - bruken av Vibbo - takt og tone

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og leietakere/eiere, samt leietakerne/eierne seg imellom. For å få til et godt naboskap og et godt liv mellom husene er det viktig at alle opptrer høflig, saklig og ungår personhets og sjikane. Hver og én av oss er selv ansvarlig for alt innhold som vi publiserer. Alt innhold blir publisert under fullt navn og med eventuelt en rolle (for eksempel «styremedlem»

om det er et styremedlem som publiserer. Publiserer et styremedlem på vegne av styret, er det styret som er ansvarlig for innholdet. Det vi publiserer skal ha en høflig tone, være saklig, personsjikane og injurierende innhold eller publisering av annet upassende innhold skal ikke forekomme. Alt innhold på Vibbo er underlagt styrets rett til å moderere, herunder å fjerne ethvert upassende innhold.

Styret opplever at Vibbo i altfor stor grad benyttes til å sende meldinger til styret og enkeltmedlemmer av styret med spørsmål som det enkelt finnes svar på i Vibbo-temaene. Informasjonen i Vibbo-temaene gir en detaljert veiledning til eierne og andre beboere, og er basert på innholdet i sameiets vedtekter og husholdsregler. Det virker som at flertallet av de som sender spørsmål til styret ikke har satt seg inn i sameiets vedtekter og husholdsregler, og/eller ikke har lagt nok innsats i å tilegne seg den informasjonen som er tilgjengelig på Vibbo.

Svar på slike henvendelser tar svært mye tid av styret og går ut over tiden og motivasjonen styret trenger til å forestå den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og Trivselsregler.

Eiere og leietakere bes derfor om å holde seg godt orientert om informasjonen som til enhver tid er tilgjengelig i Vibbo-temaene før det sendes meldinger med spørsmål til styrets medlemmer.

Vedtektenes § 13 Salg/Utleie sier bl.a. at utleier plikter å påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, Trivselsregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Det sittende styrets erfaring tilsier at en skriftlig forpliktelse ikke et tilstrekkelig. Det kommer stadig meldinger på Vibbo og telefonhenvendelser fra leietakere som tydelig viser at de ikke er godt nok opplyst og heller ikke har gjort seg kjent med Vibbo. Styret mener derfor at utleier må tillegges et ansvar for å gi en praktisk gjennomgang med leietaker av dokumentene og Vibbo.

Styret opplever også i økende grad beboeres manglende kunnskap om og forståelse av vedtektene, Trivselsreglene, årsmøtevedtak, styrevedtak og Vibbo p.g.a. mangelfulle norskkunnskaper. Dette belaster styret med en oppgave det ikke har. Eiere og leietakere må i slike tilfeller selv sørge for å skaffe seg slik kunnskap om og forståelse av sameiets regelverk og annen informasjon.

Styret forutsetter ellers at vi alle utviser god takt og tone i all muntlig kommunikasjon og i alt som publiseres og senders av meldinger via Vibbo.

Styrets innstilling

Styret ønsker å minne om og fokusere på hva som er riktig bruk av Vibbo, samt hva som er beboernes eget ansvar og styrets viktigste oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets informasjon tas til etterretning.

Sak 9

Endring av vedtekter - § 5.1 i) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

.....

i) vinduer og ytterdører

Forslag til tillegg og ny tekst:

i) vinduer og ytterdører innvendig og utvendig

Styrets innstilling

Praksis, inkludert prosessen med og resultatene fra inspeksjon av vinduene utvendig i.f.m. vask og maling av fasader 2025, viser at det er behov for å presisere denne delen av vedlikeholdsplikten.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 10

Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§ 8 - Årsmøter

Dagens tekst som omhandler valgbarhet:

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Forslag til ny tekst:

Alle seksjoneiere og leietakere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier eller leietaker kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere og leietakere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

§8 - Punkt 5

Dagens tekst: Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen

Forslag til ny tekst:

Valg av 2-3 medlemmer til valgkomiteen og deres godtgjørelse.

Styrets innstilling

Det er ikke hjemlet i lov at det kun er eiere som kan velges til styreverv i boligsameier.

Godtgjørelse for arbeidet kan bidra til at det blir enklere å motivere og rekruttere medlemmer til valgkomiteen. Videre gir det en fleksibilitet dersom valg av 3 medlemmer ikke er mulig.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 11

Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap og revisorberetning

2. Budsjett

.....

Forslag til ny tekst:

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap og revisorberetning

2. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse

.....

Styrets innstilling

Et budsjett er ikke bare et dokument som vedtas én gang i året, men et arbeidsverktøy som styret må kunne bruke aktivt. Når budsjettvedtaket ligger hos årsmøtet, kan det skape unødvendig rigiditet og gjøre det vanskelig å tilpasse økonomien til endrede behov, prosjekter eller inntekter. Ved å legge budsjettansvaret til styret får sameiet større fleksibilitet og bedre økonomistyring.

Styret har allerede ansvar for den daglige driften, økonomiske disposisjoner og oppfølging av regnskap. Det er derfor naturlig at styret også vedtar budsjettet, siden det er de som skal følge det opp i praksis. Årsmøtet beholder kontrollen gjennom behandling av regnskap og årsberetning.

Forslag til vedtak

Punkt 2. Budsjett tas ut fra vedtektene § 8 Årsmøter.

Sak 12

Endring av vedtekter - § 13 Salg/utleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forslag til ny tekst:

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han gjennomgå Vibbo med leietaker og påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret. Kopi av signert erklæring sendes styret.

Seksjonseier har det fulle og hele ansvaret overfor eierseksjonssameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren.

Styrets innstilling

Ved en eventuell evakueringssituasjon og andre behov for korrekt kontaktinformasjon om beboere, må styret kunne redegjøre for hvem som bor i boligene på Skitunet. Noen eiere (som driver utleie) rapporterer ikke inn utleie, og dette medfører mye ekstraarbeid og kostnader for styret.

Styret erfarer at kjennskapen til sameiets vedtekter, Trivselsregler, årsmøtevedtak, styrevedtak og Vibbo ofte er svært mangelfull, hvilket i praksis overlater til styret en opplæringsfunksjon det ikke har.

Pkt 10 i gjeldende Trivselsregler om seksjonseiers ansvar overfor eierseksjonssameiet foreslås flyttet inn i vedtektene da dette gir bedre juridisk dekning.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 13

Endring av vedtekter - § 16 Forsikring - egenandel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens tekst – 2. avsnitt:

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har oppstått i egen boenhet, samt ved bruddskade på glass.

Forslag til tilføyelse:

Dersom sameiet av forretningsmessige årsaker velger å ikke belaste forsikringsselskapet etter en erstatningsmessig skade, betaler likevel seksjonseier en egenandel på skade i egen boenhet begrenset oppad til den egenandelen forsikringsselskapet ville ha krevd for den aktuelle skadetype/årsak.

Styrets innstilling

For å begrense prisøkninger på sameiets forsikring som følge av dårlig skadestatistikk, kan det i tilfeller hvor det økonomiske omfanget av skaden er svært begrenset, være lønnsomt å ikke benytte forsikringen. I noen tilfeller er også det økonomiske skadeomfanget lavere enn den i forsikringen avtalte egenandelen. Seksjonseier betaler da tilsvarende det utbedringen av skaden koster.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 14

Endring av Trivselsregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for flere endringer av sameiets Trivselsregler.

Styrets innstilling

Endringsforslagene gjelder korrekturendringer, tydeliggjøring og tilpasning til gjeldende rutiner, bl.a. henvisninger til nærmere informasjon i Vibbo som eiere og beboere skal benytte til selvhjelp i det daglige uten å ha behov for å kontakte styret.

Det foreslås også å slette reglenes pkt. 10. Utleie av leiligheten og flytte punktet inn i vedtektene fordi det gir en bedre juridisk dekning.

Alle endringer er merket med gult i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer av Trivselsregler vedtas.

Vedlegg

2. Endrede Trivselsregler foreslått til årsmøtet 26. februar 2026 versjon 1.2.pdf

---

Sak 15

Gjesteparkeringen - endring av prisstrukturen

Forslag fremmet av:
Marzieh Hosseini, eier av 513(G23)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende ska ble mottatt fra Marzieh Hosseini 24.01.26:

Hei,

Jeg ønsker at gjesteparkering tas opp som sak på årsmøtet. Vi opplever jevnlig at vi har gjester, også gjester som overnatter, og slik ordningen er i dag er det svært vanskelig å tilby dem parkering.

Vi bor ikke i Oslo sentrum, og det er urimelig at gjester må betale for parkering time for time. Dette er heller ikke vanlig praksis andre steder. Dagens løsning skaper frustrasjon, og bidrar til at folk blir lei av å bo her.

Det bør tilrettelegges for gratis gjesteparkering i hvert fall i noen timer, slik at vi kan ta imot besøk på en rimelig og praktisk måte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å beholde dagens prisstruktur for gjesteparkering og begrunner det med følgende:

- **Økonomisk balanse:** Nye parkeringsregler fra mai 2025 har økt inntektene fra kr 63.262 til kr 102.483. Likevel er driftskostnadene (leie til kommunen, snørydding, annet vedlikehold og strøm) fortsatt høyere enn inntektene.
- **Rimelig pris:** En pris på kr 10,- per time de første 5 timene anses som akseptabel. Det har vært svært få klager på dette siden innføringen.
- **Sammenligningsgrunnlag:** Styret mener det er urimelig å sammenligne seg med Oslo-priser, og påpeker at andre modeller med gratisparkering ikke er dokumentert av forslagsstiller.
- **Konsekvenser ved gratisparkering:** Innføring av gratisperioder vil redusere inntektene. Dette vil føre til økte felleskostnader som rammer alle beboere etter sameiebrøk, uavhengig av hvem som faktisk bruker gjesteparkeringen.

Styret mener saken ble grundig behandlet av årsmøtet i 2025 og går imot å endre prisstrukturen.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at det innføres en ordning med gratis gjesteparkering for beboere, slik at hver seksjon får rett til _5__ timer gratis gjesteparkering per døgn for sine gjester. Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer for gjennomføring av ordningen.

Forslag til vedtak 2

Gjeldende prisstruktur opprettholdes.

Sak 16

Klargjøring av kostnadsansvar

Forslag fremmet av:
Per Øivind Eleison på vegne av Peder Elieson, eier av 642 (G25)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok 28. januar 2026 følgende sak for behandling i årsmøtet:

Hvem tar kostnaden når styret i Granheimtunet over flere år ikke har overholdt vedlikeholdsplikten etter § 5,2

Det gjelder sameiets plikt til å vedlikeholde sameiets bygningskonstruksjon som ikke faller inn under den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt, med det resultat at det medfører alvorlige feil i bygningskonstruksjonen og dermed ulempe og merkostnader for den berørte seksjonseier?

Styrets innstilling

Vedtektene § 5.2 Vedlikehold , de to første setningene, sier: "Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper."

Vedtektene § 5.2 Vedlikehold, andre avsnittet, første setning, sier: "Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler."

Det nåværende styret kjenner seg ikke igjen i og tilbakeviser at styrer over flere år ikke har har overholdt vedlikeholdsplikten av utvendige og innvendige fellesarealer etter vedtektenes § 5.2. Når skader har oppstått, er det gjort nødvendige utbedrende tiltak snarest mulig, og når slitasjer/tidens tann synes å melde seg er det igangsatt vedlikeholdstiltak. I tillegg har sameiet avtaler med leverandører som jevnlig etterser og vedlikeholder fellesanleggene.

Samtlige kostnader for slike reparasjoner belastes sameiet fortløpende.

Forslag til vedtak 1

Sameiets plikt til vedlikehold og utbedre fellesarealer etter § 5,2 skal i hvert tilfelle der en seksjonseier melder inn en skade medføre at det lages en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal gjøres tilgjengelig for berørte seksjonseiere. Overholdes ikke vedlikeholdsplanen kan seksjonseieren i slike tilfelle kreve å få sine nødvendige utgifter dekket til å følge opp slik at skaden utbedres. a en vedlikeholdsplan som beskriver skade på eiendomsmassen og planlagt vedlikehold på byggemassen.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet har tillit til at styret overholder vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 5.2.

Sak 17

Vedlikehold av fellesareal - hvilke byggtekniske krav?

Forslag fremmet av:
Per Øyvind Elieson på vegne av Peder Elieson, eier av 642 (G25)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok 28.01.2026 følgende sak for behandling i årsmøtet 2026:

Skal ikke vedlikehold av fellesareal utføres etter gjeldende bygningstekniske krav og hvordan sikres det at styrerepresentanter ikke er delaktig i at det velges bygningstekniske løsninger som påfører bygningsmassen alvorlige feil med risiko for store merkostnader for Granheimtunet?

Styrets innstilling

Styret følger i sitt vedlikeholdsarbeid retningslinjene fra Direktoratet for byggkvalitet:

- Nyeste byggteknisk forskrift, TEK17(med tilhørende endringer), skal benyttes for alle nye byggesøknader som sendes til kommunen etter 1. juli 2017. Ved ombygging av eksisterende bygg gjelder TEK17 for den delen som berøres, og ved hovedombygging gjelder forskriften for hele bygningen.
- Eksisterende bygg: Ved vesentlig endring eller reparasjon gjelder relevante krav i TEK17. Vedlikehold faller utenfor kravene.

- Ulike deler: Ved ombygging gjelder reglene kun for den delen som endres, med mindre det er en "hovedombygging", der hele bygget må oppgraderes.

Styret, dets representanter/medlemmer og engasjerte firma som utfører vedlikeholdsoppgaver for sameiet, har forholdt seg og forholder seg til det som fremgår over, altså at om det er tale om vesentlig endring eller reparasjon legges relevante krav i TEK17 til grunn, men ved vedlikehold legges TEK-versjoner fra byggeåret 2008 til grunn.

Forslag til vedtak 1

Sameiet i Granheimtunet må ha en vedlikeholdsplan som beskriver skade på eiendomsmassen og planlagt vedlikehold på byggemassen. Vedlikeholdsplan skal beskrive dato for meldt skade og når behov for fremtidig vedlikehold er planlagt. Vedlikeholdsplanen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet har tillit til at hele styret har fulgt/følger gjeldende TEK-krav.

Sak 18

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Arbeidsmengde og tidsbruk vektlegges når styret foreslår en sum til årsmøtet. Andre forhold som spiller inn er økonomien i sameiet, antall boliger, boligselskapets alder teknisk standard og om styret har stått i større prosesser som rehabilitering og forhandling av kontrakter, reforhandling av avtaler, etc..

Styrehonoraret var på kr 335.000 både i 2024 og 2025, altså ingen økning.

OBOS´ siste undersøkelse blant 4000 boligselskaper viser at boligselskap med 81 - 250 boenheter utbetalte et gjennomsnitlig honorar på kr 1872 per boenhet. I vårt sameie var det tilsvarende tallet kr 1782.

Med utgangspunkt i nåværende og framtidig ansvar og betydelig viktige oppgaver, først og fremst styrets viktigste oppgave som er å vedlikeholde sameiets bygninger og områder (se bl.a. sak 6), mener det sittende styret at et rimelig normalnivå på honoraret for 2026 bør være på kr 425.000. Beløpet gjenspeiler nåværende krav til normal innsats og nødvendige gjøremål for styret, gir et tydeligere signal og en positiv påvirkning av motivasjonen til eksisterende styremedlemmers vilje til å fortsette, samtidig som det bør bidra positivt i arbeidet med å rekruttere fremtidige nye styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse for perioden 28.02.2025 til 26.02.2026 settes til kr 425.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 425.000.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Det nåværende styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer:

Vidar Johannesen, styreleder, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Magne Frode Pedersen, styremedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Waqar Saeed, styremedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Arne Nyland, styremedlem, valgt for 2025, tar ikke gjenvalg

Jan Raymond Yttervik, styremedlem, valgt for 2025, tar ikke gjenvalg

Madelaine Reyes Toftner, varamedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Mette Andersen Aaser, varamedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Fjorårets årsmøte klarte ikke å velge en valgkomite. Det er derfor i årets løp gjort flere forsøk, både via Vibbo og gjennom personlige samtaler, for å få minst 2 eiere eller leietakere til å bekle en slik komite. Det har dessverre ikke lykkes.

Dette viktige ansvaret overlates dermed til årsmøtet 2026, som må sørge for å få valgt en valgkomite på 3 medlemmer for neste valgperiode etter gjeldende vedtekter, eventuelt 2 medlemmer om styrets forslag til endring av vedtektene § 8.3 punkt 5 blir vedtatt.

Dette betyr at det er årsmøtet som på egen hånd, eventuelt at styret selv kan presentere et forslag, må få valgt både en valgkomite og et styre med tilstrekkelig antall medlemmer og kompetanse som kan utføre oppgavene på vegne av sameiefellesskapet.

Innstilling

Styret

Det nåværende styret består av 3 helt nye medlemmer og 2 medlemmer med lang tjenestetid som i fjor sa seg villige til å bidra enda ett år, primært som liaisoner og hjelpere til de 3 nye medlemmene. Dette har vært helt avgjørende for styrets arbeid det siste året, og har fungert bra.

De to varamedlemmene er også helt nye i sitt verv.

Det er det nåværende styrets klare oppfatning at styret som skal fungere det neste året må tilføres kapasitet utover de 3 som ikke er på valg. 4 medlemmer anses å være et minimum antall medlemmer forutsatt at det disse 4 medlemmene samlet innehar motivasjon, kunnskap, kompetanse og vilje til å utføre de normale oppgavene og utfordringene sameiet og styret vil stå overfor de nærmeste årene. Styret trenger imidlertid å bli tilført noe ekstra kapasitet og kompetanse for å kunne håndtere de kommende større vedlikeholdsprosjektene.

Styrets to orienteringssaker om større vedlikeholdsprosjekter og bruken av Vibbo, takt og tone, beskriver tilleggsutfordringer og -oppgaver styret vil stå overfor i tiden framover.

Med mindre årsmøtet på egen hånd ønsker å få valgt inn ett nytt styremedlem, helst for 2 år, har styret vurdert og kommet fram til følgende akseptable alternative løsninger:

1. Gi opprykk til ett av de 2 nåværende varamedlemmene til styremedlem, og velge inn et varamedlem som har kunnskap og kompetanse på, og kun skal ha ansvar for enkelte dedikerte oppgaver og prosjekter. Det betyr at årsmøtet må få valgt inn ett nytt varamedlem for minimum ett, men helst for 2 år.

2. Gi opprykk til ett av de 2 nåværende varamedlemmer til styremedlem, og gi fullmakt til styret om å engasjere en ekstern ressurs som har kunnskap og kompetanse på, og kun skal ha ansvar for enkelte dedikerte oppgaver og prosjekter. Det betyr at årsmøtet må få valgt inn ett nytt varamedlem for minimum ett, men helst for 2 år.

Det nåværende styret har drøftet seg fram til at alternativ 1 er det beste og med en sammensetting slik det framgår av Verv og kandidater nedenfor.

Valgkomite

Styret har ikke forslag til personer som kan bekle en valgkomite. Det er derfor årsmøtets ansvar å få valgt en valgkomite.

Roller og kandidater

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

- Mette Andersen Aaser

  Mette foreslås å rykke opp som medlem av styret. Mette besitter relevant erfaring og innehar motivasjon, kunnskap, kompetanse og vilje til å arbeide med flere av styrets oppgaver.

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

- Arne Dorand Nyland

  Arne har lang og relevant jobberfaring og 11 år som medlem av sameiets styre. Arne er villig til å påta seg et tidsbegrenset og dedikert ansvar for planlegging og gjennomføring av enkelte av sameiets viktigste vedlikeholdsprosjekter, men uten involvering i sameiets daglige drift.
  Han vil dermed være den ekstra ressursen styret vurderer å trenge i en tid framover.

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

MØTER

Styret har avholdt 11 styremøter siden årsmøtet 27. februar 2025. Det er i tillegg avholdt flere møter og befaringer med tjenesteleverandører og noen fysiske og telefonmøter med ny kontakt i OBOS Eiendomsforvaltning. Det er også gjennomført en rekke enkeltmøter styremedlemmene imellom for å avklare og beslutte tiltak i saker som har dukket opp underveis.

INFORMASJON

Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og leietakere/eiere, samt leietakerne/eierne seg imellom.

EIERSKIFTER

Det har vært 22 eierskifter i 2025.

UTESTÅENDE FORDRINGER OG TVANGSSALG

Det er dessverre en del som ikke overholder fristene for innbetaling av felleskostnadene. Dette skaper ubalanse i sameiets økonomi og mye arbeid og oppfølging fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Utestående fordringer over 90 dager blir automatisk overført til varsel om inkasso. Fører ikke dette fram, blir resultatet dessverre tvangssalg.

Det er siste året igangsatt prosess med namsmannen om 3 tvangssalg, ett er løst ved frivillig salg, ett er løst ved innbetaling av skyldig beløp, og ett er fremdeles i prosess.

DUGNAD

Den årlige dugnaden ble gjennomført mandag 5. mai i fint vær med godt oppmøte, særlig fra den eldre garde som på vanlig måte synes det er fint å starte dugnadsarbeidet tidlig på dagen og benytte anledningen til litt sosialt samkvem. Det ble som vanlig rakt og feiet rundt alle blokkene, i veien ned mot G21 og i rundkjøringen mellom G19 og G21. I tillegg ble det ryddet litt i krattskogen mot Möller Eiendom mellom G27 og G11. Container var på plass som beboere overfylte med gjenstander de ønsket å bli kvitt. Styret hadde en betydelig jobb med å rydde rundt og i containeren da Ragn Sells i første omgang nektet å hente den fordi døren/lemmen ikke lot seg lukke og det var hensatt en mengde gjenstander rundt containeren. Takk til Terje Scavenius og John-Willy Særvold som beiset bord og sittebenker på fellesområdene. Takk også til grøntgruppen ved Unn Helga Husby og Grete Larsen som noen dager senere som vanlig sørget for å sette planter i krukkene foran inngangspartiene i all blokkene.

GARASJEVASK

Garasjevasken som var fastsatt til 6., 7. og 8. mai ble ikke fullført p.g.a. havari på en av leverandørens maskiner som det ikke var mulig å få erstattet innen rimelig tid. Det ble gjennomført tørrfeiing i alle garasjene, men denne betalte vi ikke for da kvaliteten på ikke var tilfredsstillende og oppdraget ikke ble utført i.h.h.t. tilbudet. Styret besluttet derfor å utsette selve vaskingen av garasjene denne gangen. Basert på denne erfaringen har styret vurdert andre leverandører, men har likevel valgt å gi Garasjevask AS en ny sjanse i 2026.

FJERNING AV ELVESTEIN FRA VANNRENNENE I 4. ETG.

Løsningen med elvestein i vannrennene har vist seg å hindre vannavrenning særlig ved mye nedbør. De er derfor tidligere besluttet fjernet, noe ble fjernet i 2024, resten ble fjernet med sugebil i mai.

FEIING AV INTERNVEIER OG GJESTEPARKERINGSPLASSEN

Feiingen ble utført av Krokstad Snø og Anlegg i mai. Leverandøren utbedret samtidig noen brøyteskader langs intpernveiene samt flyttet på et par rundkamper (store steiner) for å hindre biler i å kjøre over og skade deler av grøntanleggene våre.

TYNNING/FJERNING AV BUSKER OG TRÆR LANGS MUREN FORAN G17/G19

Etter enkeltvedtak gjort av årsmøtet 2025 ble uttynning/fjerning av en del busker og trær foretatt av vaktmester i løpet av våren.

FORNYET AVTALE MED TELENOR

Styret har inngått fornyet avtale med Telenor om levering av TV og bredbånd. Avtalen gjelder fra 1. mars 2025 til og med 28. februar 2027. Det har også vært dialog med Telenor om skifte fra nåværende 5G-løsning til fibernett som skal være raskere, men dette er foreløpig utsatt p.g.a. uklarheter om hvordan dette kan la seg praktisk og teknisk gjennomføres, bl.a. om eksisterende trekkerør kan benyttes.

NY DRIFTSAVTALE FOR GJESTEPARKERINGEN

Etter vedtak i årsmøtet 2025 ble det inngått driftsavtale med ny leverandør Aimo Park som ble iverksatt 1. mai. Etter noen noen få klager på at 5 timer gratis parkering for gjester er erstattet med kr 10/time de første 5 timene, samt noen små innkjøringsproblemer med Aimo Park appen, har ordningen etter styrets oppfatning fungert bra. Styret har levert ny formasjon om ordningen på Vibbo, temaet Gjesteparkering.

NY DRIFTSAVTALE ELBIL-LADING

Styret vurderte og besluttet å bytte driftsleverandør av ladeanlegget i garasjene fra Charge365 Watiff til Elaway med virkning fra 1. juni. Elaway har avtale med OBOS, og oppgitte priser inkluderer OBOS-rabatten. Elaway har en enklere, mer moderne og rettferdig driftsplattform som gir mulighet for lavere ladepris og dermed totalpris for brukerne, løsningen krever ingen administrasjon for styret og belaster heller ikke sameiets økonomi. Styret har levert formasjon om den nye ordningen, herunder bestilling av ladere, på Vibbo, temaet Garasje og elbil-lading.

UTSKIFTING AV LYSPULLERTER

Grunnet dårlig og mangelfull kabling og utløpt levetid, er det er i løpet av året skiftet i alt 20 lyspullerter langs veien mellom G15 og G11 og én ved G21 til en kostnad av hele kr 333.000. Det gjenstår å skifte resten av lyspullertene, et antall på 36(?), som det må finnes prioritering og dekning for i senere års budsjett. I mellomtiden må oppståtte jordfeil og andre feil håndteres fortløpende.

UTSTRAKT FEIL BRUK AV AVFALLSSTASJONENE

Det skjer dessverre altfor ofte at beboere overfyller og setter avfall utenfor enkelte av avfallsbrønnene, særlig de øverste, uten å bevege seg de få metrene til den andre avfalsstasjonen der det som oftest viser seg å være ledig plass. Det er uakseptabelt at enkelte dermed overlater til andre å rydde opp etter seg, herunder at vaktmester må betales ekstra for å bringe ting som hverken er papp/papir, restavfall eller småmetall/glass til Bølstad Gjenvinning. Styret har også det siste året ved flere anledninger publisert eksempelbilder og oppfordringer på Vibbo om at vi må skjerpe oss på dette.

Vi opplevde høsten 2025 også at Follo Ren etter flere advarsler, dessverre bestemte seg for å fjerne containeren for småelektrisk etter gjentagne henleggelser og hensettelser av større elektriske apparater og andre ikke elektriske gjenstander i og ved containeren. Riktignok ble det konstatert at noen få beboere i Skifabrikken også benyttet vår container, men hovedansvaret må nok våre egne beboere selv ta.

Avfallsbrønnene ble som vanlig vasket av Follo Ren på høsten.

NY AVFALLSLØSNING 2026

Follo Ren har informert styret om at det skal etableres en ny avfallsløsning med planlagt gjennomføring så snart det er mulig i 2026. Løsningen vil sannsynligvis innebære en økning av antallet avfallsfraksjoner og dermed en endring av hva som skal legges i den enkelte avfallsbrønnen, og én brønn kan bli delt for å få plass til biologisk avfall. Styret har vært i dialog med Follo Ren, og siste signal derfra er at vi vil bli kontaktet. Sameiet vil bli påført en kostnad for endringen som det er tatt høyde for i budsjettet for 2026.

VASK OG MALING AV FASADER

Vask av alle fasadene og maling av øst-, sør- og vest-fasadene ble etter årsmøtevedtak 27. februar utført av Mesterbedriften Lund AS fra begynnelsen av mai til midten av september. Nord-fasadene består vesentlig av mursteinkledning som jo ikke skal males. Trekledningen på denne fasaden er langt mindre utsatt for sol, vær og vind og trengte ikke maling i denne omgangen, bare de hvite platene. Noen klager og synspunkter på arbeidet ble gitt, hvilket vel ikke er uvanlig i et slikt stort prosjekt. Sluttresultatet vurderes å være bra.

INSPEKSJON OG REGISTRERING AV RÅTESKADER PÅ VINDUER

Under vask- og malingen av fasadene fra mai til september inspiserte Mesterbedriften Lund AS samtlige vinduer utvendig for å avdekke råte- og andre skader for å gi styret et grunnlag for å vurdere utskifting av vinduer som ikke kan la seg reparere. Reparasjon av vindu til et funksjonelt nivå er seksjonseiers ansvar. Lund registrerte 79 vinduer med skader og 11 vinduer med skader på glasslister. Det store antallet vinduer med skader gir grunn til igjen å presisere seksjonseiers ansvar for vedlikehold av vinduer og ytterdører, at det gjelder både innvendig og utvendig. Slik presisering er også gitt tidligere på Vibbo, senest 22. november 2025. Styret foreslår til årsmøtet 2026 at en slik presisering også legges inn som et tillegg i vedtektene §5.1 i).

TILBUDSPROSESS UTSKIFTING AV VINDUER

Basert på Lunds inspeksjon og kartlegging av skader på vinduene ble det i løpet av høsten sendt forespørsel til 3 aktuelle firma som kan tilby levering og utskifting av vinduer. Mottatte tilbud er under bearbeiding av styret. Det vil bli orientert nærmere om status og framdrift under årsmøtet 2026.

VANNSKADER

Det har det siste året dessverre oppstått betydelige vannlekkasjer som det viser seg skyldes feil utførelse av vannavrenningsløsningene og og andre uheldige bygningsmessige løsninger på takene i G17, G25 og G27. Reparasjonskostnadene har vært betydelige og er av forretningsmessige og økonomiske årsaker bekostet av sameiet uten bruk av sameiets forsikring. Det er grunn til å anta at det vil oppstå tilsvarende lekkasjer andre steder og på andre blokker. Styret vil derfor etablere et prosjekt som skal sørge for utføring av forebyggende tiltak samt undersøke alternative bygningsmessige løsninger for å forhindre tilsvarende lekkasjer.

GASSPEISSERVICE

Den årlige pålagte servicen av gasspeisene ble utført av Loge AS i perioden 15. september til 3. oktober med en oppsamlingsrunde fca. 3 uker senere for de som da ikke var/kunne være tilstede. Feilretting på den enkelte gasspeisen må dekkes av seksjonseier.

VENTILASJONSVIFTER

Solheim Og Larsen Klima AS har det siste året utført 4 ordinære servicer på garasjeviftene og én ordinær service på takviftene, trykkviftene i trappegangen og viftene i bodarealene. I tillegg er det utført nødvendig service/reparasjon ved noen få oppståtte feil. Én garasjevifte hadde begynt å trekke for mye strøm, og er derfor blitt byttet.

VAKTMESTERTJENESTER

Follo Vaktmesterselskap AS har utført betydelige og gode tjenester i henhold til kontrakt.

PORTTELEFONER

Yousafe AS har skiftet sentral/strømforsyning og ringeklokketablå i G19 og G27 grunnet havari. Det samme er nylig gjort i G11, G21 og G25. Det må påregnes tilsvarende skifter i de resterende blokken om ikke lenge. Sentralene er kompatible med ringeapparatene i leilighetene som er eiers ansvar.

SKRÅNINGEN MOT MÖLLER EIENDOM

Skråningen gror mer og mer til, ikke bare med lavt buskas, men busker som vokser og har vokst til høye og omfangsrike trær. Denne vegetasjonen tar bort mye av solen på den lyse delen av året og medfører også mye løvavfall som må fjernes av vår vaktmestertjeneste. Det er foretatt sporadisk rydding enkelte deler av skråningen, både på privat initiativ og etter avtale med vaktmester. Mange berørte beboere ønsker å få ryddet/rensket opp skråningen. Enkelte beboere ønsker å beholde mye av vegetasjonen fordi det skjermer utsynet til virksomheten på området til Möller Eiendom. Styret mener vi må erkjenne at virksomheten er kommet for å bli og at skråningen må ryddes jevnlig.

Möller Eiendom har tidligere skriftlig uttrykt at de ikke bryr seg om skråningen og at vi kan rydde det vi ønsker. Styret har hatt skriftlig dialog med Ås kommune om saken ettersom kommunen er eier av en flik i nordre del av skråningen og fordi kommunen i sin tid har bestemt at området mellom oss og Möller Eiendom skal være en viltkorridor. Konklusjonen fra kommunen er at området er definert som viltkorridor og at det fortsatt er relevant å ha en korridor som viltet kan passere da det er betydelige jord- og skogbruksarealer nord og sør for området. Kommunen skriver imidlertid at det innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser åpnes for skjøtsel av området, d.v.s. at trær med høyde over 5 meter kan vurderes fellt og at det kan foretas tynning etter hvert som det gror igjen.

Styret vil i løpet av første halvår 2026 kontakte Möller Eiendom og Ås kommune om et samarbeid om skjøtsel av skråningen.

GJESTEPARKERINGEN - AVTALEFORNYELSE

Arealet til gjesteparkeringen leies av Ås kommune. Gjeldene 20-årige leieavtale utløper 31.12.2028. Avtalen åpner for at vi kan forhandle om fornyet leie til markedsmessige priser i bolker på 10 år fram til 31.12.2068. Styret har allerede varslet kommunen skriftlig om at vi ønsker å forhandle avtalen fornyet.

ÅS KOMMUNE - UTBEDRING AV BAKKELYS

Bakkebelysningen (såkalte up-lights) på gjesteparkeringen under trærne mellom oss og omsorgssenteret har vært ustabile. Det har vært dialog med kommunen om deling av kostnader om det viser seg å bli behov for utbedring. Kommunen oppfattes å vise vilje til å vurdere slik deling basert på et konkret kostnadsoverslag fra elektrofirma.

INSTALLLERING AV VANNMÅLERE I HVER LEILIGHET

Som informert om på Vibbo, har Ås kommune høsten 2025 vedtatt en forskrift som pålegger sameier og borettslag å installere vannmålere i hver leilighet. Dette medfører at eksisterende ordning med fellesmålere som fordeler vannforbruket og vann- og avløpskostnadene etter sameiebrøk over felleskostnadene, ikke lenger vil være tillatt. Vann- og avløpskostnaden for den enkelte eierseksjon vil etter dette bli fakturert av Ås kommune sammen med renovasjonsavgiften og eiendomsskatten. Styret har i forståelse med kommunen igangsatt en anbudsprosess der vi har bedt 3 lokale rørleggerfirma om å gi tilbud på et slikt installasjonsarbeid som bør utføres i løpet av 2026.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skitunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 13.02.2026

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 13.02.2026

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat
Årets resultat på 3089,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 446 023.

Budsjett 2026

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Styret foreslår å benytte 2 mill. kroner av egenkapitalen til dekning av nødvendige vedlikeholdsoppgaver, bl.a. utskifting av vinduer. Det reelle budsjetterte resultatet vil derfor utgjøre - kr 51.307.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKITUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992588853, KLIENTNR. 925

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 924 967	7 275 637	7 804 000	8 793 278
Gjest.park	9	102 483	0	0	130 000
Ladeinntekter elbil		264 645	141 919	100 000	105 000
Andre anlegg		0	63 262	0	0
Andre inntekter	3	2 005 425	25 993	100 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 297 521**	**7 506 812**	**8 004 000**	**9 028 278**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 235	-47 235	-48 000	-50 000
Styrehonorar	5	-335 000	-335 000	-335 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-15 625	-21 875	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-221 000	-212 500	-223 000	-233 035
Konsulenthonorar		-11 846	-132 490	-55 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-4 435 472	-2 328 152	-5 397 000	-4 507 000
Forsikringer		-775 336	-561 259	-800 000	-850 000
Kommunale avgifter	8	-1 182 453	-1 230 529	-1 300 000	-1 362 350
Energi/fyring	10	-1 146 046	-1 380 543	-1 400 000	-1 170 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 120 857	-960 939	-1 150 000	-1 270 000
Andre driftskostnader	11	-1 121 679	-1 132 489	-1 243 500	-1 144 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 412 548**	**-8 343 011**	**-11 967 500**	**-11 079 585**
DRIFTSRESULTAT		**-115 027**	**-836 199**	**-3 963 500**	**-2 051 307**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	118 116	129 962	0	0
Finanskostnader		0	-257	-10 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**118 116**	**129 705**	**-10 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**3 089**	**-706 494**	**-3 973 500**	**-2 051 307**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-706 494		
Til opptjent egenkapital:		3 089	0		

SKITUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992588853, KLIENTNR. 925

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	13	45 864	36 902
Forskuddsbetalte kostnader		595 361	780 736
Andre kortsiktige fordringer		0	8 969
Driftskonto OBOS-banken		57 777	607 653
Sparekonto OBOS-banken		2 923 438	193 433
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 112 508
SUM OMLØPSMIDLER		**3 622 439**	**3 740 201**
SUM EIENDELER		**3 622 439**	**3 740 201**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 446 024	3 442 935
SUM EGENKAPITAL		**3 446 024**	**3 442 935**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 457	80 729
Leverandørgjeld		77 959	216 538
SUM KORTSIKTIG GJELD		**176 416**	**297 267**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 622 439**	**3 740 201**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Skitunet Boligsameie

Vidar Johannesen /s/ Waqar Saeed /s/ Arne Nyland /s/

Jan Raymond Yttervik /s/ Magne Frode Pedersen /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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Nettleie gass	645 216
Felleskostnader	4 862 118
Garasje	476 768
Garasje næring	44 556
Kabel-tv/bredbånd	1 351 344
Peisservice gass	118 125
Vedlikeholdsfond	426 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 924 967**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	2 000 025
Nøkler	5 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 005 425**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 235
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 235**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-335 000
SUM STYREHONORAR	**-335 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-375

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Mesterbedriften Lund AS	-3 018 072
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 018 072**
Drift/vedlikehold bygninger	-343 900
Drift/vedlikehold elektro	-477 373
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 139
Drift/vedlikehold heisanlegg	-233 729
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-121 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 003
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 377
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 189
Kostnader dugnader	-548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 435 472**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 118 424
Kommunale avgifter(Leie av gjesteparkerings areal)	-64 029
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 182 453**

NOTE 9
Gjest.park

Leieinntekter	102 483

KOSTNADER Gjest.park.

SUM Gjest.park.	**102 483**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Gass	-589 096
Elektrisk energi	-556 950
SUM ENERGI / FYRING	**-1 146 046**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-15 733
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 673
Annet driftsmateriale	-9 583
Vaktmestertjenester	-423 125
Vakthold	-162 953
Renhold ved firmaer	-397 089
Snørydding	-82 208
Andre driftskostnader	-6 913
Kontor- og datarekvisita	-3 320
Trykksaker	-470
Andre kostnader tillitsvalgte	-375
Andre kontorkostnader	-700
Porto	-225
Kontingenter	-3 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 002
Bank- og kortgebyr	-4 603
Øreavrunding	2
Tap på fordringer	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 121 679**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 823
Renter av sparekonto i OBOS-banken	107 158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 889
Andre renteinntekter	3 246
SUM FINANSINNTEKTER	**118 116**

NOTE 13
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	24 994
Tap på krav	20 870
SUM KUNDEFORDRINGER	**45 864**

Trivselsregler

Skitunet Boligsameie

Godkjent på årsmøtet 26.februar 2009
Sist revidert etter vedtak om ny gjesteparkeringsløsning i ordinært årsmøte 27. februar 2025
Forslag til endringer i ordinært årsmøte 26. februar 2026 er merket med gult

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i vårt eierseksjonssameie avhenger mye av at alle som bor her tar hensyn til hverandre og til boområdet vårt. Vi har alle rett til å råde over egen leilighet, men i fellesarealene inne og ute må alle etterleve de regler som fastsettes av årsmøtet og som forvaltes av styret. Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø.

2. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det skal være ro alle dager mellom kl. 23.00 - 07.00. Motorisert ferdsel til inngangspartiene skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 - 07.00. Unntatt utrykningskjøretøyer, uføre, syketransport og avisbud. Ved større selskapeligheter bør naboene varsles.
~~Innredningsarbeider må unngås mellom kl. 21.00 – 07.00 (09.00 på helligdager).~~
Innrednings-/oppussingsarbeider som medfører støy i form av boring, saging, hamring etc. skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 – 07.00 (16.00 - 08.00 på lørdager) og ikke på søn- og helligdager. Skrot, pappesker og lignende må ikke oppbevares over tid på terrasse eller utenfor inngangsdør. Tørking og lufting av klær og sengetøy på balkong/terrasse skal kun foregå på innsiden av rekkverk og ikke i høyde over rekkverk. Det anmodes om at alle seksjonseiere monterer en gassvarsler i gulvhøyde, for å sikre en forsvarlig varsling av ev. gasslekkasjer. Gassvarsler kan kjøpes i jernvareforretninger.

3. UTVENDIG DEL AV EIERSEKSJON

3.1. Rekkverk, vindusrammer og fasade

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegg på terrasse/balkong i avvikende farger.

3.2. Utvendig sol- og vindskjerming

Det er anledning til å montere screens, markise, vindskjerm på kassett og utvendig persienne på vinduer samt på terrasser og verandaer. Det skal benyttes grå markiseduk fra Sandatex, dis. 792/ 97. Markise skal ha rett kappe. Vindskjerm skal være i tilsvarende duk fra Sandatex, dis. 97. Utvendig persienne skal ha fargen 0058 sølv, fra Turnils. Screens skal være Antracite Grey type Ral 7016.
På terrasser er det anledning til å montere levegg på kortsidene i trykkimpregnert tre i tilsvarende farge som på husene. Det er tillatt å plante hekk i stedet. Maks høyde 160 cm på kortsiden og noe lavere på langsiden. Det er ikke tillatt å øke arealet på terrassen. Det er eiers ansvar å vedlikeholde hekk samt sørge for at maks høyde ikke overskrides.
Seksjonseiere kan skjerme sine ~~balkonger~~ verandaer mot innsyn ved foliering med matt film på glassfronter.

Innglassing av veranda/terrasse kan gjøres iht. gjeldende lover og forskrifter fra offentlige instanser, og etter godkjennelse av styret. Søknad bilagt tegning/skisse over ønsket innglassing sendes styret som behandler saken ut fra gjeldende krav og retningslinjer for slike installasjoner.

Ved endring av utvendig fasade, ytterligere skjerming eller beplanting utover det som er beskrevet over, skal seksjonseier sende skriftlig søknad til styret.

3.3. Maling av tak på terrasse/balkong
Det er anledning å male tak og søyler på terrasse/balkong, men det må brukes Jotun Mur Grunning Vanntynnet og Jotun Mur Akrylmaling med farge 7356 Isgrå.

3.4. Utvendig belysning
Ved ettermontering eller fornyelse av utvendige lamper/armaturer på terrasser/balkonger er det kun de typer som er godkjent av styret som kan benyttes. Det skal være ~~Moderne Marco 1 (lampegiganten.no) eller tilsvarende~~ Norlys Basel som kan leveres f.eks. av El-Kontakten AS. Kostnaden bæres av seksjonseier.

3.5. Antenneanlegg
Eierseksjonssameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og lignende er ikke tillatt.

3.6. Kabel-TV og bredbånd
I leilighetene er det klargjort for TV og bredbånd fra Telenor. Det står en TV-boks inkludert programkort og et bredbåndsmodem eller fiberboks i leiligheten. Utstyret tilhører leiligheten/ Telenor og ikke den enkelte beboer og skal derfor følge leiligheten ved salg. På www.telenor.no vil du til enhver tid finne de siste produktnyhetene og annen oppdatert informasjon om TV- og bredbåndstilbudet. Her kan du også lese om bestilling av raskere bredbåndshastighet, bredbåndstelefoni og flere bokser. Du kan også kontakte Telenors Kundeservice på telefon 915 09000.

3.7. Grilling
Elektrisk grill og gassgrill kan brukes så lenge matos og røyk ikke sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på terrasse/balkong. Det kan monteres uttak for gassgrill på seksjonens gassfordelingsskap på egen veranda. Godkjent gasslange og kobling kan bestilles via Norsk Gassnett.

3.8. Blomsterkasser
Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk av sikkerhetsmessige årsaker.

3.9. Varmepumper
Installasjon av varmepumpe er et inngrep i fasaden og skal kun utføres etter tillatelse fra styret. Utedelen av pumpen må plasseres inne på egen terrasse/veranda og ikke være til sjenanse for andre beboere. Det må velges varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå på utedelen. Varmepumpen må være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAK godkjent forhandler) Det må brukes autorisert personell til montering.

Seksjonseier vil selv være ansvarlig for drift og vedlikehold (slitte deler gir mer støy) og plikter å påse at det ikke oppstår skader på vegger eller ~~balkonger både~~ terrasse/veranda hverken hos seg selv ~~og~~ eller naboer. Seksjonseier må sørge for at kondens, inklusive vann og is, ikke genererer skader eller sjenerer andre beboere.

Seksjonseier vil være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på bygning og inventar som følge av installasjon og bruk av varmepumpe.

SKILT OG NØKLER

4. 1 Dørskilt/postkasseskilt/ringeklokkeskilt

Hver enkelt seksjonseier står fritt til å benytte ønsket dørskilt.

~~Navnelapp til postkasse (og ringeklokke) skal bestilles via styrets epostadresse. Håndskrevne navnelapper er ikke tillatt. Styret sørger for å endre ringetablå.~~
Nytt postkasseskilt og endring av ringeklokkeskilt og ringetablå skal bestilles via Vibbo https://vibbo.no/skitunet/tema/velkommen-til-nye-beboere. Håndskrevne navnelapper er ikke tillatt. Styret sørger for å oppdatere ringeklokkeskiltet og ringetablået.

Det er ikke tillatt å skrive med tusj eller klistre lapper direkte på postkassene. På ringeklokkene tillates det ikke å sette klistrelapper utenpå plastdekslet da rester av lim er vanskelig å fjerne.

4.2 Nøkler til postkasse

Postkassenøkkel kan du få filt opp hos Follo Lås & Glass-Sikring AS i ~~Åsenvenien 1~~ Kjeppestadveien 4, 1400 Ski. Det kan være smart å notere nøkkelnummer og oppbevare det på et lurt sted i tilfelle du skulle miste alle nøklene. Styret sitter ikke med informasjon om nøkkelnummer til hver enkelt postkasse, så dersom du ikke har nøkkelnummer, må du i tilfelle bestille ny låssylinder.

4.3 Nøkler og garasjeportåpner

Eierseksjonssameiet har systemnøkler fra TrioVing. Bestilling av nye nøkler, garasjeportåpner eventuelt nye låser, kan kun gjøres av eier av leiligheten. ~~og det må sendes skriftlig bestilling til styret.~~ Bestillingene gjøres via egne skjema på Vibbo https://vibbo.no/skitunet/tema/skilt-nokler-og-porttelefon. Nøkler hentes og betales i butikken til Follo Lås og Glassikring AS, Kjeppestadveien 4, Ski. Garasjeportåpner faktureres av OBOS og utleveres av styret når faktura er registrert betalt.

4.4 Nøkler/garasjeportåpner ved utleie av garasjeplass

Når garasjeplass leies ut, skal kun eiers garasjeportåpner lånes ut til leietaker.

5. INNVENDIG FELLESAREAL

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjeanlegget.

5.1 Videoovervåking

Videoovervåking av eierseksjonssameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er styret som skal administrere videoovervåkingen. Det er installert videoovervåkningsutstyr ved hver inngangsdør, ved hver garasjeport, inne i garasjeanlegget og i heisgang i hver kjelleretasje. Videoovervåkingen er registrert hos Datatilsynet og er ~~iht.~~ i.h.h.t. deres retningslinjer. Opptakene oppbevares kun i kort tid, så meld fra til styret umiddelbart hvis noe skjer. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

5.2. Hovedinngang, trapper og ganger

Hovedinngangsdør har smekklås og kan låses opp manuelt eller automatisk via ~~calling-anlegg~~ porttelefonen i leiligheten. Inngangsdør skal alltid holdes lukket og låst. Fellesareal i trapp og gang er rømningsvei, så det må ikke benyttes til hensetting av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting. Sykler henvises til sykkelstativene utendørs ~~ev.~~ evt. i den enkeltes sportsbod i kjeller eller på/ved veggen bak biloppstillingsplassen i parkeringskjelleren. Barnevogn kan plasseres under trapp i kjelleren. Dørmatter utenfor inngangsdør er tillatt, men bør fjernes hver fredag på grunn av rengjøring. Gjenstander som oppbevares i fellesarealer inkl. kjellerganger vil bli fjernet/kastet etter utløpet av en angitt frist

som er gjort kjent via ~~mailutsendelse~~ Vibbo til beboere i aktuell blokk. ~~samt ved oppslag på styretavlen i 1. etasje.~~

5.3 Sportsboder i kjeller

Det medfølger en sportsbod i kjeller med hver eierseksjon. Vis varsomhet ved oppbevaring av brannfarlige varer og gjenstander, eller noe som avgir lukt. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Dør til bodanlegget har smekklås og det er seksjonseiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst. ~~samt at lyset slukkes når man forlater rommet.~~

Det er anledning å montere stikkontakt i egen kjellerbod. Montering skal utføres av autorisert elektriker og kabel må trekkes fra leilighetens sikringsskap. Det skal sendes skriftlig melding til styret før arbeidet igangsettes. Når arbeidet er utført, skal det leveres inn sluttdokumentasjon fra den aktuelle installatøren.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Eierseksjonssameiet har nedgravde avfallscontainere på to stamplasser. Beholderne er merket med symbolene, Restavfall, Papp/papir og Glass/metall. Alt annet avfall skal bringes til gjenvinningsstasjon. Matavfall skal sorteres i egne grønne matavfallsposer fra Follo Ren. Posen knyttes med dobbelt knute og legges i restavfallscontainer. Annet restavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer/bæreposer, som knytes godt igjen, før det kastes i samme beholder. Plastemballasje sorteres som restavfall. Papp må deles opp i små biter. Større fraksjoner av papp må fraktes til gjenvinningsstasjon. Avfall og gjenstander skal ikke settes ved avfallscontainerne. Follo Ren's regler for kildesortering av søppel skal følges, se www.folloren.no.

Sigarettsneiper/snusposer skal ikke kastes ut fra terrasse/veranda og heller ikke på andre steder rundt om på boligområdet. Benytt egnede avfallsdunker som står på fellesarealet. Matavfall eller annen søppel må aldri plasseres i ganger eller på terrasse/veranda. Alle beboere er ansvarlige for at fellesarealer holdes rene og fri for søppel og skrot.

7. DYREHOLD.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ta alltid med hundepose og kast ~~ev.~~ etterlatenskaper i søppelkassene ~~montert~~ på utearealene. Lufting av hund skal ikke foregå på plenen foran leilighetene. Inngangspartiet skal ikke være en fast urineringsplass for hunden, da det i tillegg til sjenerende lukt ikke ser særlig pent ut når snøen ligger der. ~~Hunder skal alltid være i bånd på sameiets fellesareal.~~

8. UTENDØRS PARKERING

8.1 Ingen parkering nederst på feltet

Det er ikke ~~lov~~ tillatt å parkere langs støttemur nederst på feltet og heller ikke nedenfor støttemuren. Bakgrunnen for dette er fremkommelighet for større biler/utrykningskjøretøyer samt snøbrøyting. To plasser er reservert for vaktmester/ servicebil og en plass er merket handicap- plass for gjester. Feilparkering bøtelegges av Aimo Park.

8.2. Parkering på gangveier/foran inngangsdører

På gangveier og foran inngangsdører er det kun tillatt å parkere for av- og pålessing. Hvis det ikke har vært aktivitet ved kjøretøyet etter 5 min vil Aimo Park ha anledning til å ilegge bot. Håndverksbiler med firmalogo kan parkere ~~mot gyldig parkeringsbevis~~, forutsatt at annen ferdsel ikke hindres.

8.3 Parkeringsplass på øvre felt (leiet grunn)

~~Parkeringsplassen på øvre felt er tiltenkt å være for gjester, bortsett fra enkelte merkede plasser, som blir leiet ut etter avtale med Aimo Park. Søknad om leie av plass gjøres i Aimo Park appen.~~

Parkeringsplassen på øvre felt kan benyttes av gjester til sameiet og andre utenforstående, samt at noen plasser benyttes til utleie etter avtale med Aimo Park. Det kan leies ut faste plasser eller «fri flyt» som innebærer at parkering kan skje hvor som helst på plassen med unntak av merkede leieplasser. Søknad om leie av plass sendes Aimo Park.

Vilkår for gjesteparkeringen p.t.:

~~5 timer rabattert pris kr 10 pr. time, deretter ordinær pris kr 30 pr time - maks kr 150 pr. døgn ved bruk av Aimo Park appen.~~
~~Brukes EasyPark appen, er prisen 15% høyere, fordi EasyPark krever en avgift for at deres app kan brukes på Aimo sitt parkeringsområde.~~
~~Kr 30 pr. time - maks kr 150 pr. døgn og kr 500 pr. uke ved betaling på automaten~~
~~Det anbefales å benytte Aimo Park appen som gir den rimeligste prisen.~~
~~Leie av plass på gjesteparkeringen (13 plasser):~~

- ~~Fast plass: kr 800 pr. mnd.~~
- ~~Flytende plass - hvor som helst ledig, unntatt faste merkede plasser: kr 600 pr. mnd.~~

~~Gjesteparkeringen har 1 HC-plass.~~
~~Andre enn Skitunets beboer og gjester kan også parkere på plassen og benytte appene eller automaten til samme priser.~~

Oppdaterte detaljer om parkeringstakster og leiepriser finnes på Vibbo under temaet Parkering på Skitunet.

9. NABOKLAGER - BRUDD PÅ TRIVSELSREGLEMENTET

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsregler eller på grunn av andre sjenerende forhold, ~~bør~~ rettes av klageren selv direkte til naboen ~~selv~~. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsregler kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.
Ytterste konsekvens ved gjentatte klager på eier/leietaker i en leilighet er at styret kan begjære leiligheten tvangssolgt eller kreve fravikelse (utkastelse). Jfr. sameiets vedtekter § 7.

En klage vil ikke bli tatt til følge dersom klagende part ønsker å være anonym. Dette kravet utgår kun i de tilfeller hvor det er grunn til å tro at klagende part er utsatt for fare ved å eksponere sitt navn (for eksempel ved alvorlige trusler). I slike saker forventes det at klagende part politianmelder hendelsen. Den skriftlige redegjørelsen må ha med opplysninger om den klagende parts mobilnummer, e-postadresse, leilighetsnummer samt adresse. I tillegg må det tydelig fremkomme hvem som er anklaget, med opplysning om fullt navn, adresse og leilighetsnummer. Klagende part må oppgi hva som har skjedd samt angi tidspunkt for når brudd på trivselsregler er begått (dato og omtrentlig klokkeslett).

~~10. UTLEIE AV LEILIGHETEN~~

~~Ved utleie har seksjonseier det fulle og hele ansvar overfor eierseksjonssameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren. Se §13 – Salg/Utleie i sameiets vedtekter mht. seksjonseiers ansvar ved utleie. Opplysninger om leietakers navn, mobil og e-post adresse legger seksjonseier inn via Vibbo her: https://vibbo.no/skitunet/tema/velkommen-til-nye-beboere~~

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.02.26
Selskapsnummer: 925 **Selskapsnavn:** SKITUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SKITUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 992588853
Møtet ble avholdt 26. februar kl. 18:00, Nordby Eldresenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Bjølseth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. 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.**

5. Behandling av budsjett for 2026

Budsjettet for 2026 bes gjennomgått og godkjent.

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

6. Installering av vannmålere - kommunalt krav, forsikring og finansiering

Ny forskrift

- Ås kommune vedtok 29.10.2025 ny forskrift om vann- og avløpsgebyr.
- Gjelder fra **1. januar 2026**.
- Alle leiligheter må installere **egen vannmåler**.
- Hver seksjonseier betaler selv i stedet for via sameiebrøk/felleskostnader:
  Årsavgift vann og avløp
  Eget vannforbruk
- Formål: **likebehandling** av alle boenheter i kommunen
- Vurderes som nødvendig oppgradering av bruksenheter og tekniske anlegg.

Følgekonsekvenser

- Krav om:
  Tilbakeslagsventil (hindrer tilbakestrømning av forurenset vann)
  Ekspansjonskar (utjevner trykk, reduserer lekkasjerisiko)
- Anbefaling: installeres på **hovedinntak pr. blokk** (billigere enn per leilighet).
- Fellesvann må få egne vannmålere.
- Utekranløsning må legges om.

Vannvakt / vannstopper

- Ikke installert i alle våtrom uten sluk i dag.
- Forsikring hos Gjensidige:
  Årspremie 2026: kr 812.388
  Reduksjon ca. kr 68.000 (8,4 %) hvis alle installerer.
- Ikke et kommunalt krav, men er et anbefalt tiltak.
- Bør vurderes – sak for årsmøtet.

Kostnader og fordeling

Vannmåler

- Pris vannmåler fra kommunen: kr 1.875 per stk.
- Faktureres sameiet av kommunen.
- Viderefaktureres seksjonseier.

Installasjon i leilighet - inkl. vannstopper

- Betales av den enkelte seksjonseier.

- Små leiligheter (hovedkran i kjøkkenbenk) noe dyrere for vannmåler enn store.
- Store leiligheter (hovedkran i bod) må ha vannstopper i bod og kj.benk.
- I tråd med vedtektene § 6 (kostnader knyttet til bruksenhet).

Installering i fellesanlegg (ikke knyttet til bruksenhet)

- Tilbakeslagsventil hovedinntak
- Nye målere for fellesvann
- Demontering gamle målere
- Omlegging utekraner
- Fordeles likt på alle sameiere

Finansiering

Kostnaden i den enkelte leilighet ekskl. vannmåler faktureres av rørleggerfirma

Alternativer:

- Resterende kostnad fordeles over 2 måneder felleskostnad
- Resterende kostnad som engangsinnbetaling over felleskostnadene

Gjennomføring

- Installatør kan ikke fakturere alt direkte til seksjonseier (kommunen fakturerer sameiet).
- Installatør skal håndtere mest mulig praktisk arbeid.
- Mål: gjennomføre snarest mulig i 2026.
- Bør ikke skje samtidig med vindusutskifting.

Styrets innstilling
Styret er i anbudsprosess med 3 lokale rørleggerfirma.

Styret kommer tilbake med nærmere informasjon på Vibbo når valg av rørleggerfirma er valgt og når det foreligger en gjennomføringsplan som er avpasset arbeidet med utskifting av vinduer.

Totalkostnaden for hver seksjonseier som følge av Ås kommunes forskriftsendring ser ut til å kunne bli i størrelsesorden kr 15.000 inkl. installering av vannstopper (I leiligheter med hovedkran i bod må det også installeres vannstopper i kjøkkenbenken). Det presiseres at det endelige beløpet kan bli endret noe opp eller ned som følge av forhold som kan komme opp under den avsluttende anbudsprosessen.

1. Automatisk vannstopper

Vår forsikringspremie er på over 800.000 per år. Ved å installere FG-godkjent vannstoppventil i alle våtrom som ikke har sluk, kan vi oppnå en rabatt på forsikringspremien i størrelsesorden 68.000 årlig. I tillegg til å holde felleskostnadene nede, bidrar dette til å redusere risikoen for vannskader i boenhetene. Prisnivået på installering av vannstoppere ligger i størrelsesorden 2.000 kr. pr. stk. I noen tilfeller vil det påløpe noen kostnader til elektriker for tilførsel av strøm.

Styret anbefaler årsmøtet at det installeres automatiske vannstoppere i alle våtrom uten sluk i hver boenhet i sameiet..

2. Finansiering

Kostanden for selve vannmåleren er kr 1.875 som faktureres sammen med felleskostnadene i april mnd.

Kostnaden for installering i boenheten ser ut til å kunne varierer fra kr 5.-6.000 avhengig om vanninntaket er i bod eller i kjøkkenbenk. Denne kostnaden faktureres direkte fra Installatøren til den enkelte seksjonseier etter at monteringen er gjennomført. Dersom årsmøtet vedtar automatisk vannstoppventil som anbefalt av styrtet, kommer denne kostnaden på ca. kr 2.000 pr. stk. i tillegg.

Andel av kostnaden for ombygging av fellesvannløsningen (tilbakeslagsventil, ekspansjonskar, omlegging av utevann, etc.) ser ut til å kunne utgjøre i størrelsesorden 3.000 kroner pr. enhet. Denne faktureres av sameiet til hver enkelt seksjonseier etter at arbeidene er utført.

> ✗ **Ikke vedtatt. Saken er trukket.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Det skal installeres automatisk vannstopper i alle våtrom som ikke har sluk.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til finansiering vedtas.

7. Orientering fra styret - framtidige vedlikeholdsprosjekter

Fremmet av: Styret

Sameiet er nå 18 år gammelt. Mangelfullt/dårlig utført byggearbeid og tidens tann er i ferd med å innhente bygningene og uteområdene våre. I tillegg må vi forholde oss til nye krav vedtatt av myndigheter, i vårt tilfelle først og fremst Ås kommune og Follo Ren.

Følgende nødvendige vedlikeholdsprosjekter må gjennomføres de nærmeste årene:

- Utskifting av vinduer med råteskader - 2026
- Ny avfallsløsning - krav fra Follo Ren – 2026
- Kontroll av råteskader rundt slukgjennomføringer/vannrenner i 4. etasje - 2026
- Installering av vannmålere i alle leiligheter - krav fra Ås kommune (vurdere automatisk vannstoppventiler) - 2026
- Ny oppmerking av plassene i garasjekjellerne - 2026 eller 2027
- Porttelefoner - utskifting av hovedsentral i 4 gjenstående blokker - 2026/2027?
- Utskifting av resterende utelys langs gangveiene - 2027?
- Baldakiner i 4. etasje – ombygging til ny løsning - 2027/2028?
- Asfaltering av intpernveiene - 2028?

Styrets innstilling
For å bidra til forutsigbarhet og trygghet for eierne, ønsker styret å rette fokus på og gi informasjon om hva som må forventes av større vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene for å holde bygningene og utemområdene i forsvarlig stand.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets informasjon tas til orientering.

✓ **Vedtatt.**

8. Orientering fra styret - bruken av Vibbo - takt og tone

Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og leietakere/eiere, samt leietakerne/eierne seg imellom. For å få til et godt naboskap og et godt liv mellom husene er det viktig at alle opptrer høflig, saklig og ungår personhets og sjikane. Hver og én av oss er selv ansvarlig for alt innhold som vi publiserer. Alt innhold blir publisert under fullt navn og med eventuelt en rolle (for eksempel «styremedlem» om det er et styremedlem som publiserer. Publiserer et styremedlem på vegne av styret, er det styret som er ansvarlig for innholdet. Det vi publiserer skal ha en høflig tone, være saklig, personsjikane og injurierende innhold eller publisering av annet upassende innhold skal ikke forekomme. Alt innhold på Vibbo er underlagt styrets rett til å moderere, herunder å fjerne ethvert upassende innhold.

Styret opplever at Vibbo i altfor stor grad benyttes til å sende meldinger til styret og enkeltmedlemmer av styret med spørsmål som det enkelt finnes svar på i Vibbo-temaene. Informasjonen i Vibbo-temaene gir en detaljert veiledning til eierne og andre beboere, og er basert på innholdet i sameiets vedtekter og husholdsregler. Det virker som at flertallet av de som sender spørsmål til styret ikke har satt seg inn i sameiets vedtekter og husholdsregler, og/eller ikke har lagt nok innsats i å tilegne seg den informasjonen som er tilgjengelig på Vibbo.

Svar på slike henvendelser tar svært mye tid av styret og går ut over tiden og motivasjonen styret trenger til å forestå den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og Trivselsregler.

Eiere og leietakere bes derfor om å holde seg godt orientert om informasjonen som til enhver tid er tilgjengelig i Vibbo-temaene før det sendes meldinger med spørsmål til styrets medlemmer.

Vedtektenes § 13 Salg/Utleie sier bl.a. at utleier plikter å påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, Trivselsregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Det sittende styrets erfaring tilsier at en skriftlig forpliktelse ikke et tilstrekkelig. Det kommer stadig meldinger på Vibbo og telefonhenvendelser fra leietakere som tydelig viser at de ikke er godt nok opplyst og heller ikke har gjort seg kjent med Vibbo. Styret mener derfor at utleier må tillegges et ansvar for å gi en praktisk gjennomgang med leietaker av dokumentene og Vibbo.

Styret opplever også i økende grad beboeres manglende kunnskap om og forståelse av vedtektene, Trivselsreglene, årsmøtevedtak, styrevedtak og Vibbo p.g.a. mangelfulle norskkunnskaper. Dette belaster styret med en oppgave det ikke har. Eiere og leietakere må i slike tilfeller selv sørge for å skaffe seg slik kunnskap om og forståelse av sameiets regelverk og annen informasjon.

Styret forutsetter ellers at vi alle utviser god takt og tone i all muntlig kommunikasjon og i alt som publiseres og senders av meldinger via Vibbo.

Styrets innstilling
Styret ønsker å minne om og fokusere på hva som er riktig bruk av Vibbo, samt hva som er beboernes eget ansvar og styrets viktigste oppgaver.

Forslag til vedtak:
Styrets informasjon tas til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

9. Endring av vedtekter - § 5.1 i) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Nåværende tekst:

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

.....

i) vinduer og ytterdører

Forslag til tillegg og ny tekst:

i) vinduer og ytterdører innvendig og utvendig

Styrets innstilling
Praksis, inkludert prosessen med og resultatene fra inspeksjon av vinduene utvendig i.f.m. vask og maling av fasader 2025, viser at det er behov for å presisere denne delen av vedlikeholdsplikten.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag vedtas.
> ✓ **Vedtatt.**

10. Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte

§ 8 - Årsmøter

Dagens tekst som omhandler valgbarhet:

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Forslag til ny tekst:

Alle seksjoneiere og leietakere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier eller leietaker kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere og leietakere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

§8 - Punkt 5

Dagens tekst: Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen

Forslag til ny tekst:

Valg av 2-3 medlemmer til valgkomiteen og deres godtgjørelse.

Styrets innstilling
Det er ikke hjemlet i lov at det kun er eiere som kan velges til styreverv i boligsameier.

Godtgjørelse for arbeidet kan bidra til at det blir enklere å motivere og rekruttere medlemmer til valgkomiteen. Videre gir det en fleksibilitet dersom valg av 3 medlemmer ikke er mulig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag vedtas.
> ✓ **Vedtatt.**

11. Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte

Dagens tekst:

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap og revisorberetning

2. Budsjett

.....

Forslag til ny tekst:

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap og revisorberetning

2. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse

.....

Styrets innstilling
Et budsjett er ikke bare et dokument som vedtas én gang i året, men et arbeidsverktøy som styret må kunne bruke aktivt. Når budsjettvedtaket ligger hos årsmøtet, kan det skape unødvendig rigiditet og gjøre det vanskelig å tilpasse økonomien til endrede behov, prosjekter eller inntekter. Ved å legge budsjettansvaret til styret får sameiet større fleksibilitet og bedre økonomistyring.

Styret har allerede ansvar for den daglige driften, økonomiske disposisjoner og oppfølging av regnskap. Det er derfor naturlig at styret også vedtar budsjettet, siden det er de som skal følge det opp i praksis. Årsmøtet beholder kontrollen gjennom behandling av regnskap og årsberetning.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 2. Budsjett tas ut fra vedtektene § 8 Årsmøter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Endring av vedtekter - § 13 Salg/utleie

Dagens tekst:

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forslag til ny tekst:

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han gjennomgå Vibbo med leietaker og påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret. Kopi av signert erklæring sendes styret.

Seksjonseier har det fulle og hele ansvaret overfor eierseksjonssameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren.

Styrets innstilling
Ved en eventuell evakueringssituasjon og andre behov for korrekt kontaktinformasjon om beboere, må styret kunne redegjøre for hvem som bor i boligene på Skitunet. Noen eiere (som driver utleie) rapporterer ikke inn utleie, og dette medfører mye ekstraarbeid og kostnader for styret.

Styret erfarer at kjennskapen til sameiets vedtekter, Trivselsregler, årsmøtevedtak, styrevedtak og Vibbo ofte er svært mangelfull, hvilket i praksis overlater til styret en opplæringsfunksjon det ikke har.

Pkt 10 i gjeldende Trivselsregler om seksjonseiers ansvar overfor eierseksjonssameiet foreslås flyttet inn i vedtektene da dette gir bedre juridisk dekning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Endring av vedtekter - § 16 Forsikring - egenandel

Dagens tekst – 2. avsnitt:

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har oppstått i egen boenhet, samt ved bruddskade på glass.

Forslag til tilføyelse:

Dersom sameiet av forretningsmessige årsaker velger å ikke belaste forsikringsselskapet etter en erstatningsmessig skade, betaler likevel seksjonseier en egenandel på skade i egen boenhet begrenset oppad til den egenandelen forsikringsselskapet ville ha krevd for den aktuelle skadetype/årsak.

Styrets innstilling
For å begrense prisøkninger på sameiets forsikring som følge av dårlig skadestatistikk, kan det i tilfeller hvor det økonomiske omfanget av skaden er svært begrenset, være lønnsomt å ikke benytte forsikringen. I noen tilfeller er også det økonomiske skadeomfanget lavere enn den i forsikringen avtalte egenandelen. Seksjonseier betaler da tilsvarende det utbedringen av skaden koster.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Endring av Trivselsregler

Styret ser behov for flere endringer av sameiets Trivselsregler.

Styrets innstilling
Endringsforslagene gjelder korrekturendringer, tydeliggjøring og tilpasning til gjeldende rutiner, bl.a. henvisninger til nærmere informasjon i Vibbo som eiere og beboere skal benytte til selvhjelp i det daglige uten å ha behov for å kontakte styret.

Det foreslås også å slette reglenes pkt. 10. Utleie av leiligheten og flytte punktet inn i vedtektene fordi det gir en bedre juridisk dekning.

Alle endringer er merket med gult i vedlagte dokument.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endringer av Trivselsregler vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Gjesteparkeringen - endring av prisstrukturen

Fremmet av: Marzieh Hosseini, eier av 513(G23)

Følgende ska ble mottatt fra Marzieh Hosseini 24.01.26:

Hei,

Jeg ønsker at gjesteparkering tas opp som sak på årsmøtet. Vi opplever jevnlig at vi har gjester, også gjester som overnatter, og slik ordningen er i dag er det svært vanskelig å tilby dem parkering.

Vi bor ikke i Oslo sentrum, og det er urimelig at gjester må betale for parkering time for time. Dette er heller ikke vanlig praksis andre steder. Dagens løsning skaper frustrasjon, og bidrar til at folk blir lei av å bo her.

Det bør tilrettelegges for gratis gjesteparkering i hvert fall i noen timer, slik at vi kan ta imot besøk på en rimelig og praktisk måte.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å beholde dagens prisstruktur for gjesteparkering og begrunner det med følgende:

- **Økonomisk balanse:** Nye parkeringsregler fra mai 2025 har økt inntektene fra kr 63.262 til kr 102.483. Likevel er driftskostnadene (leie til kommunen, snørydding, annet vedlikehold og strøm) fortsatt høyere enn inntektene.
- **Rimelig pris:** En pris på kr 10,- per time de første 5 timene anses som akseptabel. Det har vært svært få klager på dette siden innføringen.
- **Sammenligningsgrunnlag:** Styret mener det er urimelig å sammenligne seg med Oslo-priser, og påpeker at andre modeller med gratisparkering ikke er dokumentert av forslagsstiller.
- **Konsekvenser ved gratisparkering:** Innføring av gratisperioder vil redusere inntektene. Dette vil føre til økte felleskostnader som rammer alle beboere etter sameiebrøk, uavhengig av hvem som faktisk bruker gjesteparkeringen.

Styret mener saken ble grundig behandlet av årsmøtet i 2025 og går imot å endre prisstrukturen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at det innføres en ordning med gratis gjesteparkering for beboere, slik at hver seksjon får rett til _5__ timer gratis gjesteparkering per døgn for sine gjester. Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer for gjennomføring av ordningen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Gjeldende prisstruktur opprettholdes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

16. Klargjøring av kostnadsansvar

Fremmet av: Per Øivind Eleison på vegne av Peder Elieson, eier av 642 (G25)

Styret mottok 28. januar 2026 følgende sak for behandling i årsmøtet:

Hvem tar kostnaden når styret i Granheimtunet over flere år ikke har overholdt vedlikeholdsplikten etter § 5,2

Det gjelder sameiets plikt til å vedlikeholde sameiets bygningskonstruksjon som ikke faller inn under den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt, med det resultat at det medfører alvorlige feil i bygningskonstruksjonen og dermed ulempe og merkostnader for den berørte seksjonseier?

Styrets innstilling
Vedtektene § 5.2 Vedlikehold , de to første setningene, sier: "Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper."

Vedtektene § 5.2 Vedlikehold, andre avsnittet, første setning, sier: "Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler."

Det nåværende styret kjenner seg ikke igjen i og tilbakeviser at styrer over flere år ikke har har overholdt vedlikeholdsplikten av utvendige og innvendige fellesarealer etter vedtektenes § 5.2. Når skader har oppstått, er det gjort nødvendige utbedrende tiltak snarest mulig, og når slitasjer/tidens tann synes å melde seg er det igangsatt vedlikeholdstiltak. I tillegg har sameiet avtaler med leverandører som jevnlig etterser og vedlikeholder fellesanleggene.

Samtlige kostnader for slike reparasjoner belastes sameiet fortløpende.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiets plikt til vedlikehold og utbedre fellesarealer etter § 5,2 skal i hvert tilfelle der en seksjonseier melder inn en skade medføre at det lages en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal gjøres tilgjengelig for berørte seksjonseiere. Overholdes ikke vedlikeholdsplanen kan seksjonseieren i slike tilfelle kreve å få sine nødvendige utgifter dekket til å følge opp slik at skaden utbedres. a en vedlikeholdsplan som beskriver skade på eiendomsmassen og planlagt vedlikehold på byggemassen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet har tillit til at styret overholder vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 5.2.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

17. Vedlikehold av fellesareal - hvilke byggtekniske krav?

Fremmet av: Per Øyvind Elieson på vegne av Peder Elieson, eier av 642 (G25)

Styret mottok 28.01.2026 følgende sak for behandling i årsmøtet 2026:

Skal ikke vedlikehold av fellesareal utføres etter gjeldende bygningstekniske krav og hvordan sikres det at styrerepresentanter ikke er delaktig i at det velges bygningstekniske løsninger som påfører bygningsmassen alvorlige feil med risiko for store merkostnader for Granheimtunet?

Styrets innstilling
Styret følger i sitt vedlikeholdsarbeid retningslinjene fra Direktoratet for byggkvalitet:

- Nyeste byggteknisk forskrift, TEK17(med tilhørende endringer), skal benyttes for alle nye byggesøknader som sendes til kommunen etter 1. juli 2017. Ved ombygging av eksisterende bygg gjelder TEK17 for den delen som berøres, og ved hovedombygging gjelder forskriften for hele bygningen.
- Eksisterende bygg: Ved vesentlig endring eller reparasjon gjelder relevante krav i TEK17. Vedlikehold faller utenfor kravene.

- Ulike deler: Ved ombygging gjelder reglene kun for den delen som endres, med mindre det er en "hovedombygging", der hele bygget må oppgraderes.

Styret, dets representanter/medlemmer og engasjerte firma som utfører vedlikeholdsoppgaver for sameiet, har forholdt seg og forholder seg til det som fremgår over, altså at om det er tale om vesentlig endring eller reparasjon legges relevante krav i TEK17 til grunn, men ved vedlikehold legges TEK-versjoner fra byggeåret 2008 til grunn.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet i Granheimtunet må ha en vedlikeholdsplan som beskriver skade på eiendomsmassen og planlagt vedlikehold på byggemassen. Vedlikeholdsplan skal beskrive dato for meldt skade og når behov for fremtidig vedlikehold er planlagt. Vedlikeholdsplanen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet har tillit til at hele styret har fulgt/følger gjeldende TEK-krav.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

18. Fastsettelse av honorarer

Arbeidsmengde og tidsbruk vektlegges når styret foreslår en sum til årsmøtet. Andre forhold som spiller inn er økonomien i sameiet, antall boliger, boligselskapets alder teknisk standard og om styret har stått i større prosesser som rehabilitering og forhandling av kontrakter, reforhandling av avtaler, etc..

Styrehonoraret var på kr 335.000 både i 2024 og 2025, altså ingen økning.

OBOS´ siste undersøkelse blant 4000 boligselskaper viser at boligselskap med 81 - 250 boenheter utbetalte et gjennomsnitlig honorar på kr 1872 per boenhet. I vårt sameie var det tilsvarende tallet kr 1782.

Med utgangspunkt i nåværende og framtidig ansvar og betydelig viktige oppgaver, først og fremst styrets viktigste oppgave som er å vedlikeholde sameiets bygninger og områder (se bl.a. sak 6), mener det sittende styret at et rimelig normalnivå på honoraret for 2026 bør være på kr 425.000. Beløpet gjenspeiler nåværende krav til normal innsats og nødvendige gjøremål for styret, gir et tydeligere signal og en positiv påvirkning av motivasjonen til eksisterende styremedlemmers vilje til å fortsette, samtidig som det bør bidra positivt i arbeidet med å rekruttere fremtidige nye styremedlemmer.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse for perioden 28.02.2025 til 26.02.2026 settes til kr 425.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 425.000.

✓ **Vedtatt.**

19. Valg av tillitsvalgte

Det nåværende styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer:

Vidar Johannesen, styreleder, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Magne Frode Pedersen, styremedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Waqar Saeed, styremedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Arne Nyland, styremedlem, valgt for 2025, tar ikke gjenvalg

Jan Raymond Yttervik, styremedlem, valgt for 2025, tar ikke gjenvalg

Madelaine Reyes Toftner, varamedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Mette Andersen Aaser, varamedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Fjorårets årsmøte klarte ikke å velge en valgkomite. Det er derfor i årets løp gjort flere forsøk, både via Vibbo og gjennom personlige samtaler, for å få minst 2 eiere eller leietakere til å bekle en slik komite. Det har dessverre ikke lykkes.

Dette viktige ansvaret overlates dermed til årsmøtet 2026, som må sørge for å få valgt en valgkomite på 3 medlemmer for neste valgperiode etter gjeldende vedtekter, eventuelt 2 medlemmer om styrets forslag til endring av vedtektene § 8.3 punkt 5 blir vedtatt.

Dette betyr at det er årsmøtet som på egen hånd, eventuelt at styret selv kan presentere et forslag, må få valgt både en valgkomite og et styre med tilstrekkelig antall medlemmer og kompetanse som kan utføre oppgavene på vegne av sameiefellesskapet.

Innstilling
Styret

Det nåværende styret består av 3 helt nye medlemmer og 2 medlemmer med lang tjenestetid som i fjor sa seg villige til å bidra enda ett år, primært som liaisoner og hjelpere til de 3 nye medlemmene. Dette har vært helt avgjørende for styrets arbeid det siste året, og har fungert bra.

De to varamedlemmene er også helt nye i sitt verv.

Det er det nåværende styrets klare oppfatning at styret som skal fungere det neste året må tilføres kapasitet utover de 3 som ikke er på valg. 4 medlemmer anses å være et minimum antall medlemmer forutsatt at det disse 4 medlemmene samlet innehar motivasjon, kunnskap, kompetanse og vilje til å utføre de normale oppgavene og utfordringene sameiet og styret vil stå overfor de nærmeste årene. Styret trenger imidlertid å bli tilført noe ekstra kapasitet og kompetanse for å kunne håndtere de kommende større vedlikeholdsprosjektene.

Styrets to orienteringssaker om større vedlikeholdsprosjekter og bruken av Vibbo, takt og tone, beskriver tilleggsutfordringer og -oppgaver styret vil stå overfor i tiden framover.

Med mindre årsmøtet på egen hånd ønsker å få valgt inn ett nytt styremedlem, helst for 2 år, har styret vurdert og kommet fram til følgende akseptable alternative løsninger:

1. Gi opprykk til ett av de 2 nåværende varamedlemmene til styremedlem, og velge inn et varamedlem som har kunnskap og kompetanse på, og kun skal ha ansvar for enkelte dedikerte oppgaver og prosjekter. Det betyr at årsmøtet må få valgt inn ett nytt varamedlem for minimum ett, men helst for 2 år.

2. Gi opprykk til ett av de 2 nåværende varamedlemmer til styremedlem, og gi fullmakt til styret om å engasjere en ekstern ressurs som har kunnskap og kompetanse på, og kun skal ha ansvar for enkelte dedikerte oppgaver og prosjekter. Det betyr at årsmøtet må få valgt inn ett nytt varamedlem for minimum ett, men helst for 2 år.

Det nåværende styret har drøftet seg fram til at alternativ 1 er det beste og med en sammensetting slik det framgår av Verv og kandidater nedenfor.

Valgkomite

Styret har ikke forslag til personer som kan bekle en valgkomite. Det er derfor årsmøtets ansvar å få valgt en valgkomite.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mette Andersen Aaser

Følgende stilte til valg:
Mette Andersen Aaser

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Dorand Nyland

Følgende stilte til valg:
Arne Dorand Nyland

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Bjølseth

Frank Mirabsen

Følgende stilte til valg:
Jørgen Bjølseth
Frank Mirabsen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Jørgen Bjølseth /s/

VEDTEKTER FOR SKITUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.02.2008
Sist revidert i ordinært årsmøte 26. februar 2026

§ 1 Navn

Boligsameiets navn er Skitunet Boligsameie

§ 2 Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 188 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner (biloppstillingsplasser i garasjekjeller) på gnr. 102, bnr. 391 i Ås kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

- biloppstillingsplass i garasjekjeller.

- sportsbod i underetasje

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 05.02.2008.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr. 102, bnr. 391.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov. Fastmontert innglassing på veranda/terrasse er å betrakte som et bygningselement.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4 Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jfr eierseksjonsloven § 31.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og trivselsregler, jfr.

eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Av hensyn til brannsikkerhet og nødvendig vedlikehold, skal det ikke oppbevares gjenstander, brennbart materiale og/eller søppel i garasjeanlegget og kjellerganger.
På den enkelte seksjons biloppstillingsplass er det tillatt å parkere sykkel, moped, scooter og motorsykkel. Bilhjul kan oppbevares dersom de er hengt opp på vegg bak biloppstillingsplassen. Takboks kan festes i tak over egen biloppstillingsplass.

Ved overtredelse kan styret pålegge at ulovlige gjenstander fjernes innen en angitt tidsfrist. Dersom denne ikke overholdes, kan styret få gjenstandene fjernet for seksjonseiers regning. Vask og reparasjon av bil eller andre gjenstander er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 5 Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører innvendig og utvendig

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er pålagt ansvar for at årlig service/kontroll av gasspeis kan gjennomføres. Feil/mangler på gassapparater med tilknyttede komponenter kan få store konsekvenser både for personer og eiendom. DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap) har fastsatt bestemmelser om at kvalifisert serviceutøver skal foreta kontroll i begynnelsen av hver fyringssesong, uavhengig av hvor mye/lite peisen har vært i bruk. Sameiet organiserer

årlig kontroll via godkjent serviceleverandør, og seksjonseier er ansvarlig for at kontrollen kan gjennomføres i sin boenhet. Manglende kontroll kan medføre stenging av gasstilførsel til leiligheten.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jfr. § 6. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr biloppstillingsplass medregnet næringsseksjonene. Parkeringsplass for motorsykkel betaler 50 % av prisen for en biloppstillingsplass.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a-konto-beløp fastsatt av årsmøtet eller av styret den 1. hver måned.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet vedtok i 2010 å opprette vedlikeholdsfond, jfr. eierseksjonsloven § 29, 3. ledd.

Månedlig avsetning til vedlikeholdsfond kan bli regulert hvert år.

§ 7 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning

3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse

4. Valg av revisor (revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt)

5. Valg av 2-3 medlemmer til valgkomiteen og deres godtgjørelse

6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen, med mindre samtlige seksjonseiere er representert i årsmøtet og gir sin tilslutning.

Alle seksjonseiere og leietakere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan delta i avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar ovenfor 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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

§ 9 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme. Næringsseksjonene (oppstillingsplassene for bil og mc) har stemmerett kun i saker som vedrører oppstillingsplassene for bil og mc.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

§ 10 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og trivselsregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til trivselsregler, samt regler for felles uteareal. trivselsreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

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

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13 Salg / Utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.
Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han gjennomgå Vibbo med leietaker og påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret. Kopi av signert erklæring sendes styret.

Seksjonseier har det fulle og hele ansvaret overfor eierseksjonssameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

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

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§15 Garasjeanlegg

Hver eierseksjon har en parkeringsplass i garasjeanlegget (tinglyst som tilleggsdel). I tillegg er det 19 Næringsseksjoner hvorav 16 er beregnet for bilparkering. Det er anledning til å leie ut parkeringsplassen, men kun til andre beboere på Skitunet. Næringsseksjoner kan selges, men kun til andre beboere på Skitunet. Biloppstillingsplassene skal benyttes til parkering av registrerte motorkjøretøyer – uregistrerte motorkjøretøyer kan ikke lagres i garasjen over tid.

For å sikre tilkomst av maskiner og utsyr i forbindelse med reparasjons - og vedlikeholdsarbeider, blir seksjonseiere varslet av styret med hensyn til fjerning av biler/sykler etc. Dersom varslingsfristen ikke overholdes, vil merkostnadene med fjerning bli belastet seksjonseier.

Det er etablert infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy. Ved ønske om lading av elektrisk kjøretøy skal det monteres ladeboks med type 2 uttak fra leverandør som sameiet har valgt, og montering skal utføres av autorisert elektriker som sameiet har avtale med. Pris for lading betales pr. kwt forbruk, og skal dekke alle løpende utgifter til infrastruktur og strøm. Pris pr kwh fastsettes av styret, og kan justeres etter forhåndsvarsling til berørte brukere. Bruk av hurtigladere og lading fra stikkontakt er ikke tillatt.

Felles infrastruktur er finansiert av seksjonseierne, og ladeboks finansieres av beboer som ønsker lading. Dispensjon på gitte vilkår er gitt for bruk av noen gamle ladebokser som er godkjent før 2021. Disse må også tilknyttes fellesanlegget med ny ladeboks dersom tilgangen på strøm inn i bygget blir for liten, samt ved salg/eierskifte av seksjonen. Ved eierskifte er det tidligere eiers ansvar og kostnad å demontere gammel lader, og ny eiers ansvar og kostnad å bestille ny ladeboks i ladeanlegget.

§ 16 Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Seksjonseier dekker all skade på bygningsmessige installasjoner som innglassing, dersom sameiets forsikring ikke dekker skaden.

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har oppstått i egen boenhet, samt ved bruddskade på glass. Dersom sameiet av forretningsmessige årsaker velger å ikke belaste forsikringsselskapet etter en erstatningsmessig skade, betaler likevel seksjonseier en egenandel på skade i egen boenhet begrenset oppad til den egenandelen forsikringsselskapet ville ha krevd for den aktuelle skadetype/årsak.

Ved skader oppstått på veranda/terrasse betaler seksjonseieren egenandelen dersom skadeårsaken ligger under seksjonseierens ansvar, ref. §5.1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 31 og vedtektenes punkt 4 anvendes.

§ 17 Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 18 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 19 Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Trivselsregler

Skitunet Boligsameie

Godkjent på årsmøtet 26.februar 2009
Sist revidert etter vedtak i ordinært årsmøte 26. februar 2026

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i vårt eierseksjonssameie avhenger mye av at alle som bor her tar hensyn til hverandre og til boområdet vårt. Vi har alle rett til å råde over egen leilighet, men i fellesarealene inne og ute må alle etterleve de regler som fastsettes av årsmøtet og som forvaltes av styret. Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø.

2. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det skal være ro alle dager mellom kl. 23.00 - 07.00. Motorisert ferdsel til inngangspartiene skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 - 07.00. Unntatt utrykningskjøretøyer, uføre, syketransport og avisbud. Ved større selskapeligheter bør naboene varsles. Innrednings-/oppussingsarbeider som medfører støy i form av boring, saging, hamring etc. skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 – 07.00 (16.00 - 08.00 på lørdager) og ikke på søn- og helligdager. Skrot, pappesker og lignende må ikke oppbevares over tid på terrasse eller utenfor inngangsdør. Tørking og lufting av klær og sengetøy på balkong/terrasse skal kun foregå på innsiden av rekkverk og ikke i høyde over rekkverk. Det anmodes om at alle seksjonseiere monterer en gassvarsler i gulvhøyde, for å sikre en forsvarlig varsling av ev. gasslekkasjer. Gassvarsler kan kjøpes i jernvareforretninger.

3. UTVENDIG DEL AV EIERSEKSJON

3.1. Rekkverk, vindusrammer og fasade

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegg på terrasse/balkong i avvikende farger.

3.2. Utvendig sol- og vindskjerming

Det er anledning til å montere screens, markise, vindskjerm på kassett og utvendig persienne på vinduer samt på terrasser og verandaer. Det skal benyttes grå markiseduk fra Sandatex, dis. 792/ 97. Markise skal ha rett kappe. Vindskjerm skal være i tilsvarende duk fra Sandatex, dis. 97. Utvendig persienne skal ha fargen 0058 sølv, fra Turnils. Screens skal være Antracite Grey type Ral 7016.
På terrasser er det anledning til å montere levegg på kortsidene i trykkimpregnert tre i tilsvarende farge som på husene. Det er tillatt å plante hekk i stedet. Maks høyde 160 cm på kortsiden og noe lavere på langsiden. Det er ikke tillatt å øke arealet på terrassen. Det er eiers ansvar å vedlikeholde hekk samt sørge for at maks høyde ikke overskrides.
Seksjonseiere kan skjerme sine verandaer mot innsyn ved foliering med matt film på glassfronter.

Innglassing av veranda/terrasse kan gjøres iht. gjeldende lover og forskrifter fra offentlige instanser, og etter godkjennelse av styret. Søknad bilagt tegning/skisse over ønsket innglassing sendes styret som behandler saken ut fra gjeldende krav og retningslinjer for slike installasjoner.

Ved endring av utvendig fasade, ytterligere skjerming eller beplanting utover det som er beskrevet over, skal seksjonseier sende skriftlig søknad til styret.

3.3. Maling av tak på terrasse/balkong
Det er anledning å male tak og søyler på terrasse/balkong, men det må brukes Jotun Mur Grunning Vanntynnet og Jotun Mur Akrylmaling med farge 7356 Isgrå.

3.4. Utvendig belysning
Ved ettermontering eller fornyelse av utvendige lamper/armaturer på terrasser/balkonger er det kun de typer som er godkjent av styret som kan benyttes. Det skal være Norlys Basel som kan leveres f.eks. av El-Kontakten AS. Kostnaden bæres av seksjonseier.

3.5. Antenneanlegg
Eierseksjonssameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og lignende er ikke tillatt.

3.6. Kabel-TV og bredbånd
I leilighetene er det klargjort for TV og bredbånd fra Telenor. Det står en TV-boks inkludert programkort og et bredbåndsmodem eller fiberboks i leiligheten. Utstyret tilhører leiligheten/ Telenor og ikke den enkelte beboer og skal derfor følge leiligheten ved salg. På www.telenor.no vil du til enhver tid finne de siste produktnyhetene og annen oppdatert informasjon om TV- og bredbåndstilbudet. Her kan du også lese om bestilling av raskere bredbåndshastighet, bredbåndstelefoni og flere bokser. Du kan også kontakte Telenors Kundeservice på telefon 915 09000.

3.7. Grilling
Elektrisk grill og gassgrill kan brukes så lenge matos og røyk ikke sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på terrasse/balkong. Det kan monteres uttak for gassgrill på seksjonens gassfordelingsskap på egen veranda. Godkjent gasslange og kobling kan bestilles via Norsk Gassnett.

3.8. Blomsterkasser
Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk av sikkerhetsmessige årsaker.

3.9. Varmepumper
Installasjon av varmepumpe er et inngrep i fasaden og skal kun utføres etter tillatelse fra styret. Utedelen av pumpen må plasseres inne på egen terrasse/veranda og ikke være til sjenanse for andre beboere. Det må velges varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå på utedelen. Varmepumpen må være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAK godkjent forhandler) Det må brukes autorisert personell til montering.

Seksjonseier vil selv være ansvarlig for drift og vedlikehold (slitte deler gir mer støy) og plikter å påse at det ikke oppstår skader på vegger eller terrasse/veranda hverken hos seg selv eller naboer. Seksjonseier må sørge for at kondens, inklusive vann og is, ikke genererer skader eller sjenerer andre beboere.

Seksjonseier vil være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på bygning og inventar som følge av installasjon og bruk av varmepumpe.

SKILT OG NØKLER
4. 1 Dørskilt/postkasseskilt/ringeklokkeskilt
Hver enkelt seksjonseier står fritt til å benytte ønsket dørskilt.

Nytt postkasseskilt og endring av ringeklokkeskilt og ringetablå skal bestilles via Vibbo https://vibbo.no/skitunet/tema/velkommen-til-nye-beboere. Håndskrevne navnelapper er ikke tillatt. Styret sørger for å oppdatere ringeklokkeskiltet og ringetablået.

Det er ikke tillatt å skrive med tusj eller klistre lapper direkte på postkassene. På ringeklokkene tillates det ikke å sette klistrelapper utenpå plastdekslet da rester av lim er vanskelig å fjerne.

4.2 Nøkler til postkasse
Postkassenøkkel kan du få filt opp hos Follo Lås & Glass-Sikring AS i Kjeppestadveien 4, 1400 Ski. Det kan være smart å notere nøkkelnummer og oppbevare det på et lurt sted i tilfelle du skulle miste alle nøklene. Styret sitter ikke med informasjon om nøkkelnummer til hver enkelt postkasse, så dersom du ikke har nøkkelnummer, må du i tilfelle bestille ny låssylinder.

4.3 Nøkler og garasjeportåpner
Eierseksjonssameiet har systemnøkler fra TrioVing. Bestilling av nye nøkler, garasjeportåpner eventuelt nye låser, kan kun gjøres av eier av leiligheten. Bestillingene gjøres via egne skjema på Vibbo https://vibbo.no/skitunet/tema/skilt-nokler-og-porttelefon. Nøkler hentes og betales i butikken til Follo Lås og Glassikring AS, Kjeppestadveien 4, Ski. Garasjeportåpner faktureres av OBOS og utleveres av styret når faktura er registrert betalt.

4.4 Nøkler/garasjeportåpner ved utleie av garasjeplass
Når garasjeplass leies ut, skal kun eiers garasjeportåpner lånes ut til leietaker.

5. INNVENDIG FELLESAREAL
Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjeanlegget.

5.1 Videoovervåking
Videoovervåking av eierseksjonssameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er styret som skal administrere videoovervåkingen. Det er installert videoovervåkningsutstyr ved hver inngangsdør, ved hver garasjeport, inne i garasjeanlegget og i heisgang i hver kjelleretasje. Videoovervåkingen er registrert hos Datatilsynet og er i.h.h.t. deres retningslinjer. Opptakene oppbevares kun i kort tid, så meld fra til styret umiddelbart hvis noe skjer. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

5.2. Hovedinngang, trapper og ganger
Hovedinngangsdør har smekklås og kan låses opp manuelt eller automatisk via porttelefonen i leiligheten. Inngangsdør skal alltid holdes lukket og låst. Fellesareal i trapp og gang er rømningsvei, så det må ikke benyttes til hensetting av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting. Sykler henvises til sykkelstativene utendørs evt. i den enkeltes sportsbod i kjeller eller på/ved veggen bak biloppstillingsplassen i parkeringskjelleren. Barnevogn kan plasseres under trapp i kjelleren. Dørmatter utenfor inngangsdør er tillatt, men bør fjernes hver fredag på grunn av rengjøring. Gjenstander som oppbevares i fellesarealer inkl. kjellerganger vil bli fjernet/kastet etter utløpet av en angitt frist som er gjort kjent via Vibbo til beboere i aktuell blokk.

5.3 Sportsboder i kjeller
Det medfølger en sportsbod i kjeller med hver eierseksjon. Vis varsomhet ved oppbevaring av brannfarlige varer og gjenstander, eller noe som avgir lukt. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Dør til bodanlegget har smekklås og det er seksjonseiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst.

Det er anledning å montere stikkontakt i egen kjellerbod. Montering skal utføres av autorisert elektriker og kabel må trekkes fra leilighetens sikringsskap. Det skal sendes skriftlig melding til styret før arbeidet igangsettes. Når arbeidet er utført, skal det leveres inn sluttdokumentasjon fra den aktuelle installatøren.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Eierseksjonssameiet har nedgravde avfallscontainere på to stamplasser. Beholderne er merket med symbolene, Restavfall, Papp/papir og Glass/metall. Alt annet avfall skal bringes til gjenvinningsstasjon. Matavfall skal sorteres i egne grønne matavfallsposer fra Follo Ren. Posen knyttes med dobbelt knute og legges i restavfallscontainer. Annet restavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer/bæreposer, som knytes godt igjen, før det kastes i samme beholder. Plastemballasje sorteres som restavfall. Papp må deles opp i små biter. Større fraksjoner av papp må fraktes til gjenvinningsstasjon. Avfall og gjenstander skal ikke settes ved avfallscontainerne. Follo Ren's regler for kildesortering av søppel skal følges, se www.folloren.no.

Sigarettsneiper/snusposer skal ikke kastes ut fra terrasse/veranda og heller ikke på andre steder rundt om på boligområdet. Benytt egnede avfallsdunker som står på fellesarealet. Matavfall eller annen søppel må aldri plasseres i ganger eller på terrasse/veranda. Alle beboere er ansvarlige for at fellesarealer holdes rene og fri for søppel og skrot.

7. DYREHOLD.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ta alltid med hundepose og kast etterlatenskaper i søppelkassene på uteareale ne. Lufting av hund skal ikke foregå på plenen foran leilighetene. Inngangspartiet skal ikke være en fast urineringsplass for hunden, da det i tillegg til sjenerende lukt ikke ser særlig pent ut når snøen ligger der.

8. UTENDØRS PARKERING

8.1 Ingen parkering nederst på feltet

Det er ikke tillatt å parkere langs støttemur nederst på feltet og heller ikke nedenfor støttemuren. Bakgrunnen for dette er fremkommelighet for større biler/utrykningskjøretøyer samt snøbrøyting. To plasser er reservert for vaktmester/ servicebil og en plass er merket handicap- plass for gjester. Feilparkering bøtelegges av Aimo Park.

8.2. Parkering på gangveier/foran inngangsdører

På gangveier og foran inngangsdører er det kun tillatt å parkere for av- og pålessing. Hvis det ikke har vært aktivitet ved kjøretøyet etter 5 min vil Aimo Park ha anledning til å ilegge bot. Håndverksbiler med firmalogo kan parkere, forutsatt at annen ferdsel ikke hindres.

8.3 Parkeringsplass på øvre felt (leiet grunn)

Parkeringsplassen på øvre felt kan benyttes av gjester til sameiet og andre utenforstående, samt at noen plasser benyttes til utleie etter avtale med Aimo Park. Det kan leies ut faste plasser eller «fri flyt» som innebærer at parkering kan skje hvor som helst på plassen med unntak av merkede leieplasser. Søknad om leie av plass sendes Aimo Park.

Vilkår for gjesteparkeringen p.t.:

Oppdaterte detaljer om parkeringstakster og leiepriser finnes på Vibbo under temaet Parkering på Skitunet.

9. NABOKLAGER - BRUDD PÅ TRIVSELSREGLEMENTET

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsregler eller på grunn av andre sjenerende forhold, rettes av klageren selv direkte til naboen. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsregler kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Ytterste konsekvens ved gjentatte klager på eier/leietaker i en leilighet er at styret kan begjære leiligheten tvangssolgt eller kreve fravikelse (utkastelse). Jfr. sameiets vedtekter § 7.

En klage vil ikke bli tatt til følge dersom klagende part ønsker å være anonym. Dette kravet utgår kun i de tilfeller hvor det er grunn til å tro at klagende part er utsatt for fare ved å eksponere sitt navn (for eksempel ved alvorlige trusler). I slike saker forventes det at klagende part politianmelder hendelsen. Den skriftlige redegjørelsen må ha med opplysninger om den klagende parts mobilnummer, e-postadresse, leilighetsnummer samt adresse. I tillegg må det tydelig fremkomme hvem som er anklaget, med opplysning om fullt navn, adresse og leilighetsnummer. Klagende part må oppgi hva som har skjedd samt angi tidspunkt for når brudd på trivselsregler er begått (dato og omtrentlig klokkeslett).

Granheimtunet 19

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	10 min 4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solberg Skole - Ås kommune	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	4 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 144 barn	10 min 0.8 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	4 min
Kiwi Nordbyveien	10 min

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	10 min
Apotek 1 Ski	13 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Solberg skole	8 min
Bekkestien ballfelt	12 min
PDL Center Ski	12 min
Topp Aerobic	8 min

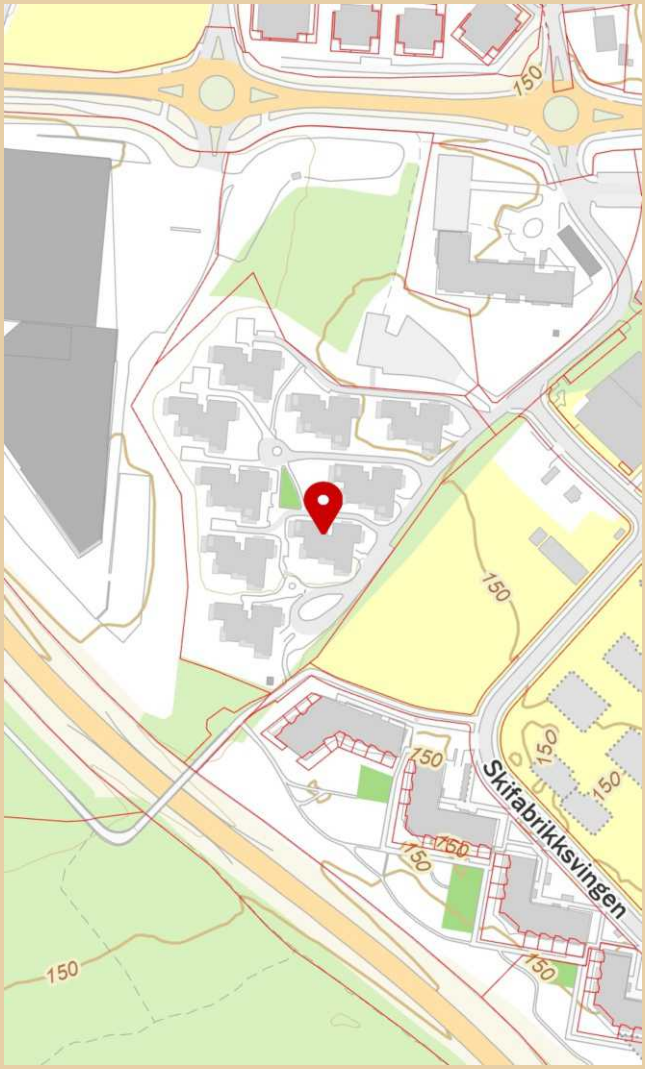
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.01.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	49/12558	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/391, 102/391/0/1, 102/391/0/2, 102/391/0/3, 102/391/0/4, 102/391/0/5, 102/391/0/6, 102/391/0/7, 102/391/0/8, 102/391/0/9, 102/391/0/10, 102/391/0/11, 102/391/0/12, 102/391/0/13, 102/391/0/14, 102/391/0/15, 102/391/0/16, 102/391/0/17, 102/391/0/18, 102/391/0/19, 102/391/0/20, 102/391/0/21, 102/391/0/22, 102/391/0/23, 102/391/0/24, 102/391/0/25, 102/391/0/26, 102/391/0/27, 102/391/0/28, 102/391/0/29, 102/391/0/30, 102/391/0/31, 102/391/0/32, 102/391/0/33, 102/391/0/34, 102/391/0/35, 102/391/0/36, 102/391/0/37, 102/391/0/38, 102/391/0/39, 102/391/0/40, 102/391/0/41, 102/391/0/42, 102/391/0/43, 102/391/0/44, 102/391/0/45, 102/391/0/46, 102/391/0/47, 102/391/0/48, 102/391/0/49, 102/391/0/50, 102/391/0/51, 102/391/0/52, 102/391/0/53, 102/391/0/54, 102/391/0/55, 102/391/0/56, 102/391/0/57, 102/391/0/58, 102/391/0/59, 102/391/0/60, 102/391/0/61, 102/391/0/62, 102/391/0/63, 102/391/0/64, 102/391/0/65, 102/391/0/66, 102/391/0/67, 102/391/0/68, 102/391/0/69, 102/391/0/70, 102/391/0/71, 102/391/0/72, 102/391/0/73, 102/391/0/74, 102/391/0/75, 102/391/0/76, 102/391/0/77, 102/391/0/78, 102/391/0/79, 102/391/0/80, 102/391/0/81, 102/391/0/82, 102/391/0/83, 102/391/0/84, 102/391/0/85, 102/391/0/86, 102/391/0/87, 102/391/0/88, 102/391/0/89, 102/391/0/90, 102/391/0/91, 102/391/0/92, 102/391/0/93, 102/391/0/94, 102/391/0/95, 102/391/0/96, 102/391/0/97, 102/391/0/98, 102/391/0/99, 102/391/0/100, 102/391/0/101, 102/391/0/102, 102/391/0/103, 102/391/0/104, 102/391/0/105, 102/391/0/106, 102/391/0/107, 102/391/0/108, 102/391/0/109, 102/391/0/110, 102/391/0/111, 102/391/0/112, 102/391/0/113, 102/391/0/114, 102/391/0/115, 102/391/0/116, 102/391/0/117, 102/391/0/118, 102/391/0/119, 102/391/0/120, 102/391/0/121, 102/391/0/122, 102/391/0/123, 102/391/0/124, 102/391/0/125, 102/391/0/126, 102/391/0/127, 102/391/0/128, 102/391/0/129, 102/391/0/130, 102/391/0/131, 102/391/0/132, 102/391/0/133, 102/391/0/134, 102/391/0/135, 102/391/0/136, 102/391/0/137, 102/391/0/138, 102/391/0/139, 102/391/0/140, 102/391/0/141, 102/391/0/142, 102/391/0/143, 102/391/0/144, 102/391/0/145, 102/391/0/146, 102/391/0/147, 102/391/0/148, 102/391/0/149, 102/391/0/150, 102/391/0/151, 102/391/0/152, 102/391/0/153, 102/391/0/154, 102/391/0/155, 102/391/0/156, 102/391/0/157, 102/391/0/158, 102/391/0/159, 102/391/0/160, 102/391/0/161, 102/391/0/162, 102/391/0/163, 102/391/0/164, 102/391/0/165, 102/391/0/166, 102/391/0/167, 102/391/0/168, 102/391/0/169, 102/391/0/170, 102/391/0/171, 102/391/0/172, 102/391/0/173, 102/391/0/174, 102/391/0/175, 102/391/0/176, 102/391/0/177, 102/391/0/178, 102/391/0/179, 102/391/0/180, 102/391/0/181, 102/391/0/182, 102/391/0/183, 102/391/0/184, 102/391/0/185, 102/391/0/186, 102/391/0/187, 102/391/0/188, 102/391/0/189, 102/391/0/190, 102/391/0/191, 102/391/0/192,

			102/391/0/193, 102/391/0/194, 102/391/0/195, 102/391/0/196, 102/391/0/197, 102/391/0/198, 102/391/0/199, 102/391/0/200, 102/391/0/201, 102/391/0/202, 102/391/0/203, 102/391/0/204, 102/391/0/205, 102/391/0/206, 102/391/0/207
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020	Tinglyst 01.01.2020	102/391, 102/391/0/1, 102/391/0/2, 102/391/0/3, 102/391/0/4, 102/391/0/5, 102/391/0/6, 102/391/0/7, 102/391/0/8, 102/391/0/9, 102/391/0/10, 102/391/0/11, 102/391/0/12, 102/391/0/13, 102/391/0/14, 102/391/0/15, 102/391/0/16, 102/391/0/17, 102/391/0/18, 102/391/0/19, 102/391/0/20, 102/391/0/21, 102/391/0/22, 102/391/0/23, 102/391/0/24, 102/391/0/25, 102/391/0/26, 102/391/0/27, 102/391/0/28, 102/391/0/29, 102/391/0/30, 102/391/0/31, 102/391/0/32, 102/391/0/33, 102/391/0/34, 102/391/0/35, 102/391/0/36, 102/391/0/37, 102/391/0/38, 102/391/0/39, 102/391/0/40, 102/391/0/41, 102/391/0/42, 102/391/0/43, 102/391/0/44, 102/391/0/45, 102/391/0/46, 102/391/0/47, 102/391/0/48, 102/391/0/49, 102/391/0/50, 102/391/0/51, 102/391/0/52, 102/391/0/53, 102/391/0/54, 102/391/0/55, 102/391/0/56, 102/391/0/57, 102/391/0/58, 102/391/0/59, 102/391/0/60, 102/391/0/61, 102/391/0/62, 102/391/0/63, 102/391/0/64, 102/391/0/65, 102/391/0/66, 102/391/0/67, 102/391/0/68, 102/391/0/69, 102/391/0/70, 102/391/0/71, 102/391/0/72, 102/391/0/73, 102/391/0/74, 102/391/0/75, 102/391/0/76, 102/391/0/77, 102/391/0/78, 102/391/0/79, 102/391/0/80, 102/391/0/81, 102/391/0/82, 102/391/0/83, 102/391/0/84, 102/391/0/85, 102/391/0/86, 102/391/0/87, 102/391/0/88, 102/391/0/89, 102/391/0/90, 102/391/0/91, 102/391/0/92, 102/391/0/93, 102/391/0/94, 102/391/0/95, 102/391/0/96, 102/391/0/97, 102/391/0/98, 102/391/0/99, 102/391/0/100, 102/391/0/101, 102/391/0/102, 102/391/0/103, 102/391/0/104, 102/391/0/105, 102/391/0/106, 102/391/0/107, 102/391/0/108, 102/391/0/109, 102/391/0/110, 102/391/0/111, 102/391/0/112, 102/391/0/113, 102/391/0/114, 102/391/0/115, 102/391/0/116, 102/391/0/117, 102/391/0/118, 102/391/0/119, 102/391/0/120, 102/391/0/121, 102/391/0/122, 102/391/0/123, 102/391/0/124, 102/391/0/125, 102/391/0/126, 102/391/0/127, 102/391/0/128, 102/391/0/129, 102/391/0/130, 102/391/0/131, 102/391/0/132, 102/391/0/133, 102/391/0/134, 102/391/0/135, 102/391/0/136, 102/391/0/137, 102/391/0/138, 102/391/0/139, 102/391/0/140, 102/391/0/141, 102/391/0/142, 102/391/0/143, 102/391/0/144, 102/391/0/145, 102/391/0/146, 102/391/0/147, 102/391/0/148, 102/391/0/149, 102/391/0/150, 102/391/0/151, 102/391/0/152, 102/391/0/153, 102/391/0/154, 102/391/0/155, 102/391/0/156, 102/391/0/157, 102/391/0/158, 102/391/0/159, 102/391/0/160, 102/391/0/161, 102/391/0/162, 102/391/0/163, 102/391/0/164, 102/391/0/165, 102/391/0/166, 102/391/0/167, 102/391/0/168, 102/391/0/169, 102/391/0/170, 102/391/0/171, 102/391/0/172, 102/391/0/173, 102/391/0/174, 102/391/0/175, 102/391/0/176, 102/391/0/177, 102/391/0/178, 102/391/0/179, 102/391/0/180, 102/391/0/181, 102/391/0/182, 102/391/0/183, 102/391/0/184, 102/391/0/185, 102/391/0/186, 102/391/0/187, 102/391/0/188, 102/391/0/189, 102/391/0/190, 102/391/0/191, 102/391/0/192, 102/391/0/193, 102/391/0/194, 102/391/0/195, 102/391/0/196, 102/391/0/197, 102/391/0/198, 102/391/0/199, 102/391/0/200, 102/391/0/201, 102/391/0/202, 102/391/0/203, 102/391/0/204, 102/391/0/205, 102/391/0/206, 102/391/0/207
Seksjonering Feilretting	22.12.2015 22.12.2015	15/04060	
Seksjonering Seksjonering	07.01.2008		102/391, 102/391/0/58

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CHOHAN SARA F060987*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Etterstadsletta 82 0659 OSLO	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	35612	Vernetype	Automatisk fredet

Kulturminneart	Røysfelt	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	25.03.2026	Tilkn. eiendommer	102/18, 102/372, 102/391, 102/391/0/1, 102/391/0/2, 102/391/0/3, 102/391/0/4, 102/391/0/5, 102/391/0/6, 102/391/0/7, 102/391/0/8, 102/391/0/9, 102/391/0/10, 102/391/0/11, 102/391/0/12, 102/391/0/13, 102/391/0/14, 102/391/0/15, 102/391/0/16, 102/391/0/17, 102/391/0/18, 102/391/0/19, 102/391/0/20, 102/391/0/21, 102/391/0/22, 102/391/0/23, 102/391/0/24, 102/391/0/25, 102/391/0/26, 102/391/0/27, 102/391/0/28, 102/391/0/29, 102/391/0/30, 102/391/0/31, 102/391/0/32, 102/391/0/33, 102/391/0/34, 102/391/0/35, 102/391/0/36, 102/391/0/37, 102/391/0/38, 102/391/0/39, 102/391/0/40, 102/391/0/41, 102/391/0/42, 102/391/0/43, 102/391/0/44, 102/391/0/45, 102/391/0/46, 102/391/0/47, 102/391/0/48, 102/391/0/49, 102/391/0/50, 102/391/0/51, 102/391/0/52, 102/391/0/53, 102/391/0/54, 102/391/0/55, 102/391/0/56, 102/391/0/57, 102/391/0/58, 102/391/0/59, 102/391/0/60, 102/391/0/61, 102/391/0/62, 102/391/0/63, 102/391/0/64, 102/391/0/65, 102/391/0/66, 102/391/0/67, 102/391/0/68, 102/391/0/69, 102/391/0/70, 102/391/0/71, 102/391/0/72, 102/391/0/73, 102/391/0/74, 102/391/0/75, 102/391/0/76, 102/391/0/77, 102/391/0/78, 102/391/0/79, 102/391/0/80, 102/391/0/81, 102/391/0/82, 102/391/0/83, 102/391/0/84, 102/391/0/85, 102/391/0/86, 102/391/0/87, 102/391/0/88, 102/391/0/89, 102/391/0/90, 102/391/0/91, 102/391/0/92, 102/391/0/93, 102/391/0/94, 102/391/0/95, 102/391/0/96, 102/391/0/97, 102/391/0/98, 102/391/0/99, 102/391/0/100, 102/391/0/101, 102/391/0/102, 102/391/0/103, 102/391/0/104, 102/391/0/105, 102/391/0/106, 102/391/0/107, 102/391/0/108, 102/391/0/109, 102/391/0/110, 102/391/0/111, 102/391/0/112, 102/391/0/113, 102/391/0/114, 102/391/0/115, 102/391/0/116, 102/391/0/117, 102/391/0/118, 102/391/0/119, 102/391/0/120, 102/391/0/121, 102/391/0/122, 102/391/0/123, 102/391/0/124, 102/391/0/125, 102/391/0/126, 102/391/0/127, 102/391/0/128, 102/391/0/129, 102/391/0/130, 102/391/0/131, 102/391/0/132, 102/391/0/133, 102/391/0/134, 102/391/0/135, 102/391/0/136, 102/391/0/137, 102/391/0/138, 102/391/0/139, 102/391/0/140, 102/391/0/141, 102/391/0/142, 102/391/0/143, 102/391/0/144, 102/391/0/145, 102/391/0/146, 102/391/0/147, 102/391/0/148, 102/391/0/149, 102/391/0/150, 102/391/0/151, 102/391/0/152, 102/391/0/153, 102/391/0/154, 102/391/0/155, 102/391/0/156, 102/391/0/157, 102/391/0/158, 102/391/0/159, 102/391/0/160, 102/391/0/161, 102/391/0/162, 102/391/0/163, 102/391/0/164, 102/391/0/165, 102/391/0/166, 102/391/0/167, 102/391/0/168, 102/391/0/169, 102/391/0/170, 102/391/0/171, 102/391/0/172, 102/391/0/173, 102/391/0/174, 102/391/0/175, 102/391/0/176, 102/391/0/177, 102/391/0/178, 102/391/0/179, 102/391/0/180, 102/391/0/181, 102/391/0/182, 102/391/0/183, 102/391/0/184, 102/391/0/185, 102/391/0/186, 102/391/0/187, 102/391/0/188, 102/391/0/189, 102/391/0/190, 102/391/0/191, 102/391/0/192, 102/391/0/193, 102/391/0/194, 102/391/0/195, 102/391/0/196, 102/391/0/197, 102/391/0/198, 102/391/0/199, 102/391/0/200, 102/391/0/201, 102/391/0/202, 102/391/0/203, 102/391/0/204, 102/391/0/205, 102/391/0/206, 102/391/0/207, 102/418, 102/435

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granheimtunet 19	H0304	102/391/0/58	49	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Granheimtunet 19

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21901547		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	11.05.2011

1: Bygning 21901547: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 11.05.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1372
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1372
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	448
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	21

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.09.2006	09.01.2008	
Igangsettingstillatelse	05.03.2007	09.01.2008	
Tatt i bruk	18.03.2008	25.03.2008	
Ferdigattest	11.05.2011	15.06.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granheimtunet 19	H0304	102/391/0/58	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	3	220	0	220	0	0	0
H03	6	384	0	384	0	0	0
H02	6	384	0	384	0	0	0
H01	6	384	0	384	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 102/391

Bruksnavn		Beregnet areal	16306.3
Etablert dato	10.07.2006	Historisk oppgitt areal	14583
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)

Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621378	601234		Ja	16306.3	

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings- , regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
LINK Arkitekter AS
Elveveien 81

1366 LYSAKER

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 102 BNR 391 - GRANHEIMTUNET 19**	Bygningsnummer (GAB): **21901547**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG – BOLIGBLOKK – HUS 3**	Behandling/vedtak: **25.09.2006**	Saksnr.: **D 332/06**
Tiltakets bebygde areal: **448 m²**	Tiltakets bruksareal : **1660 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.06/1559/GB 102/391 Løpenr. 9365/11	Tor Johannessen	11.05.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra LINK signatur AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
RG Oppmåling	Plassering av bygning
Solid Entreprenør AS	Bygningstiltak
Sarpsborg Park & Anlegg AS	Anlegg, konstruksjoner og installasjoner
Storm Klima AS	Innvendig sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg
KONE AS	Løfteinnretning
Prosec Bergen AS	Nødlys

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele boligblokken – hus 9.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Granheim Utvikling AS, c/o Profier as, Postboks 485, 1384 ASKER
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
LINK signatur AS
Elveveien 81

1366 LYSAKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 102 BNR 309 - GRANHEIMTUNET**	Bygningsnummer (GAB): **21901547**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG – BOLIGBLOKK – HUS 3**	Behandling/vedtak: **25.09.2006**	Saksnr.: **D 332/06**
Tiltakets bebygde areal: **448 m²**	Tiltakets bruksareal: **1660 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.06/1559/GB 102/391 Løpenr. 4245/08	Tor Johannessen	18.03.2008

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra LINK signatur AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
RG Oppmåling	Plassering av bygning
Solid Entreprenør AS	Bygningstiltak
Sarpsborg Park & Anlegg AS	Anlegg, konstruksjoner og installasjoner
Storm Klima AS	Innvendig sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg
KONE AS	Løfteinnretning
Prosec Bergen AS	Nødlys

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest: Jfr. innsendte kontrollerklæringer. Dette arbeidet må være fullført innen: **01.07.08.**

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Alle krav som er stilt av kommunalteknisk avdeling er etterkommet når det gjelder både prosjektering og utførelse for byggetrinn I (hus 3, 4 og 5). Tilsvarende krav skal være etterkommet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetrinn II og III.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det midlertidig brukstillatelse for hele boligblokken – hus 3.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

for
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Granheim Utvikling AS, c/o Profier as, Postboks 485, 1384 ASKER
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	102	391	Hus 3			
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Granheimstunet				1430	Ås

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Hus 3.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Asfaltering av vei BI	under våren 2008	
Finplanering av utomhusanlegg BI	under våren 2008	
Byggetrinn II	2008.09.01	
Byggetrinn III	2009.03.01	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[x] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	E01 - E06	[ ]
Kontrollerklæringer	G	E01 - E02	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	-	[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Link-signatur as

Dato: 18.2.2008

Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: ninni göranson for Link-signatur as

© standard norge

Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning 4

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser 1

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 1

2. Generelle bestemmelser 2

§ 2 Folkehelse 2

§ 3 Universell utforming 2

§ 4 Plankrav 3

§ 5 Utbyggingsavtaler 3

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder 4

§ 7 Krav til tekniske løsninger 5

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet 7

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler 9

§ 10 Skilt, reklame og belysning 11

§ 11 Miljøkvalitet og klima 12

§ 12 Samfunnssikkerhet 13

§ 13 Masseforvaltning 14

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer 14

§ 15 Estetikk 17

§ 16 Naturmangfold og landskap 18

§ 17 Kulturminner 19

§ 18 Boligbebyggelse 19

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 20

§ 19 Boligbebyggelse 20

§ 20 Fritidsbebyggelse 21

§ 21 Forretning 22

§ 22 Næringsbebyggelse 23

§ 23 Råstoffuttak 23

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder 23

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag 25

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 25

§ 26 Sikringssoner 25

§ 27 Støysoner 26

§ 28 Faresoner 26

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

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

§ 1.1 Motstrid og utfylling

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

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

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

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

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

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

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

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

Retningslinje:

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

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

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

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

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

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

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

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

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

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

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

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

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

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

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

§ 5.2 Geografisk virkeområde

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

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

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

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

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

§ 5.4 Avtalens innhold

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

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

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

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

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

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

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

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

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

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

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

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

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

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

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

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

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

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

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

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

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

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

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

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

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

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

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

b. Bekker og flom

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

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

Retningslinjer:

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

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

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

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

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

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

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

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

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

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

§ 8.2 Fremkommelighet

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

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

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

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

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

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

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

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

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

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

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

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

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

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

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

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

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

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

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

- 100 meter fra følgende:

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

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

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

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

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

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

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

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

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

§10.2 Belysning

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

§ 11 Miljøkvalitet og klima

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

§ 11.1 Støy

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

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

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

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

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

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

§ 11.2 Luftkvalitet

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

Retningslinjer:

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

§ 11.3 Høyspent

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

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

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

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

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

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

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

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

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

Retningslinje:

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

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

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

Retningslinje:

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

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

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

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

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

både møte- og sitteplasser.

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

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

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

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

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

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

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

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

§ 14.5 Trinnvis utbygging

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

§ 14.6 Krav om utomhusplan

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

§ 14.7 Barn og unge

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

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

Retningslinje:

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

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

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

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

§ 15.2 Terrengtilpasning

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

og vegetasjon ivaretas.

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

Retningslinjer:
Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

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

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

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

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

§ 16.2 Landskap

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

§16.3 Naturtyper og arter

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

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

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

§16.5 Bevaring av store trær

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

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

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

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

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

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

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

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

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

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

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

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

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

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

§18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

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

§ 19.1 Unntak fra plankrav

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

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m² per enebolig eller minimum 1100 m² per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m².
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

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

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

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

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

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

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

§ 19.5 Uteoppholdsareal

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

§ 20 Fritidsbebyggelse

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

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

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

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

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

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

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

§ 21.1 Detaljhandel

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

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

Retningslinjer:

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

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

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

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

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

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

§ 21.3 BF1

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

§ 22 Næringsbebyggelse

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

§ 22.1 Næringsbebyggelse

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

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

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

Retningslinjer:

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

BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/ laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.

§ 23 Råstoffuttak

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

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder

(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m^2 per boenhet.
c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirenseanlegg) og lignende.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg
I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.

§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)

a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
c. Innenfor hensynsone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinjer:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Retningslinje:

Sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

Retningslinjer:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.

For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnete retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

H560_3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for vilttrekk eller spredning av arter, bør unngås.

H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen
H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås
H570_3 Frognmorenen i Ås med Korsegården
H570_4 Kroer kirke med omgivelser
H570_5 Ås kirke med omgivelser

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)
(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 32 Båndleggingssoner
(pbl. §11-8, pkt. d)

§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
   For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
b. Pollen naturreservat (H720_2)
   For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
c. Pollevann naturreservat (H720_3)
   For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
   For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
   For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
   For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)
(Kulturminneloven)

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby(H730_4) og Kroer (H730_5)
De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

a. Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen (H810_1)
For Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
b. Grenseveien (H810_2)
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
c. Holstad stasjon (H810_3)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

a. Sørhellinga (H830_1)
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvanns-håndtering skal ivaretas

§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

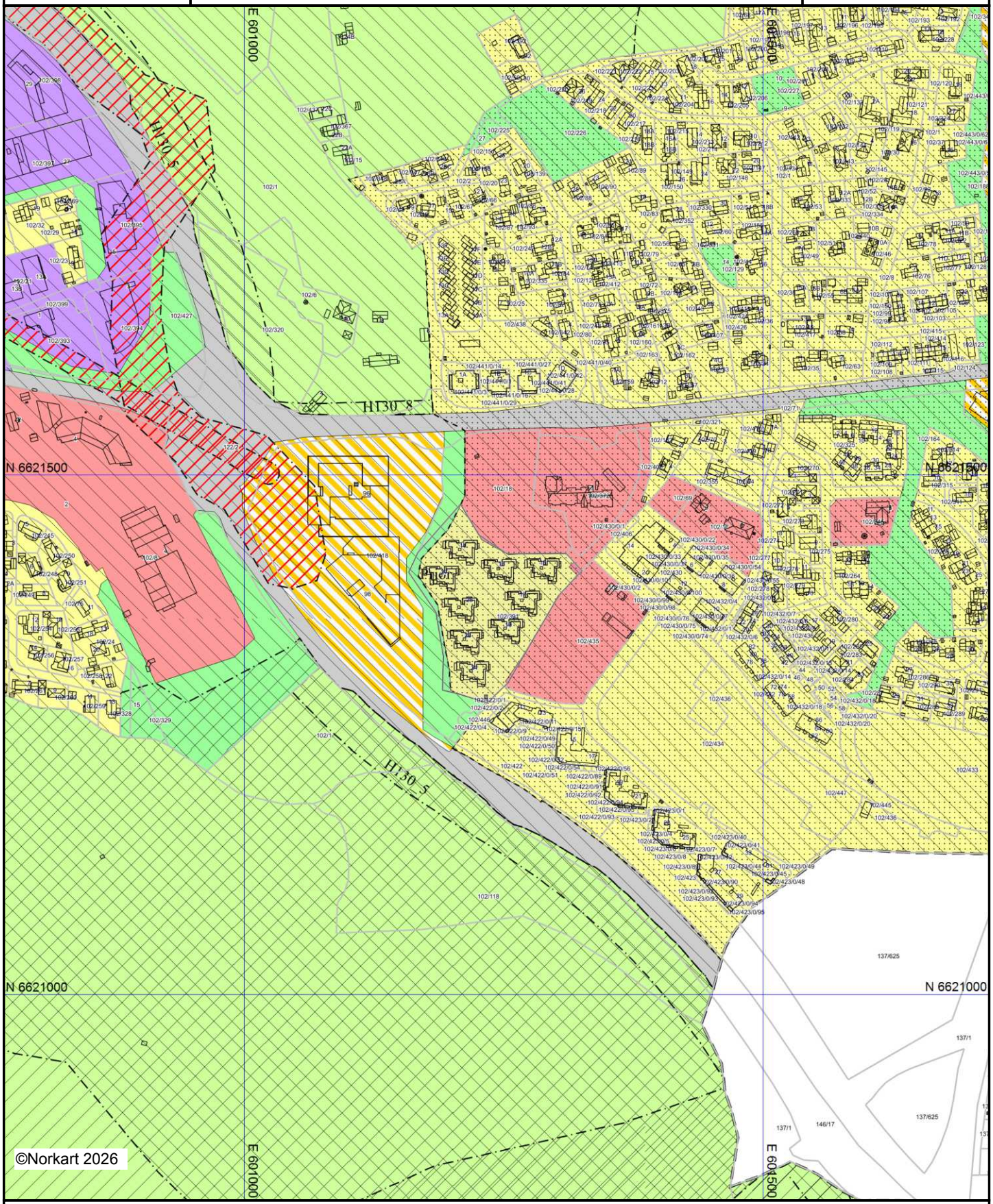
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/391/0/58
Adresse: Granheimtunet 19
Dato: 06.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

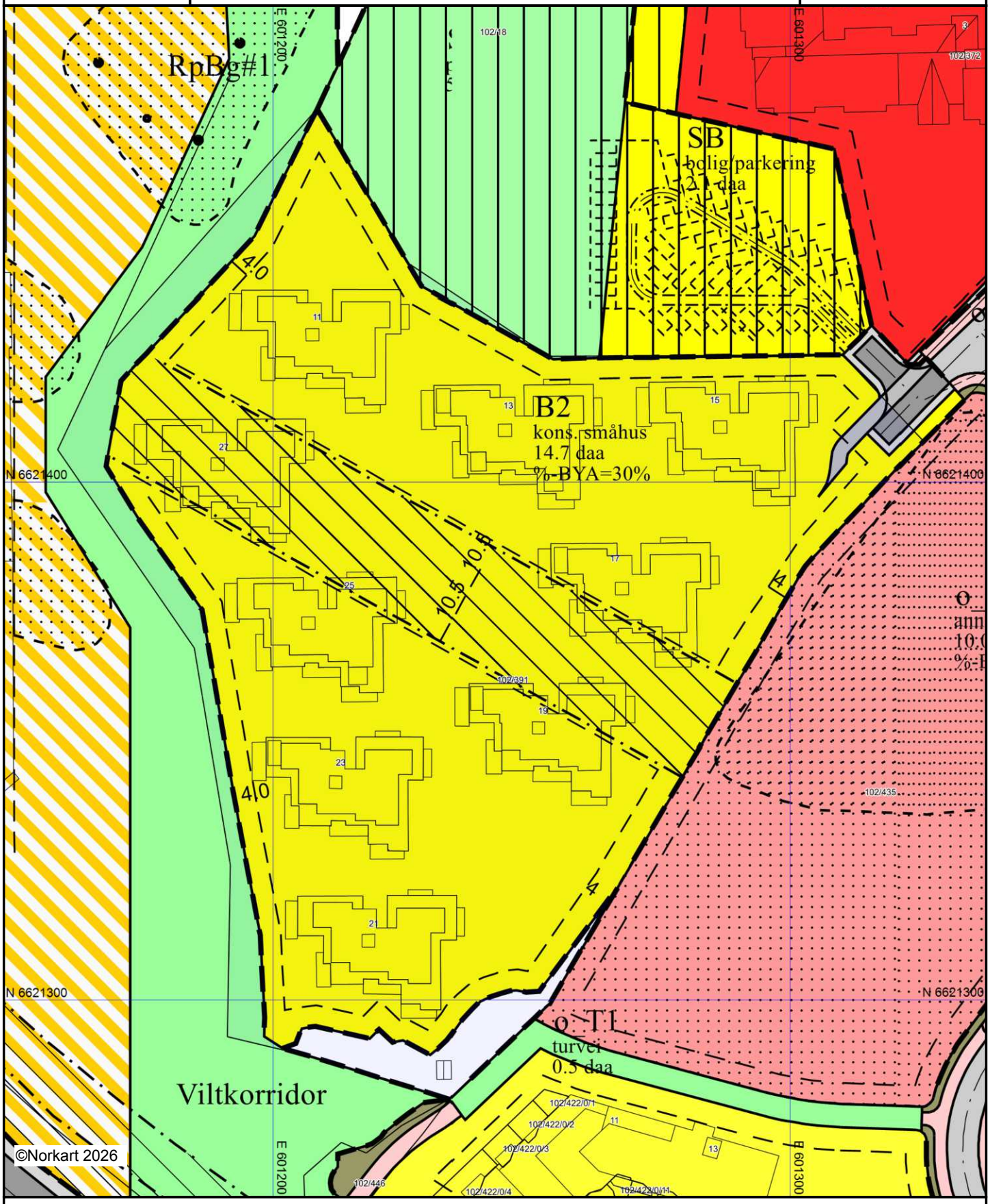
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/391/0/58
Adresse: Granheimtunet 19
Dato: 06.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, blokker
- Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Grønnstruktur
- Turveg
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 102/391		
Utskriftsdato	06.04.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

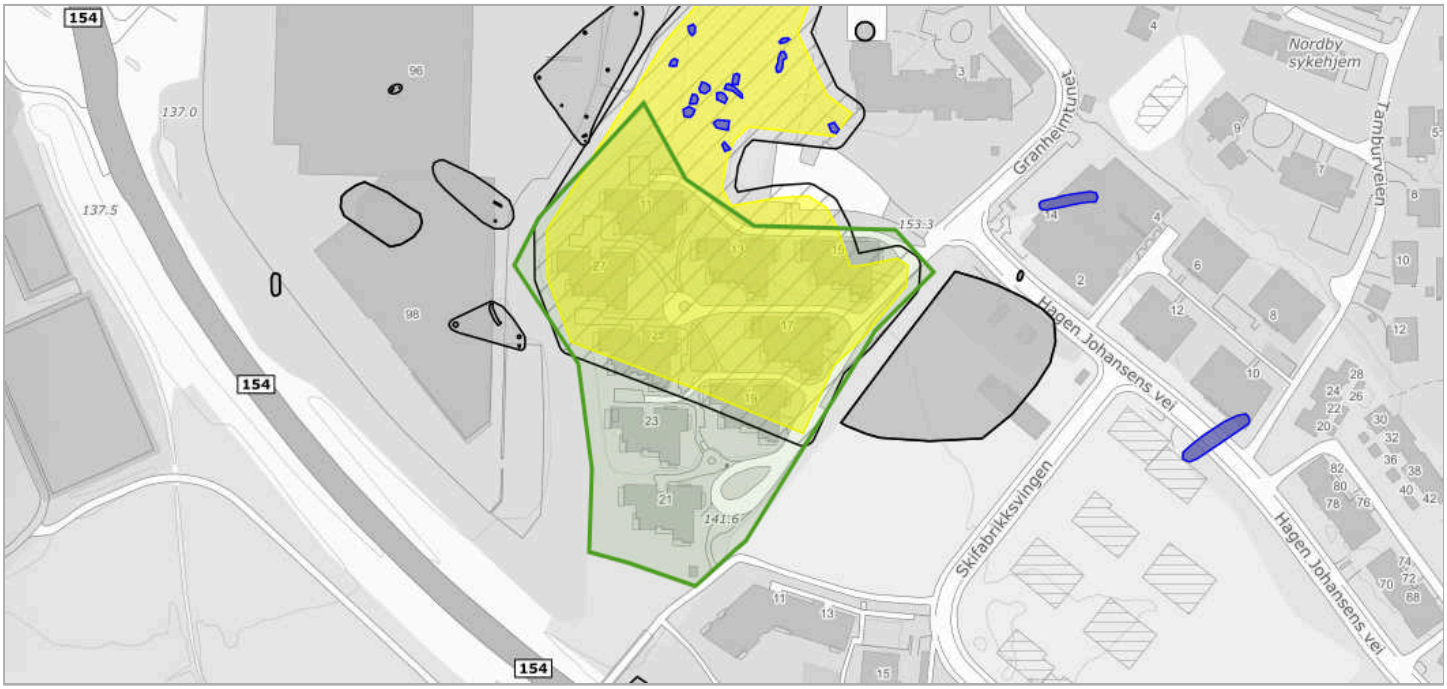
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.04.2026



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Sikringssone
- Sikringssone

Lokaliteter
- Lokalitet - fjernet
- Lokalitet

Enkeltminner
- Enkeltminne - fjernet
- Enkeltminne

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Granheim	3218	35612	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/35612)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
35612	3218

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

FAKTURA

CHOHAN SARA
ETTERSTADSLETTA 82
0659 OSLO

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	96424
Fakturanummer	89630373
Avtalenummer	808422
Ordrenummer	48596363
Fakturadato	27.02.2026
Forfallsdato	30.03.2026
Deres ref.	

Vår ref. post@as.kommune.no,tlf 64962000

Gjelder: Kommunale avgifter, 2026/1

Eiendom 102/391/0/58, Granheimtunet 19

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
60104 Felles renovasjon Ås	1	Abon	010126-310326	3212,00	2569,60	642,40	25%	803,00
60720 Ab avg vann	1	Stk	010126-310326	2670,00	2670,00	667,50	15%	767,63
60721 Ab avg avløp	1	Stk	010126-310326	2687,00	2687,00	671,75	15%	772,51

Mva sats	Grunnlag	Mva	Sum
15 %	1 339,25	200,89	1 540,14
25 %	642,40	160,60	803,00

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.03.2026	**1 981,65**	**361,49**	**2 343,14**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	2343,14		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	96424
Fakturanummer	89630373
Fakturadato	27.02.2026
KID	6096424303735

GIRO

Betalings-frist 30.03.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

CHOHAN SARA
ETTERSTADSLETTA 82
0659 OSLO

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	6096424303735	2343	14	< 3 >	5082 08 53846	

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 06.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	58
Adresse	Granheimtunet 19, 1406 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
56741161	2003	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1381
56741159	1758	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1201
56741154	1961	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1308
56741156	1822	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1240
56741163	2150	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1451
56741155	1845	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1263
56741162	1858	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1302
56741160	2101	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1421
56741157	1840	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1221

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ås kommune *Miljø, mangfold og muligheter*	Utskriftsdato: 07.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**102**	Bnr:	**391**	Fnr:		Snr:	**58**
Adresse:	**Granheimtunet 19, 1406 SKI**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Ja x Nei ☐	Sist avlest dato: 31.12.25	Siste registrerte stand: Forbruk siste år:

Ås kommune

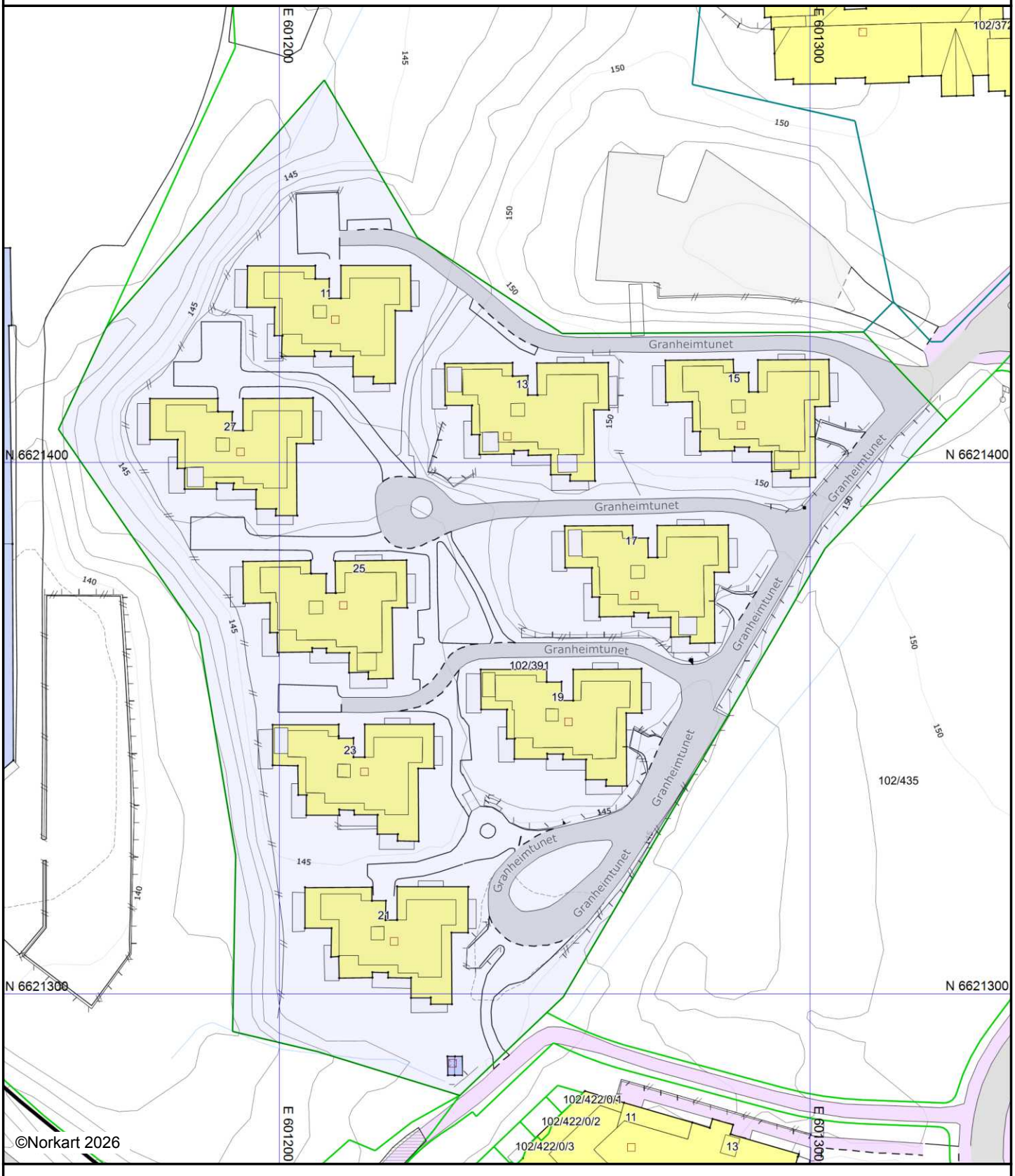
Grunnkart

Eiendom: 102/391/0/58
Adresse: Granheimtunet 19
Dato: 06.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 06.04.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	58
Adresse	Granheimtunet 19, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

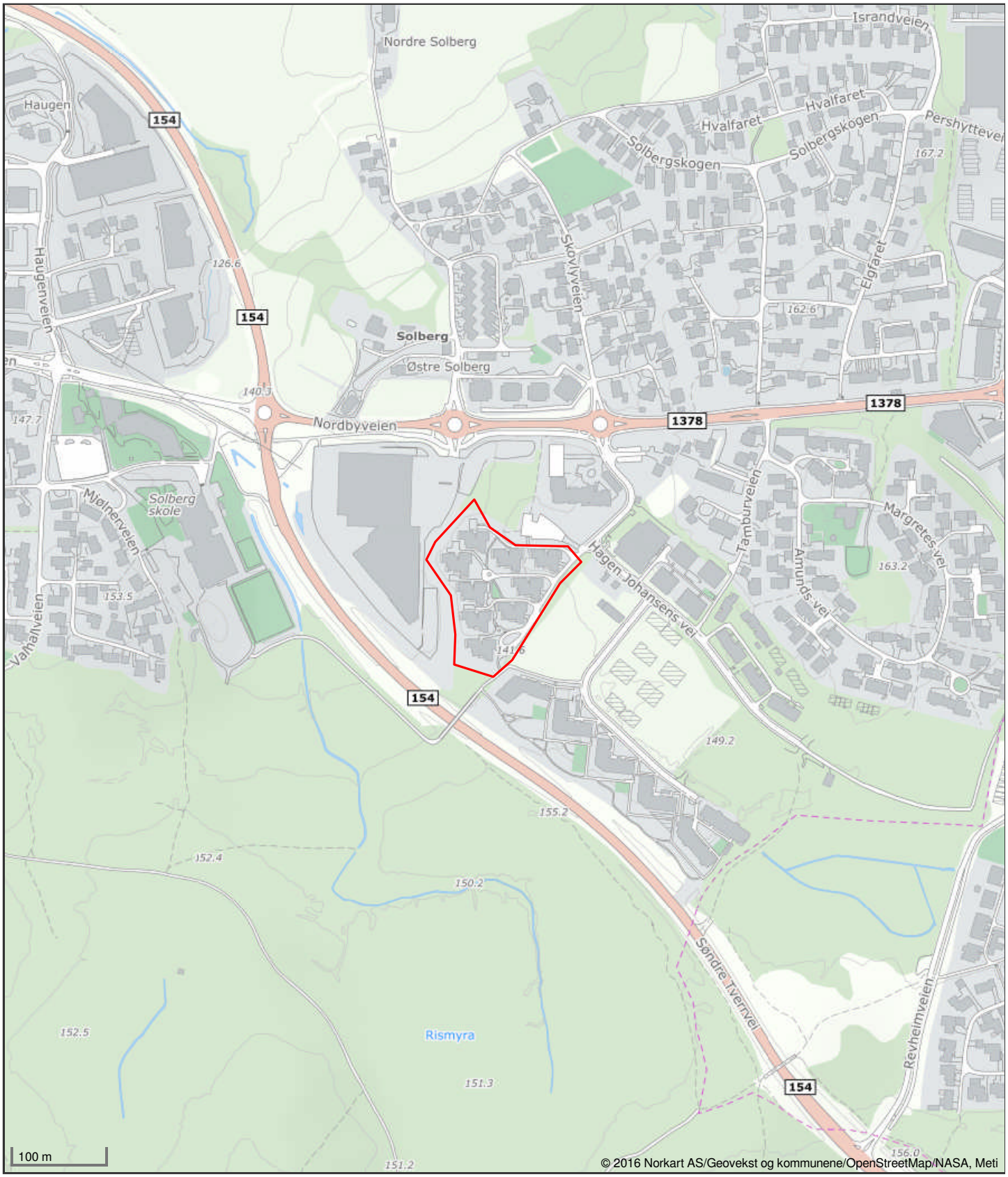
Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	1 559,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.04.2026

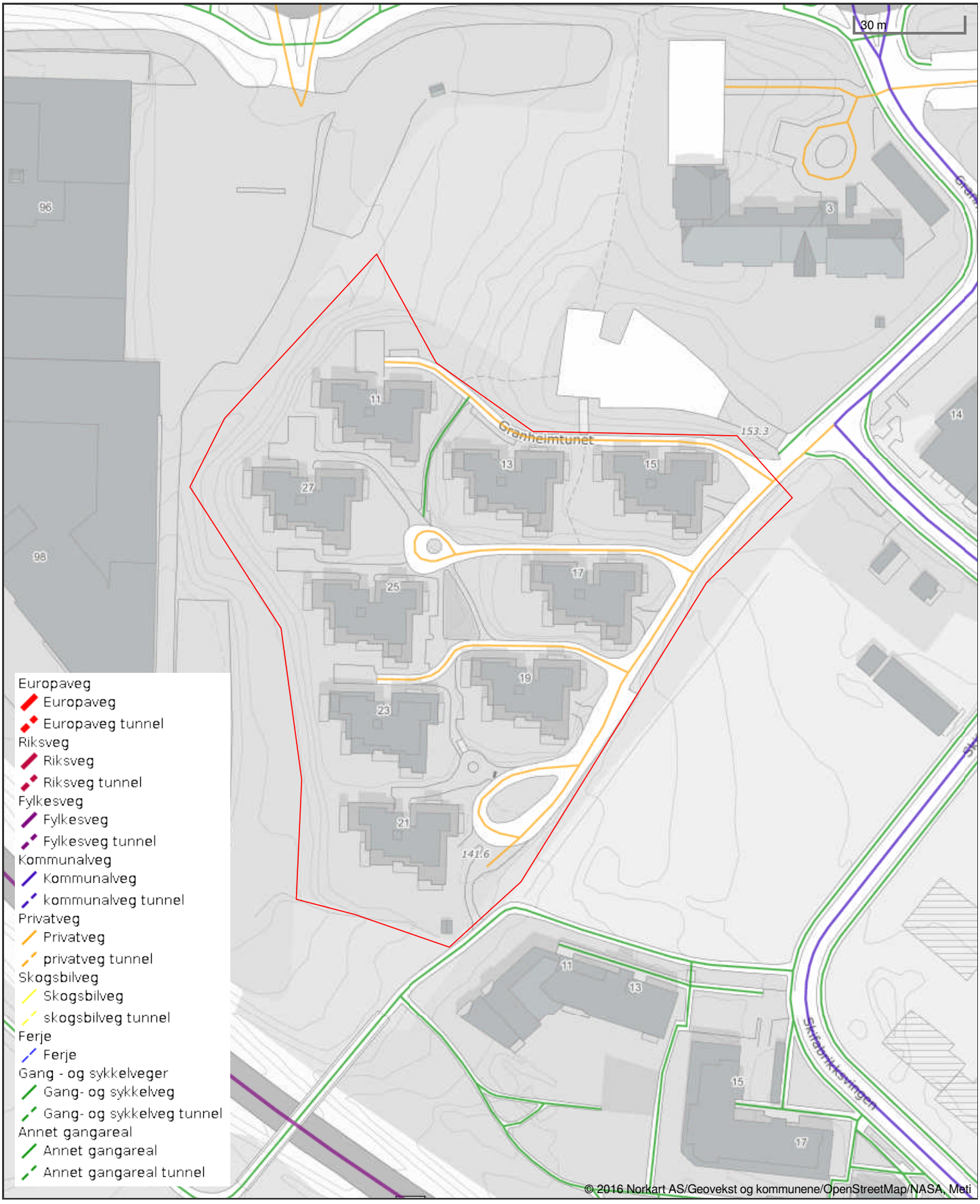
Oversiktskart for eiendom 3218 - 102/391//



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

Utskriftsdato: 06.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 102/391//



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

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 06.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	58
Adresse	Granheimtunet 19, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 243 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende **Områdenavn** O2
	Delareal 15 027 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 16 306 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	1 036 m^2
Arealbruk	Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Delareal	15 270 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Solberg
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	219
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Granheim i Nordby.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.04.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/944/219_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 680 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 54 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 724 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 17 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 24 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	189
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boliger på Granheim i Nordby
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/923/189_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** SR

	Delareal 7 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** SB
	Delareal 48 m^2 **Formål** Bevaringsområde
Id	274
Navn	Reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1671/274_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 036 m^2 **Formål** Grønnstruktur (utgått) **Feltnavn** Park

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 07.04.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Kommentarer til kommunale avgifter

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	58
Adresse:	Granheimtunet 19, 1406 SKI								

Utdypende opplysninger

Kommentarer:

Ås kommune har vedtatt en ny forskrift som endrer hvordan gebyrene for vann og avløp fordeles.
Borettslag og leilighetsbygg som deler én eller flere vannmålere, har tidligere betalt ett fastgebyr per vannmåler. Med ny forskrift (gjeldende fra 01.01.26) ilegges ett fastgebyr per boenhet, som blir fakturert til den enkelte boenhet sammen med renovasjonsgebyr.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ås kommune **Plan nr.: R-219**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GRANHEIM I NORDBY

Dato:	29.04.2003	Kart datert:	29.04.2003
Revidert:	13.11.2003	Kart revidert:	13.11.2003
	12.03.2004		12.03.2004
	21.04.2004		21.04.2004

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	03.07.2002
Det faste utvalget for plansaker 1. gang:	04.12.2003
Offentlig ettersyn:	20.01.2004 - 23.02.2004
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:	25.03.2004
Kommunestyret:	21.04.2004

§ 1: Området er regulert til:

- Byggeområder for boliger
- Trafikkområder - kjørevei og annet veiareal
- Fareområde - høyspenningsanlegg

§ 2. Byggeområde for boliger:

a. Innenfor området skal det oppføres boligbebyggelse innenfor de viste byggegrenser.
b. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 30 % av områdets nettoareal.
c. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 12,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 10 meter.
d. Boligene tillates ikke tatt i bruk før det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

§ 3: Garasje/carport/uthus - parkering:

a. Garasje/carport/uthus innenfor boligområdet skal tilpasses boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg og stiluttrykk.
b. Garasje/carport/uthus kan bygges som frittliggende bebyggelse, sammenbygd med boligbebyggelsen eller under boligbebyggelsen. Garasje/carport/uthus på inntil 700 m2 bebygd areal, regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
c. Parkering skal ordnes etter normen 1,5 bilplasser per leilighet over 60 m2 bruksareal (BRA) og 1 bilplass per leilighet under 60 m2 BRA.
d. Parkering kan også anordnes som åpen parkering.

§ 4: Utomhusplan:

Før byggesøknader behandles/godkjennes, skal det være godkjent plan for den ubebygde del av tomta - utomhusplan - i målestokk 1:500, jfr. plan- og bygningslovens § 69 pkt. 3 med vedtekt for Ås kommune.
I steingjerdet i nabogrensen mot øst tillates ikke inngrep som medfører at gjerdet blir skadet.

§ 5: Vegetasjon:

a. Deler av vegetasjonen (busker og trær) skal søkes bevart og holdt ved like som verdifulle innslag i områdets grøntstruktur. Sammen med beplantning skal dette bidra til å gi området en parkmessig karakter.
b. I forbindelse med byggesøknad skal det lages vegetasjonsplan som del av situasjonsplanen, jfr. § 4 om utomhusplan.
c. Ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

§ 6: Støyskjerming:

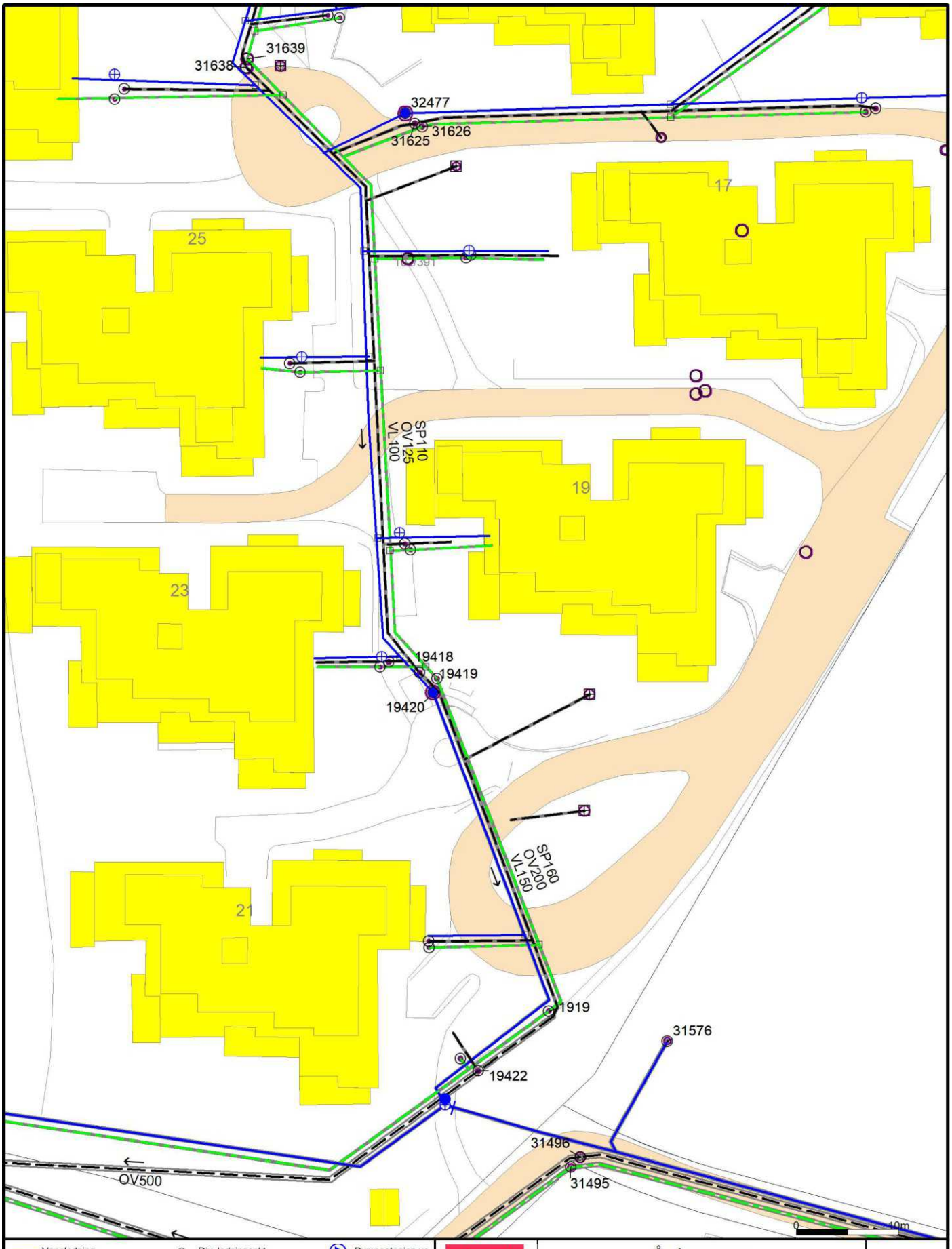
Det skal foretas nødvendig støyskjerming mot Søndre Tverrvei i henhold til Miljøverndepartementets veiledende retningslinjer for veitrafikkstøy, jfr. rundskriv T8/79.

§ 7: Trafikkområder:

Før området bygges ut, skal ny atkomstvei være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

§ 8: Fareområde - høyspenningsanlegg:

I fareområdet - under høyspentledninger - tillates ingen rydde- eller byggearbeider innenfor en sone på 10,5 meter til hver side av krafttraseens midtlinje.
Annen aktivitet som kommer i berøring med traseen, skal varsles ledningseieren.
All bruk av kraner og heiseanordninger nærmere kraftlinjen enn 30 meter skal i god tid varsles ledningseieren.
Det tillates ikke etablert lekearealer eller andre uteoppholdsarealer i fareområdet.



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.04.07
Sign: EGA

102/391 Granheimtunet 19, Ås kommune.

Målestokk 1:500

Ås kommune **Plan nr. R-274**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE ØST FOR SOLBERGKRYSSET – DETALJREGULERING

Reguleringsbestemmelser datert:	26.02.2013	Kart datert:	26.02.2013
Revidert:	27.06.2014	Kart revidert:	13.02.2014

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Hovedutvalget for teknikk og miljø – forespørsel:	
Forhåndsmelding:	
Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang:	13.06.2013
Offentlig ettersyn:	01.08.2013 – 15.09.2013
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang:	03.04.2014
Offentlig ettersyn	06.04.2014 – 23.05.2014
Hovedutvalget for teknikk og miljø 3. gang:	12.06.2014
Vedtatt i kommunestyret:	
Hovedutvalget for teknikk og miljø – mindre endring:	

§ 1. PLANOMRÅDE

Planformålet er:

- Å tilrettelegge området til forretnings- og næringsbebyggelse
- Å ivareta en kvalitativ utforming med estetiske krav til bygg og uteanlegg
- Å ivareta en god landskapsmessig og vegetativ utforming av grøntområder

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet:

- Forretninger, næringsbebyggelse
- Kjøreveg, kollektivholdeplass, gang-/ sykkelvei, annen veggrunn -grøntareal
- Grønnstruktur, viltkorridor
- Frisikt
- Fareområde (Høyspenningsanlegg)

§ 3. BYGGEOMRÅDE FORRETNINGER, NÆRINGSBEBYGGELSE.

3.1 Bebyggelsen

Innenfor området kan det oppføres bygninger for næring og forretning for plasskrevende varehandel.

3.2 Byggegrenser

Langs fylkesvei 154, Søndre Tverrvei skal byggegrensen være 50 meter fra midt veimidte. Det tillates parkering og internveier inntil 27 meter fra veimidte. Avstanden skal øke gradvis mot rundkjøring Søndre tverrvei/ Nordbyveien, som vist på plankart.

Langs fylkesvei 35, Nordbyveien skal byggegrensen være 30 meter fra veimidte. Internvei og parkeringsplass tillates ikke nærmere senterlinje gang-/ sykkelvei enn 8,75 meter.

3.3 Utnyttelse, høyder

Området kan bebygges med ovennevnte formål og tilhørende anlegg.
Maksimalt tillatt bebygget areal: % BYA = 60 %.

Bebyggelsen skal forholde seg til tomtas fallende terreng mot vest slik at det etableres et øvre og nedre atkomstnivå på terreng. Gesimshøyde skal ikke overstige kote + 151.5.

Bebyggelsen skal ha oppdelte volumer. Nødvendige tekniske oppbygg som overskrider tillatt gesimshøyde skal utformes som en integrert del av bygget.

3.4 Utforming

Ved suksessiv utvikling forutsettes at hver utbyggingsetappe utføres helhetlig og slik at estetiske og landskapsmessige krav til overgangssoner til tilliggende område og terreng ivaretas. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge parallelt med terrengformasjonen.

Bygningenes farger og overflate skal være dempet og være relativt nøytralt i relasjon til tilliggende natur. Forutsatte farger og overflater skal være godkjent av bygningsmyndighetene.

Belysning av plasser og trafikkområder skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med denne. Belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljøet og være helhetlig for hele området.

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal landskapsplan for alle berørte områder samt tomtedeling og utomhusplan for angjeldende tomt/tomter og være godkjent av kommunen. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

3.5 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn både ved oppføring av bygninger og opparbeiding av utomhusareal, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

3.6 Parkering

Parkering tilpasses formålene forretning for plasskrevende varehandel og næring.
Følgende maksimale parkeringsnorm er lagt til grunn for detaljreguleringsplanen:

Næring:	1 per 100 m2 BRA
Forretning for plasskrevende varehandel:	1 per 70 m2 BRA

I tillegg kommer arealer for lasting og lossing, manøvreringsarealer for store biler, sykkel/mc/moped-oppstilling, hensetting/lagring, utstilling samt retur av/ arbeid på varer, herunder biler mv., som omsettes fra lokalene på området.

5% av parkeringsplassene skal forbeholdes handikap-parkering.

3.7 Utomhusområder

Nødvendig oppstilling av avfallscontainere skal legges og skjermes slik at avfallsanlegg fremstår diskret.

Skilt og reklame kan tillates oppsatt etter godkjennelse av statlige myndigheter og i henhold til Ås kommunes retningslinjer.

3.8 Overflatevann

Overflatevann skal fordrøyes på eiendommen for å redusere innløpsmengder til kommunalt ledningsnett. Tiltak i denne sammenheng skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområdet.

§ 4. Grønnstruktur, viltkorridor

Grønnstruktur skal utformes og beplantes slik at arealene vil fremstå som attraktive områder. Arealets utforming skal tilpasses veier og nabotomters tilliggende terreng, og skal opparbeides samtidig med utvikling av byggeområdet.

Arealet skal ha en hensiktsmessig utforming med tanke på at arealet skal fungere som viltpassasje. Det skal være et mål å kunne føre/lede viltet gjennom området på en så sikker og god måte som mulig. Vegetasjon skal være relativt tett, beplantet med rogn, osp og selje som er foretrukket elgbeite, i tillegg til bartrær. Det skal ikke settes opp gjerder som kan være til hinder for trekkrute.

§ 5. Vei

Frisiktsoner skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Alle tiltak som berører fv. 35 skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Det skal foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsavtale for ny rundkjøring i Nordbyveien, og tiltak for gående, syklende og kollektiv før det gis igangsettingstillatelse til bygging innenfor planområdet.

§ 6. FAREOMRÅDE (Høyspenningsanlegg)

I fareområdenes klausulerte belter tillates det ikke oppførelse av bygg eller konstruksjoner. I forbindelse med terrengarbeider i faresonen, må nivåplaner, metoder og type redskap avklares med linjeeier, Hafslund Nett, før noe terrengarbeid påbegynnes.

§ 7. KULTURMINNER

For bestemmelsesområdene #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8 gjelder følgende: Tiltak i henhold til planen er tillatt. De automatisk fredete kulturminnelokalitetene id 161210 – 161217 innenfor planområdet, er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

§ 8. Geotekniske vurderinger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for detaljprosjektering, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegrop, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

FAKTURA

CHOHAN SARA
ETTERSTADSLETTA 82
0659 OSLO

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	96424
Fakturanummer	89620267
Avtalenummer	808422
Ordrenummer	48588483
Fakturadato	10.02.2026
Forfallsdato	30.03.2026
Deres ref.	

Vår ref. Tlf 64 96 20 00

Gjelder: Eiendomsskatt, 2026/1

Eiendom 102/391/0/58, Granheimtunet 19

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
65141 Eskatt bolig/fritid	609600	Promi	010126-310326	1,00	609,00	152,25	0%	152,25

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.03.2026	**152,25**	**0,00**	**152,25**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	152,25		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	96424
Fakturanummer	89620267
Fakturadato	10.02.2026
KID	6596424202670

GIRO

Betalings-frist 30.03.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

CHOHAN SARA
ETTERSTADSLETTA 82
0659 OSLO

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake ☐

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	6596424202670	152	25	< 6 >	5082 08 53846	

Utskriftsdato: 07.04.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	58
Adresse:	Granheimtunet 19, 1406 SKI								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☒

Beløpet er eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Ved behov ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv renter og gebyrer.

Kopi av nylig utsendte faktura vedlegges.
Neste forfallsdato for kommunale avgifter og eiendomsskatt er 30.06.2026.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ås kommune

TEKNISK ETAT

Bygnings-, reguleringsog oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
Link Signatur as
Elveveien 81

1326 LYSAKER

FERDIGATTEST etter § 69.1 og 99 i plan- og bygningsloven av 1985		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 102 BNR 391- GRANHEIMTUNET**		
Tiltakets art: **UTOMHUSANLEGG**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.06/1768/GB 102/391 Løpenr. 420/12	Tor Johannessen	06.01.2012

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Link Signatur AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Sarpsborg Park & Anlegg AS*	Anlegg, konstruksjoner og installasjoner
Solid Entreprenør**	Bygningstiltak

* Kontrollerklæring er innlevert tidligere i forbindelse med anmodning om ferdigattest for bygninger med utearealer.

** Arbeidene er ferdigstilte av Solid Entreprenør AS, som har bearbeidet skråning mot vest og beplantet denne i henhold til inngått avtale.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for utomhusanlegget.**

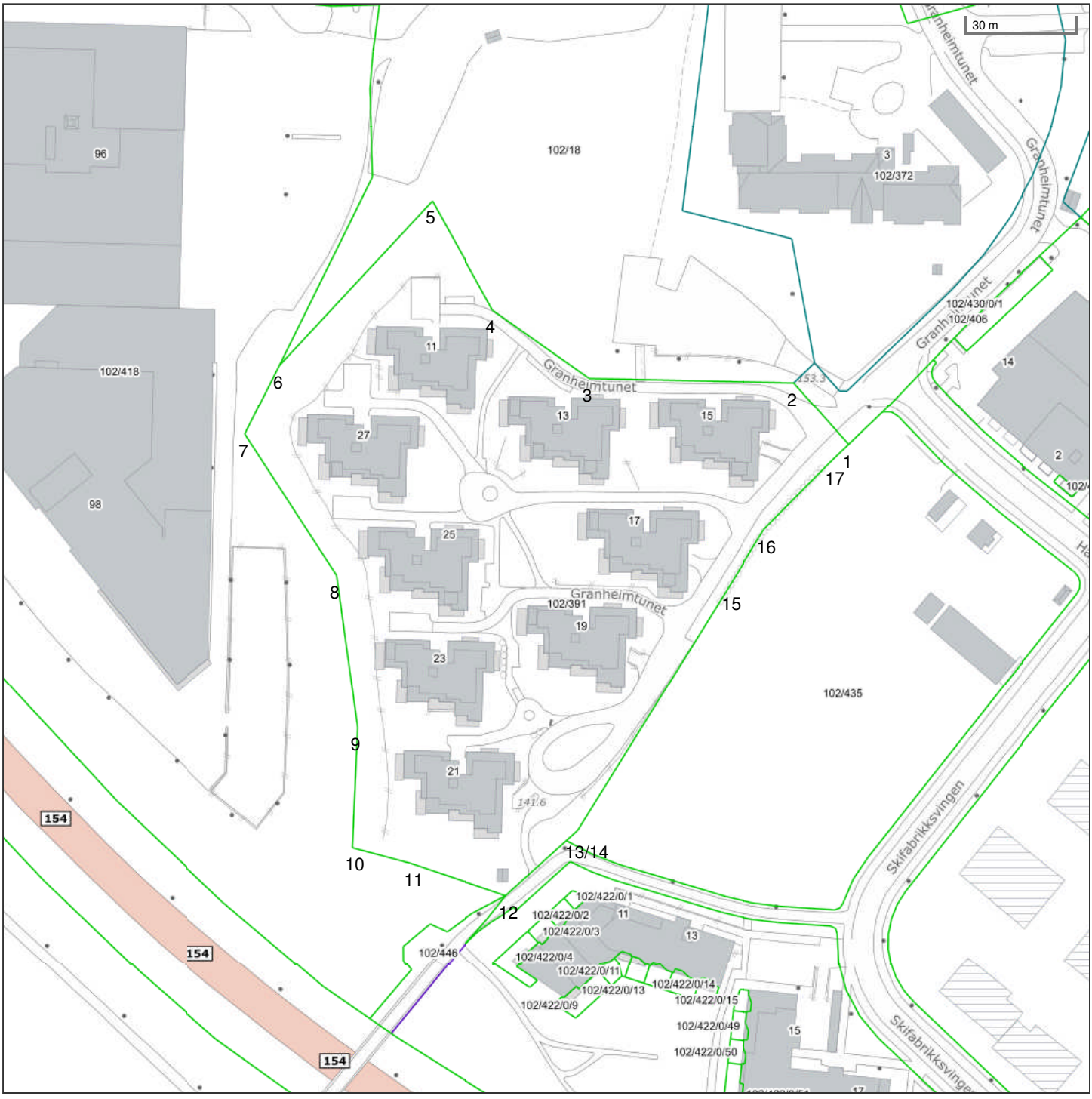
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Granheim Utvikling AS, c/o Profier as, Postboks 485, 1384 ASKER

Utskriftsdato: 06.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/391//58



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	16 306,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621378	**Øst**	601234	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621407,92	601325,8	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,57	
2	6621424,59	601310,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,88	
3	6621424,29	601253,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,78	
4	6621442,37	601226,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,75	
5	6621472,01	601208,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,44	
6	6621425,54	601167,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,99	
7	6621406,26	601158,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,30	
8	6621367,97	601184,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,51	
9	6621326,07	601191,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,48	
10	6621292,92	601191,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,16	
11	6621289,09	601207,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,58	
12	6621280,87	601234,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,94	
13	6621296,47	601250,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,64	
14	6621299,4	601253,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,25	
15	6621367,71	601293,58	10 cm	Steingjerde (ST)	Off. godkjent grensemerke (51)	79,18	
16	6621383,82	601302,88	10 cm	Steingjerde (ST)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,60	
17	6621403,25	601321,18	10 cm	Steingjerde (ST)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,69	

ÅS KOMMUNE **Plan nr.: R-189**

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRANHEIM I NORDBY

Dato: 04.04.00
Revidert: 11.09.00
Revidert: 21.09.00
Revidert: 11.05.01

Kart datert: 04.04.00
Revidert: 11.09.00

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:
Forhåndsmelding: 27.07.99
Det faste utvalget for plansaker 1. gang: 16.03.00
Offentlig ettersyn: 04.05.00-20.06.00
Det faste utvalget for plansaker 2. gang: 21.09.00
Kommunestyret: 27.09.00
Det faste utvalget for plansaker, mindre vesentlig endring: 10.05.01
Det faste utvalget for plansaker, mindre vesentlig endring: 04.06.02

REGULERINGSFORMÅL

a. Byggeområder (§ 25.1)
- byggeområder for boliger
b. Trafikkområder (§ 25.3)
- kjøreveier
- annet veiareal
c. Friområder (§25.4)
d. Fareområder (§25.5)
- høyspenningsanlegg
c. Spesialområder (§ 25.6)
- bevaring-fornminne/friområde-park
- byggeområde for bolig
- kommunalteknisk virksomhet-trafo

1. Generelle bestemmelser

a.) Før område B1 og B2 kan bebygges skal Universitetets kulturhistoriske museer ha innvilget dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser med krav om en arkeologisk undersøkelse/utgraving av de automatisk fredete kulturminnene (rydningsrøysene), jfr. kulturminnelovens §§ 8, 9 og 10.

d) Dersom det under arbeidets gang blir funnet ukjente fornminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den grad fornminner eller dets sikringssone på 5 meter blir berørt, og Akershus fylkeskommune varsles, jfr. kulturminnelovens § 8, andre ledd.

e) Dispensasjonen med vilkår forutsettes å tre i kraft når reguleringsplan for området er vedtatt.

f) Dispensasjonen er gyldig i 4 år etter at reguleringsplanen er vedtatt.

2. Byggeområde for boliger, B1

a.) Innenfor områdene B1 skal det oppføres boliger/institusjonsbygg innenfor de viste byggegrenser.
b.) Bebyggelsen skal ha tak med takvinkel mellom 15 og 34 grader.
c.) Høydeforskjellen mellom møne og laveste planerte terreng skal ikke overstige 12,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 10 meter.
d.) For område B1 er tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 30 % av tomtens nettoareal.

3. Byggeområde for boliger, B2

a.) Innenfor område B2 skal det oppføres boliger innenfor de viste byggegrenser.
b.) Bebyggelsen skal ha tak med takvinkel mellom 15 og 34 grader.
c.) Høydeforskjellen mellom møne og laveste planerte terreng skal ikke overstige 12,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 10 meter.
d.) Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 33 % av tomtens nettoareal.
e.) B2 tillates ikke tatt i bruk før det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

4. Byggeområde for boliger, B3

a.) Innenfor område B3 skal det oppføres boliger innenfor de viste byggegrenser.
b.) Bebyggelsen skal ha tak med takvinkel mellom 27 og 45 grader.
c.) Høydeforskjellen mellom møne og laveste planerte terreng skal ikke overstige 9 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6 meter.
d.) Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 16 % av tomtens nettoareal.
e.) Tomta tillates ikke delt.

5. Uthus, garasje/carport

a.) Uthus, garasje/carport innenfor planområdet skal tilpasses øvrig bebyggelse med hensyn til materialvalg og stiluttrykk.
b.) Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, mot vei 1,5 meter. Dersom innkjøring er vinkelrett på vei, skal avstand fra garasjeport til grense være minst 5 meter.
c.) Uthus, garasje/carport på inntil 50 m2 BYA regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

6. Situasjonsplan

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan) i målestokk 1:500., jfr. plan- og bygningslovens § 69 pkt.3 m/ vedtekt for Ås kommune.

7. Trafikkområder

Før områdene B1 og B2 bygges ut, skal ny adkomstvei være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen. Det skal utarbeides detaljplan for kryss mellom ny adkomstvei og Nordbyveien.

8. Spesialområde bevaring - byggeområde for bolig, SB

a.) Det eksisterende tunets parkmessige karakter skal søkes bevart og holdes vedlike som del av områdets grøntstruktur. Trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art inkl. allé langs eksisterende adkomstvei, skal være innmålt og vist på situasjonsplanen. Det skal redegjøres for

hvilke trær som skal beholdes samt planlagt ny vegetasjon. Allétrær skal om nødvendig erstattes med nye.

b.) Eksisterende adkomstvei skal benyttes som gang/sykkelvei i området. Inntil ny adkomstvei er opparbeidet, skal veien benyttes for trafikk til eksisterende bolighus. Deretter skal veien stenges for biltrafikk.

c.) Eksisterende bolighus skal benyttes til fellesfunksjoner for boligområdet. Bolighuset kan tillates revet og erstattet med nybygg som benyttes til fellesfunksjoner.

9. Spesialområde bevaring - fornminner / friområde -park, SR

En samling på 11 rydningsrøyser skal bevares innenfor et areal avsatt til spesialområde fornminne/friområde-park. jfr. kulturminnelovens § 4. Alle inngrep, deponering, hensetting av gjenstander permanent eller midlertidig mv. er ikke tillatt. Området skal forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av fylkeskultursjefen i Akershus.

10. Vegetasjon

a) Deler av eksisterende vegetasjon (busker og trær) skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i områdets grøntstruktur. Sammen med ny beplantning skal dette bidra til å gi området en parkmessig karakter.

b) I byggesøknad for områdene B1 og B2 skal det lages vegetasjonsplan som del av situasjonsplan, jfr. pkt. 6.

c) Innenfor område B1 skal det plantes trær langs Rv. 154, Nordbyveien og langs den nye adkomstveien.

d) Ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

11. Støyskjerming

Det skal gjennomføres støyskjerming som vist på planen for å tilfredsstille krav til utendørs støynivå i henhold til retningslinjer i rundskriv T-8/79 «Retningslinjerfor trafikkstøy».

Støyskjermingen skal være gjennomført før området tas i bruk.

12. Fareområde - høyspenningsanlegg

I fareområder - under høyspentledninger - tillates ingen rydde- eller byggearbeider innenfor en sone på 10,5 m ut til hver side fra kraftlingene sentrum. Annen aktivitet som kommer i berøring med traséen skal varsles Akershus Nett. All bruk av kraner og heiseanordninger nærmere kraftlinja enn 30 m skal i god tid varsles Akershus Nett AS.

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 102/391/0/58
Adresse: Granheimtunet 19
Dato: 06.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Granheimtunet 19, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 391, Snr. 58, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås
Saksbehandler: Daniel Tran
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 476 28 787
E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
