PRIVATMEGLEREN

GRANHEIMTUNET 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

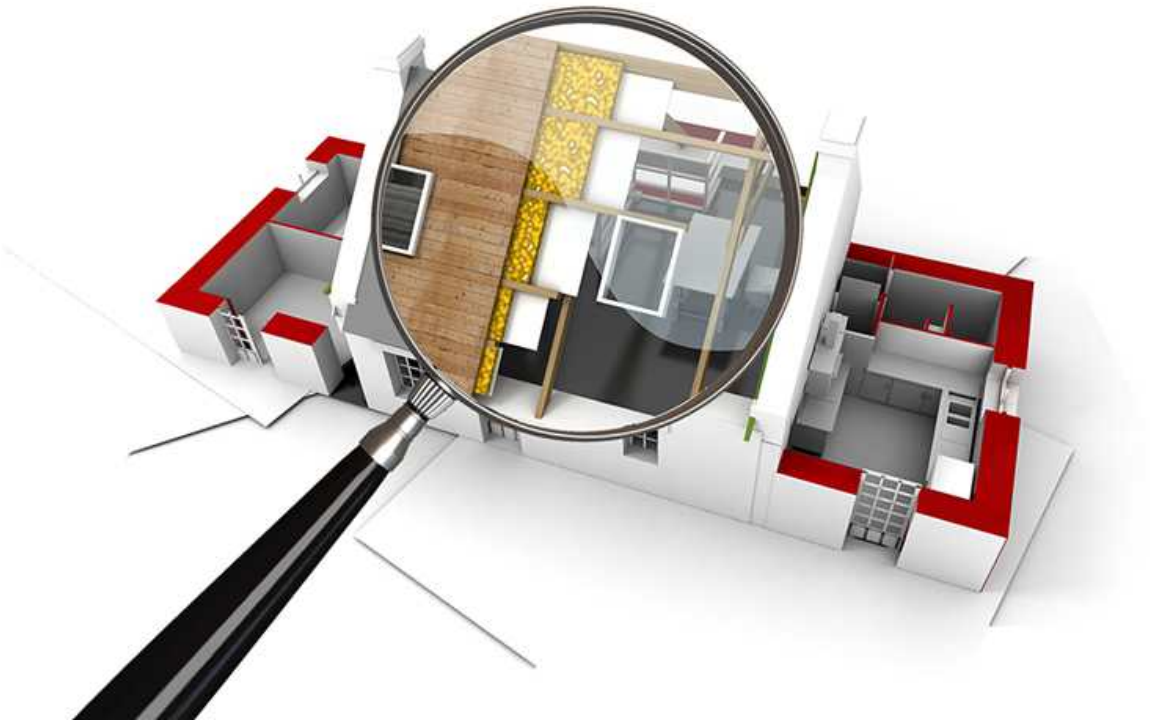
Boligbygg med flere boenheter

Granheimtunet 21, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 391, snr. 71

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



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 08.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1938 **Eiendomsverdi ref nr:** KF1945

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Leilighets bebyggelse, oppført i betong, fundamentert til antatt komprimerte masser eller fjell. Etasjeskiller i betong, og utvendige fasader forblendet med tegelstein og trepanel. Yttervegger er isolert etter byggeårets standard, og det er energiglassvinduer i malte trekarmer. Flat takkonstruksjon. Leiligheten har egen bod i kjeller på 5 kvm. Samt biloppstillingsplass med mulighet for El-bil lader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom og ved entre. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med gasspeis.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

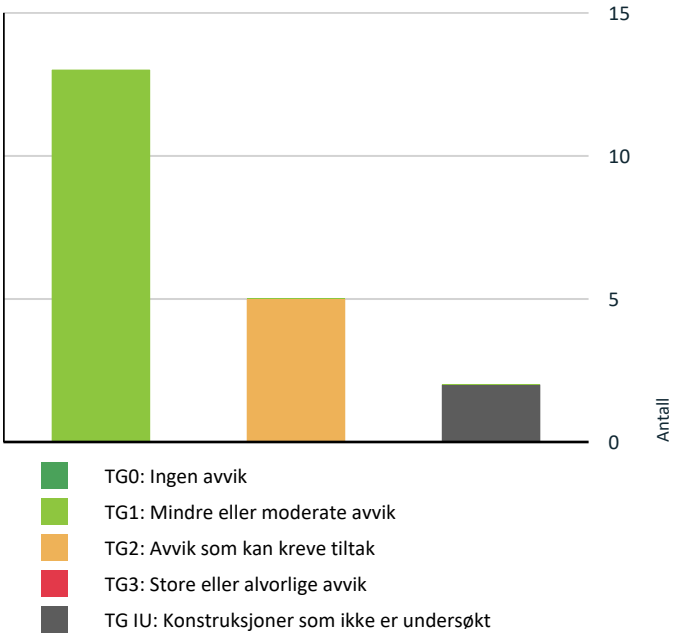
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags og 3-lags glass.
Nytt vindu på soverom. Ellers er vinduer fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på ca 7,7 kvm.
Balkongen er bygget av støpt balkongdekke med rekkverk i stål/aluminium og glass.
Balkongdekke av ubehandlet betong. Strøm og utelys.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktighet mellom glassene på rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre eller bytte glassene i rekkverket for å hindre videre delaminering og forringelse av materialet.
Konsekvensen av fukt mellom glassene er redusert estetisk kvalitet og potensiell svekkelse av rekkverkets funksjon og levetid.
• Det bemerkes at vedlikehold av balkonger er sameie/borettslagets felles ansvar og ikke den enkelte seksjonseier.

Tilstandsrapport



Kan se ut som det har kommet fuktighet mellom glasslagene

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger og himlinger malte, glatte flater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som er iht instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Årstall: 2008

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å sikre fortsatt tett membran, for eksempel ved å installere dusjkabinett for å redusere vannbelastning på gulv og vegger. Konsekvensen av aldrende membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

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

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring dersom det oppstår bevegelse eller løse fliser. Bom under fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader.



Sluket er isolert inne i dusjsonen

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt, trolig med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det gjennomføres en faglig vurdering av tettesjiktets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det gjennomføres en faglig vurdering av tettesjiktets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Innredning med nedfelt vask og speil er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.
Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat samt hvitevarer med induksjonstopp og komfyr. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Skade på benkeplate

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2008

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Tilstandsrapport

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom og ved entre. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med gasspeis.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

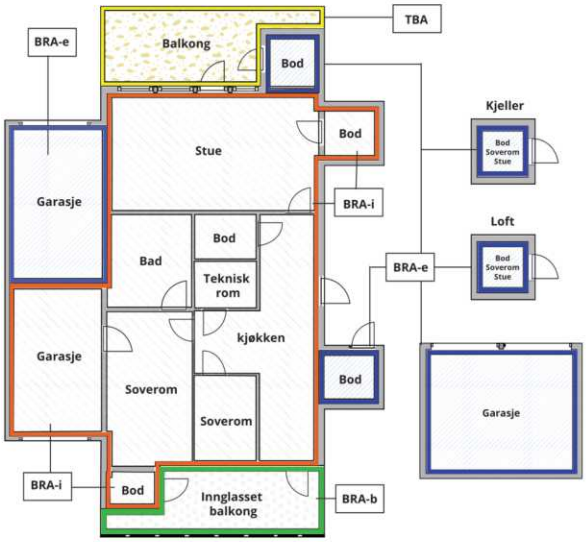
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	49			49	8
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**8**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Fredrik Holtet Røsseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	391		71	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granheimtunet 21

Hjemmelshaver
Røsseth Fredrik Holtet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260084
Addresse	Granheimtunet 21		
Postnr.	1406	Sted	SKI
Selgers navn	Fredrik Røsseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet badromsmøbel

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet badromsmøbel

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Smykkebygg AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet soveromsvindu 1.07.2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ventilasjonsvifte på taket

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av sameiet

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 01.07.2026

Signert av *Fredrik Røsseth*

Initialer selger:
F R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Granheimtunet 21
Postnr	1406
Sted	SKI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	391
Seksjonsnr.	71
Festenr.	0
Bygn. nr.	21901318
Bolignr.	H0202
Merkenr.	faa66b91-6a74-4a9c-982b-0cd618f0c94d
Dato.	11.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Granheimtunet 21
Postnr/Sted: 1406 SKI
Bolignr: H0202
Dato: 11.01.2023 18:35:26
Energimerkenr: faa66b91-6a74-4a9c-982b-0cd618f0c94d

Gårdsnr: 102
Bruksnr: 391
Seksjonsnr: 71
Festenr: 0
Bygningsnr: 21901318

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Frontline Follo AS
v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: Oyvind.frogner@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260084 . Vår ref.: 0925-1-422 Dato: 07.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skitunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	992588853
Seksjonseier:	Røsseth, Fredrik Holtet
Medeier:	
Leilighetsnummer:	422
Adresse:	Granheimtunet 21, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	71
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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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

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

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 videovervåkningsutstyr 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/

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 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.

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).

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.)

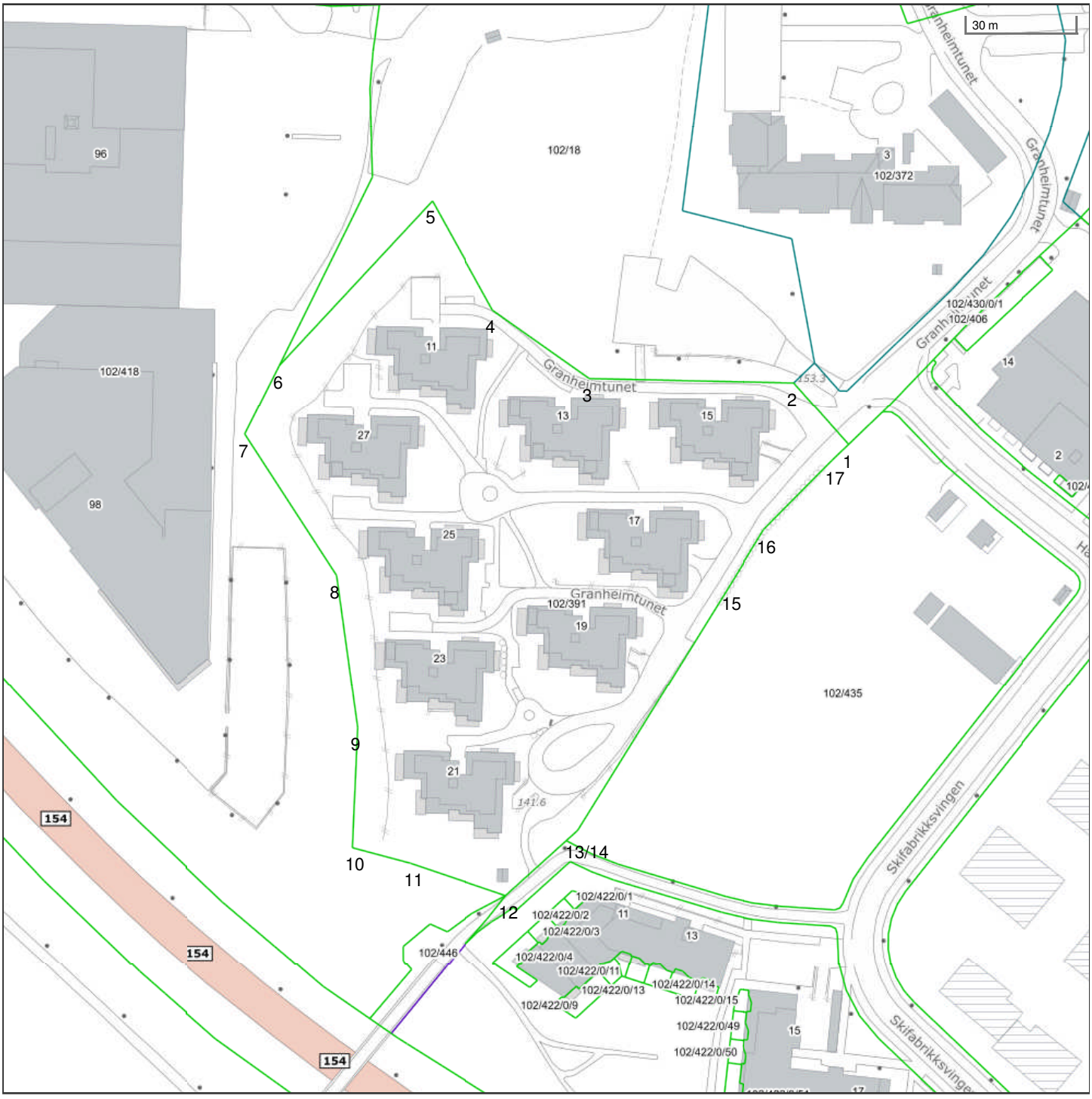
Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§ 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.

Utskriftsdato: 07.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/391//71



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	

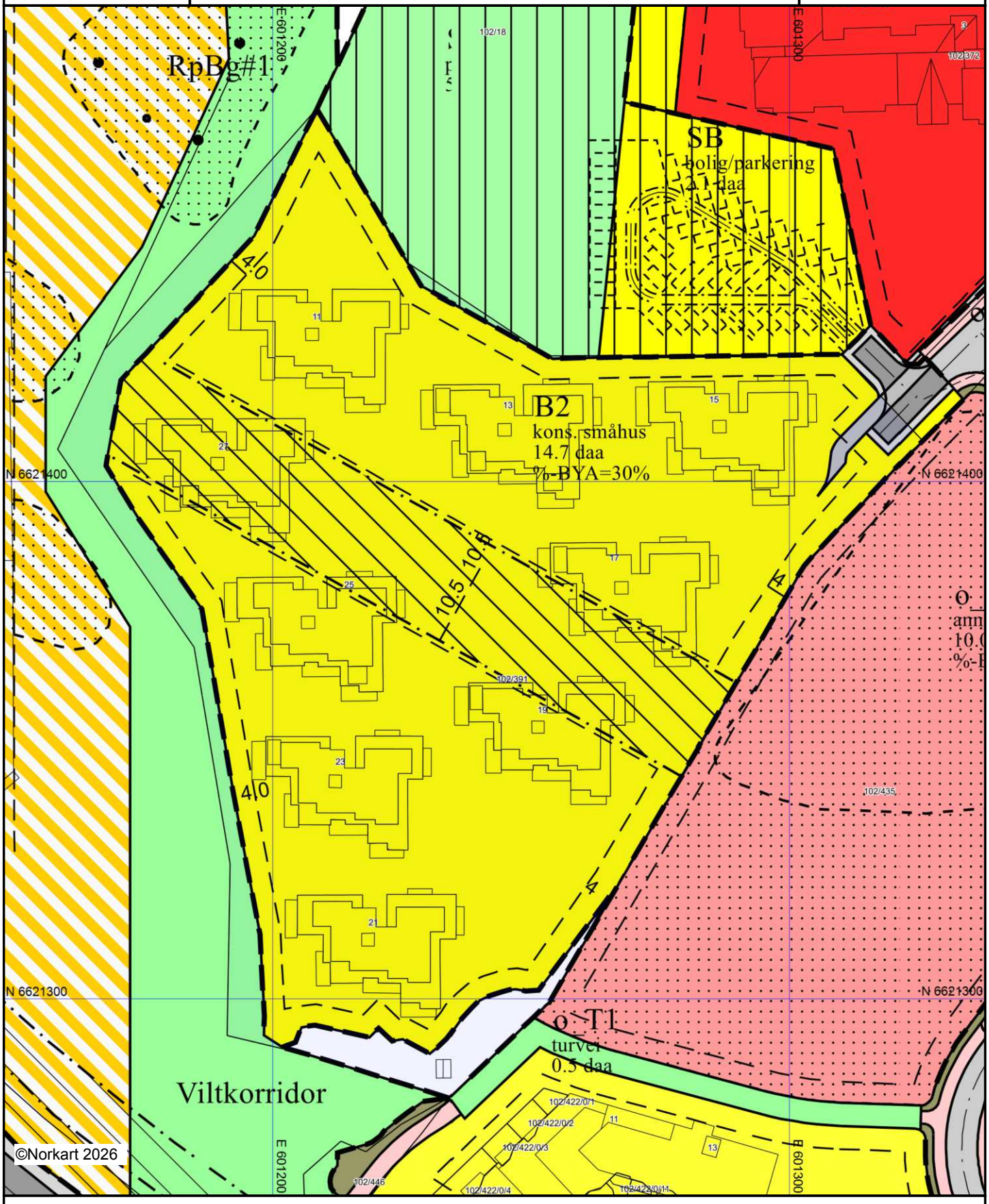
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/391/0/71
Adresse: Granheimtunet 21
Dato: 07.07.2026
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

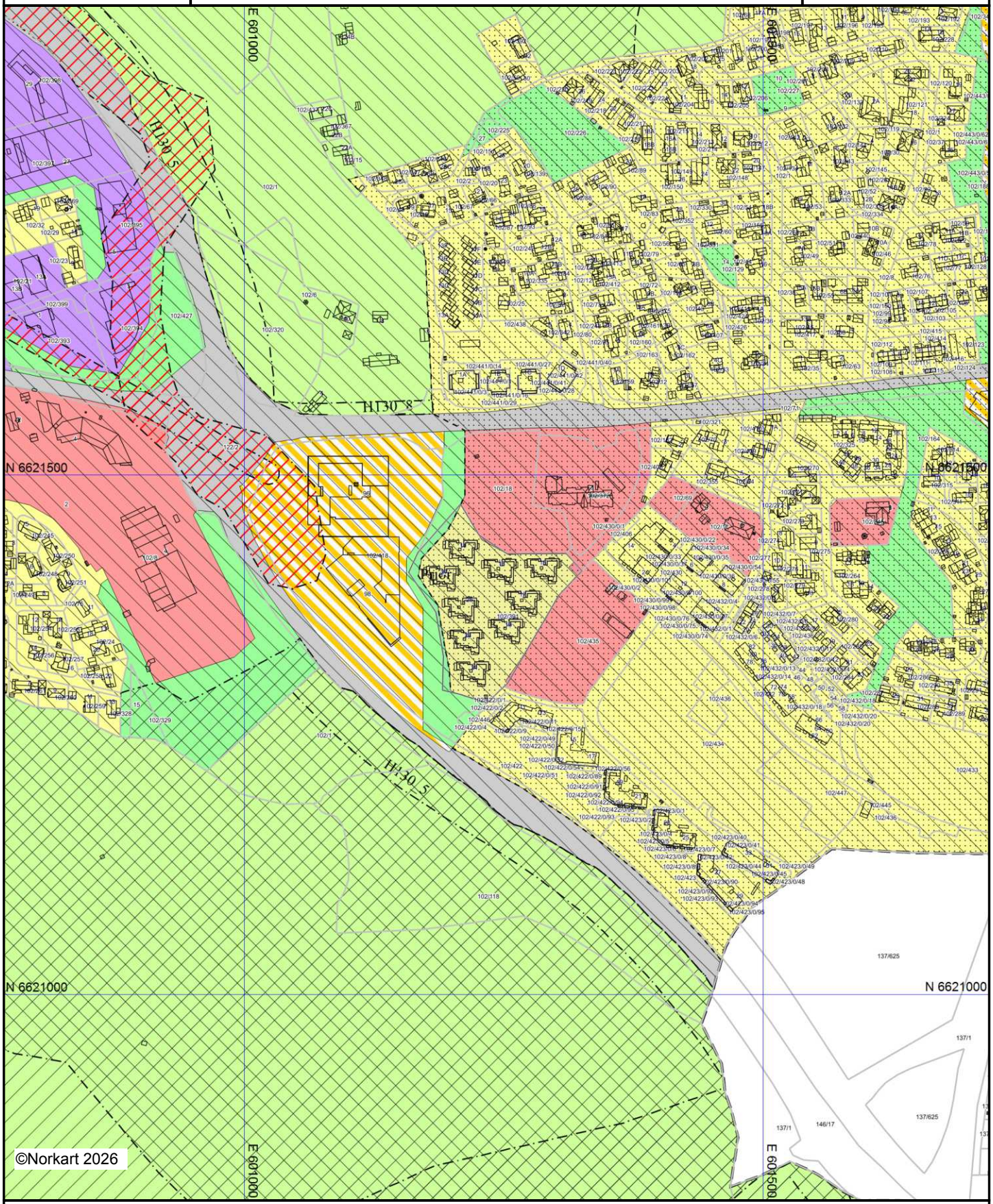
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/391/0/71
Adresse: Granheimtunet 21
Dato: 07.07.2026
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

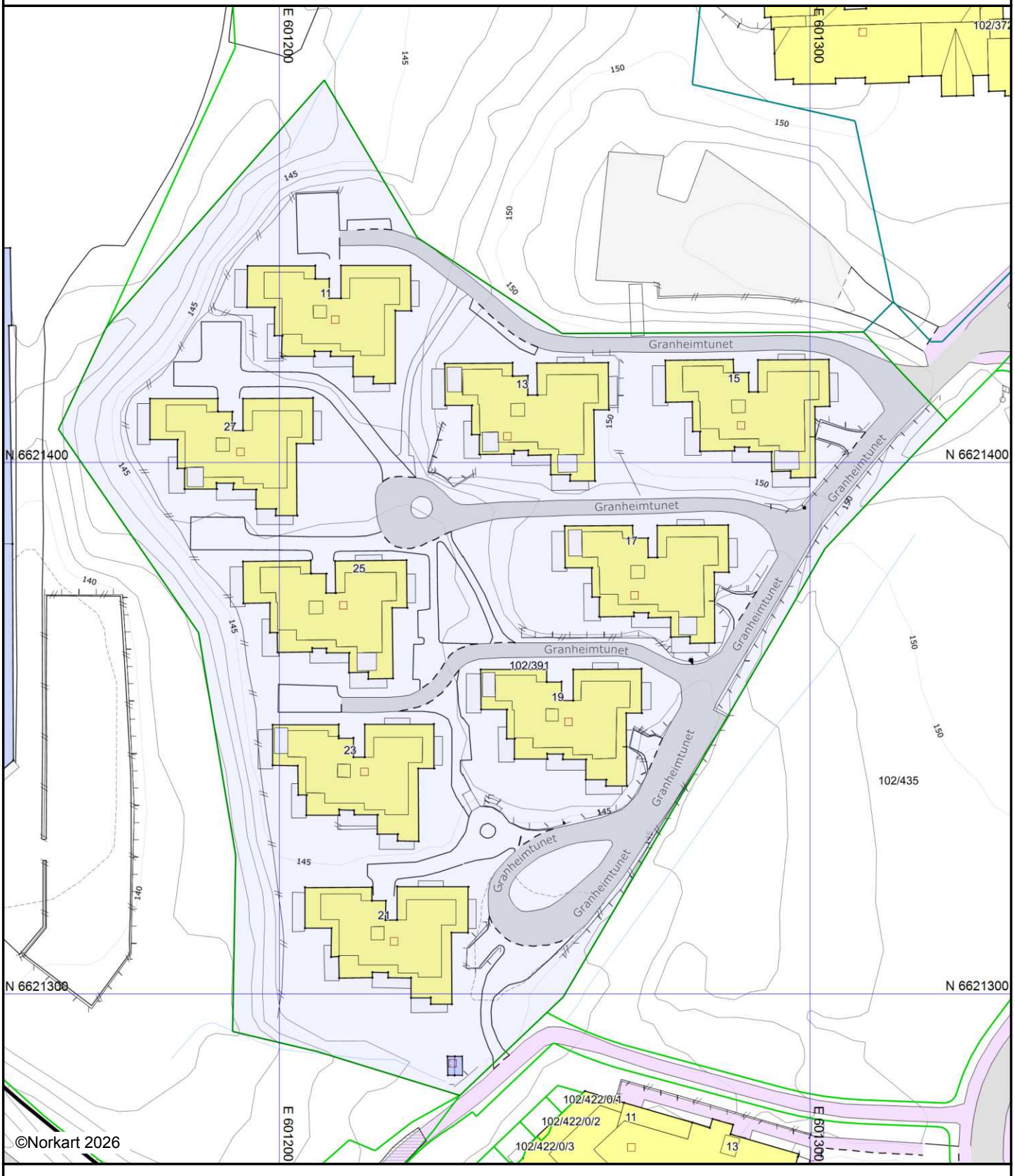
Grunnkart

Eiendom: 102/391/0/71
Adresse: Granheimtunet 21
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 102/391		
Utskriftsdato	07.07.2026	**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

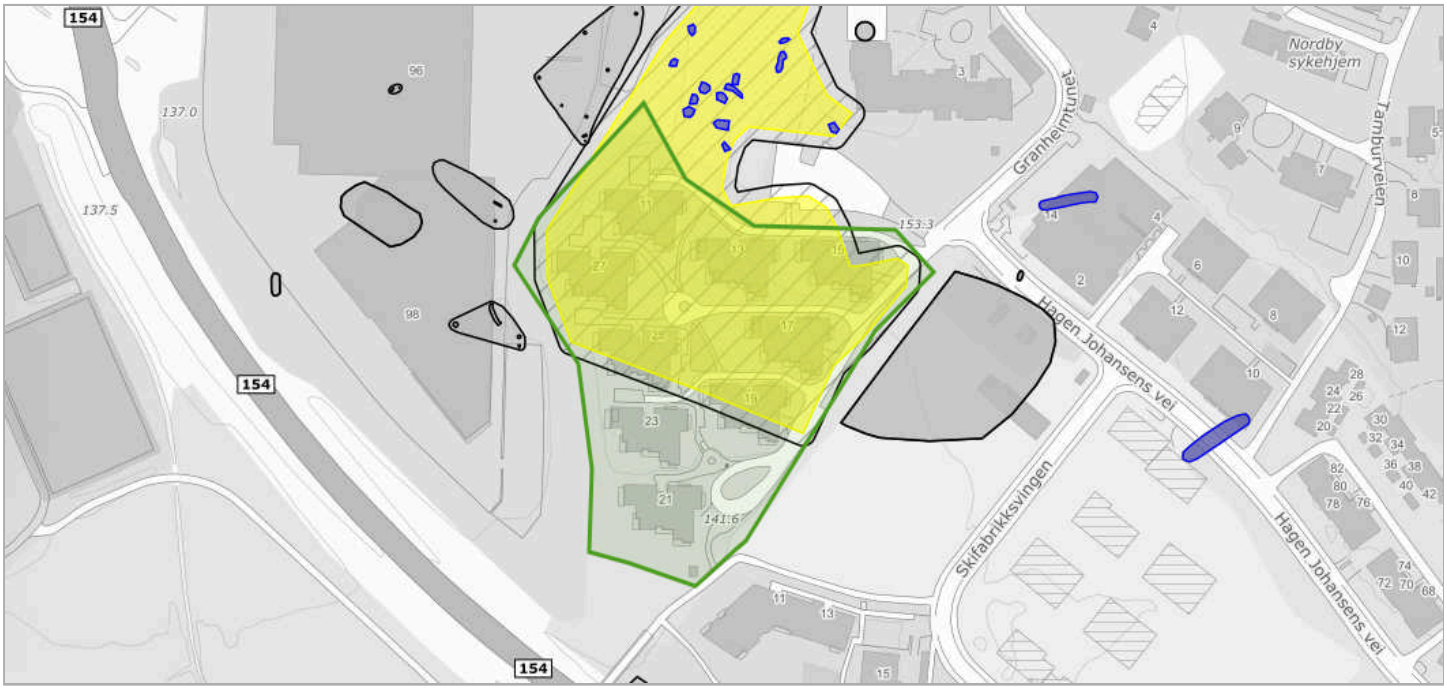
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.07.2026



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

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, 102/391/0/71

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØSSETH FREDRIK HOLTET F300901*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Granheimtunet 21 1406 SKI	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	35612	Vernetype	Automatisk fredet

Kulturminneart	Røysfelt	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	03.07.2026	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 21	H0202	102/391/0/71	49	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Granheimtunet 21

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	21901318		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	18.05.2011

1: Bygning 21901318: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 18.05.2011

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	11.09.2006	09.01.2008	
Igangsettingstillatelse	27.11.2007	09.01.2008	
Tatt i bruk	18.03.2008	25.03.2008	
Ferdigattest	18.05.2011	15.06.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granheimtunet 21	H0202	102/391/0/71	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

Ortofoto

Eiendom: 102/391/0/71
Adresse: Granheimtunet 21
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

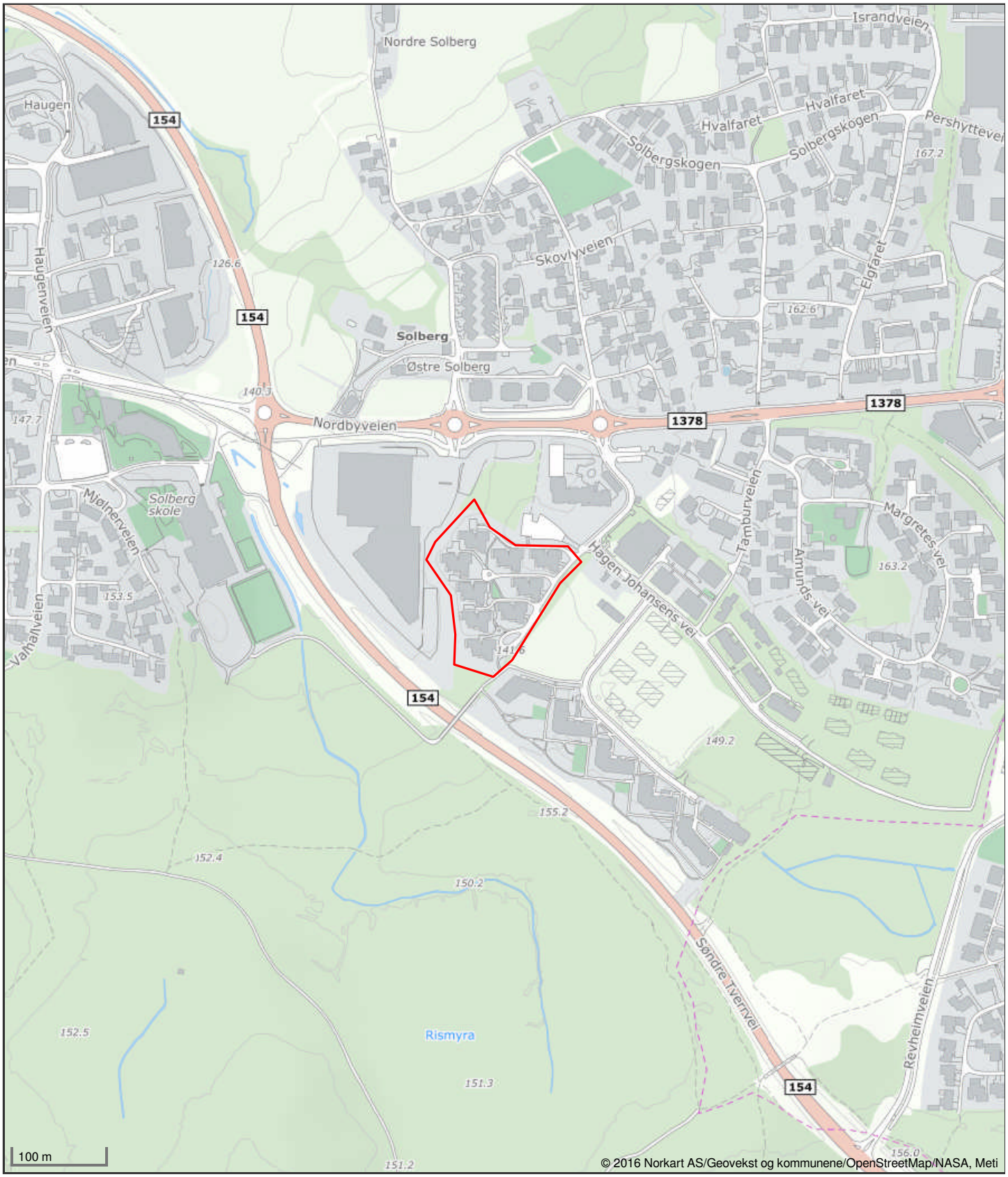
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 07.07.2026

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: 07.07.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	391	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	71
Adresse	Granheimtunet 21, 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** 16 306 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 15 027 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 036 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende

Delareal	15 270 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Solberg
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses

Delareal	243 m^2
Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
Områdenavn	O2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 48 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 41 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** SR
	Delareal 7 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** SB

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** 2 724 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 54 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 17 m^2 **Formål** Annen veigrunn

	Delareal 14 680 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 24 m^2 **Formål** Kjørevei
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** Blågrønnstruktur **Feltnavn** Park

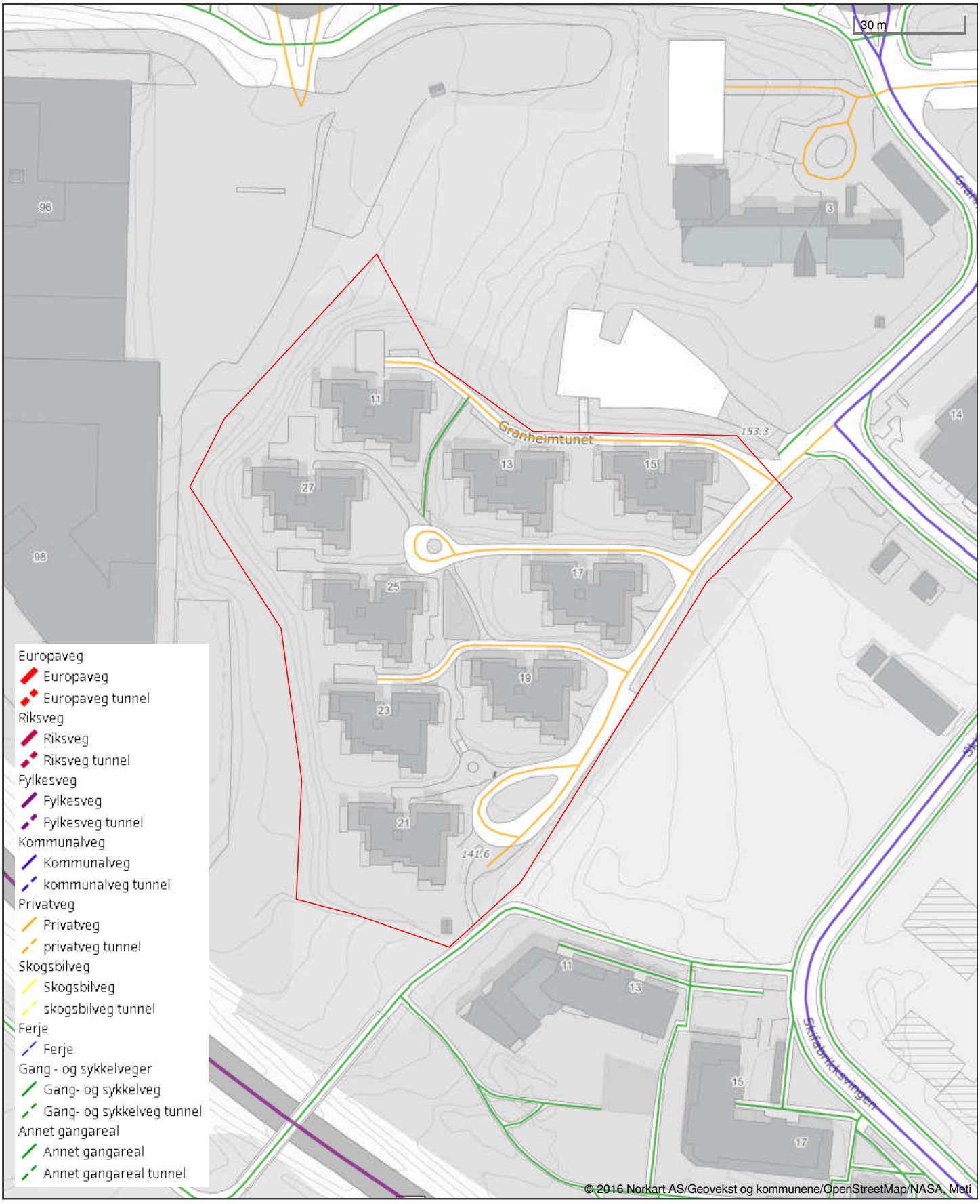
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 07.07.2026

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.

Granheimtunet 21

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	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	11 min 3.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solberg Skole - Ås kommune	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	5 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.7 km
Solbergtunet barnehage (1-5 år) 150 barn	10 min 0.8 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	16 min 1.3 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	14 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Solberg skole	7 min
Bekkestien ballfelt	13 min
PDL Center Ski	13 min
Topp Aerobic	8 min

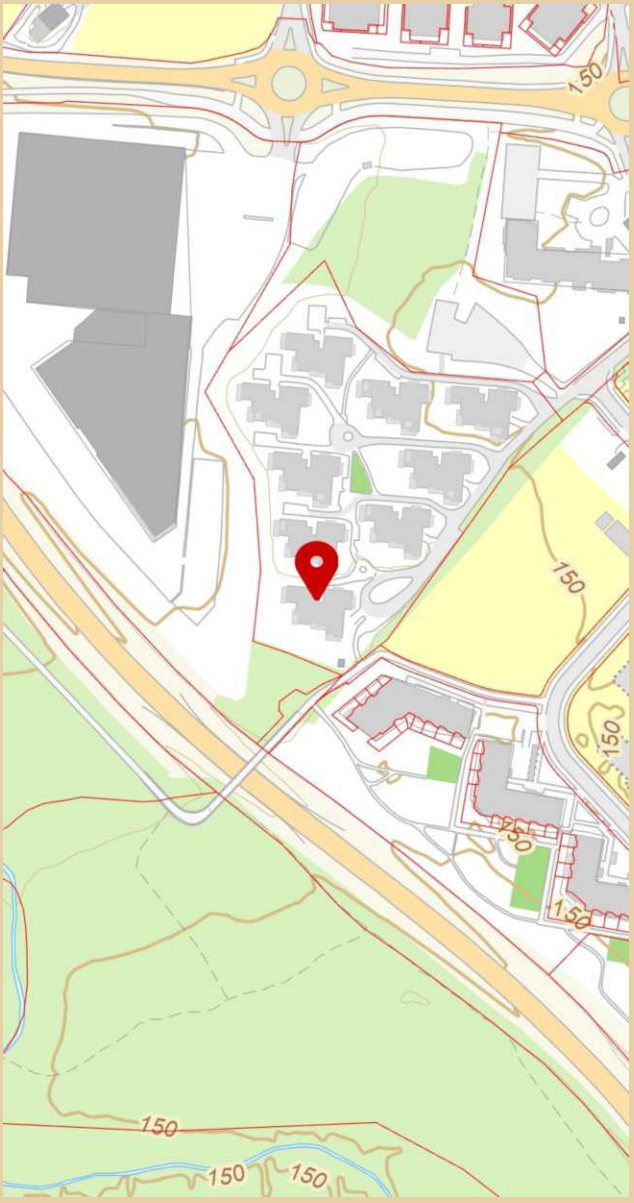
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

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

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 21, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 391, Snr. 71, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
327260084

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@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.
