PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

GRANHEIMTUNET 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

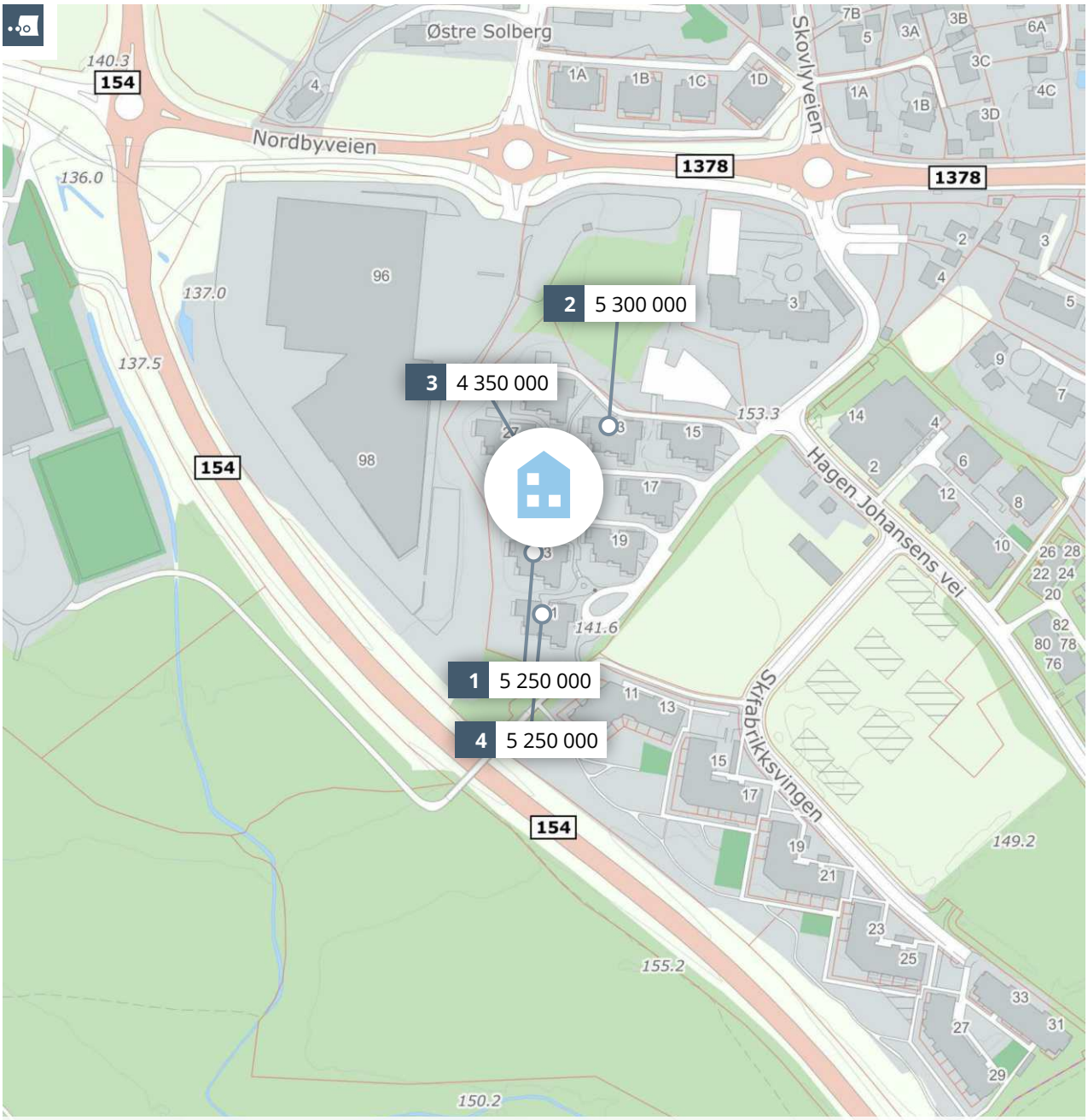
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRANHEIMTUNET 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 25.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granheimtunet 25, 1406 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 102 BNR 391 FNR 0 SNR 123 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Solbergskogen - Tamburbakken

Verdivurdert til

5 190 000

0	5 190 000	58 977
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	4 184
Formue	23 875
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Granheimtunet 23 87 m² 2008 2. etg 3 sov	18.03.2024	4 900 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**60 345**
2 Granheimtunet 13 99 m² 2008 1. etg 3 sov	17.10.2024	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**53 535**
3 Granheimtunet 25 61 m² 2008 3. etg 2 sov	27.01.2025	4 390 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**71 311**
4 Granheimtunet 21 99 m² 2008 2. etg 2 sov	02.07.2025	5 490 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**53 030**

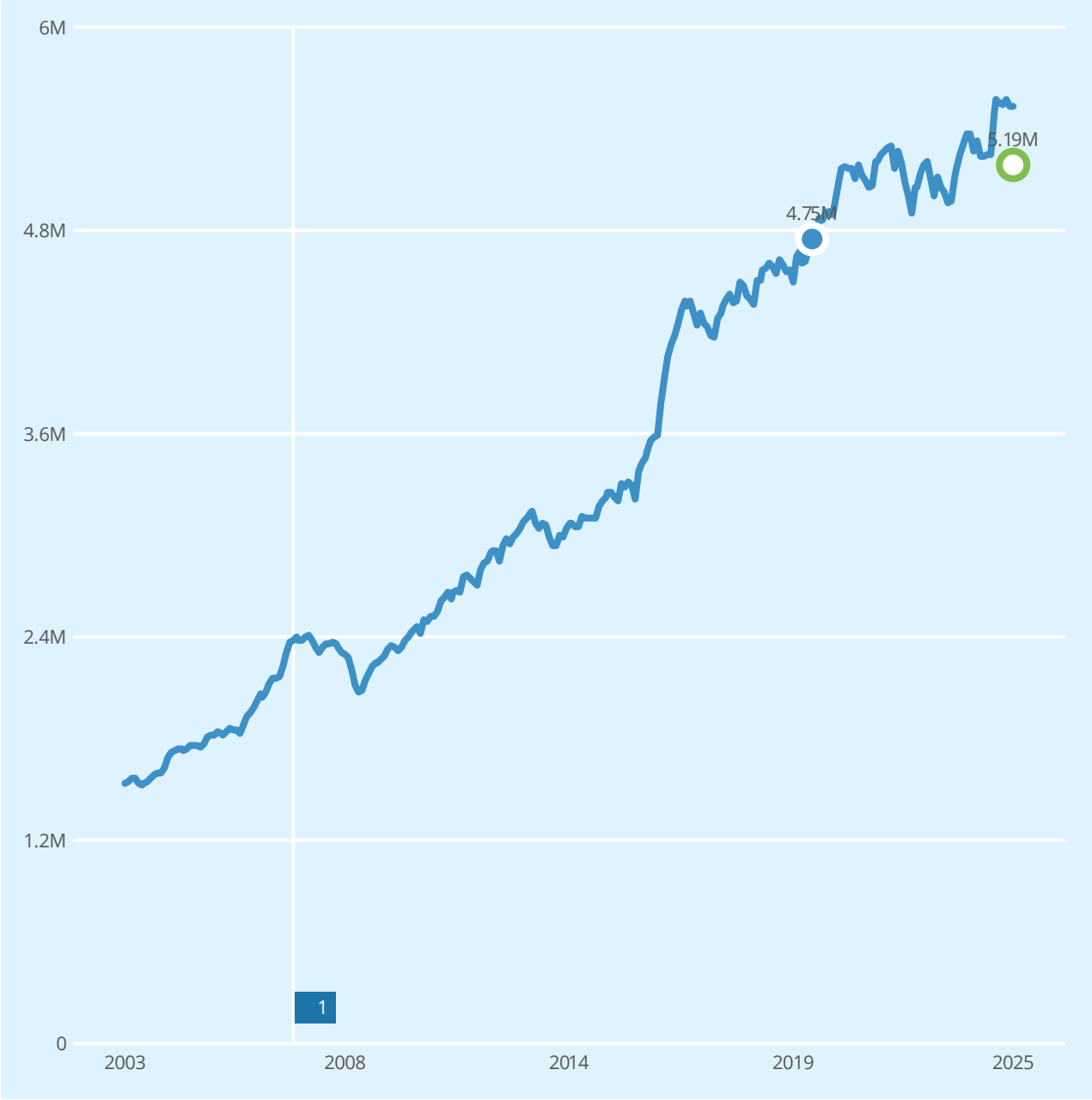
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

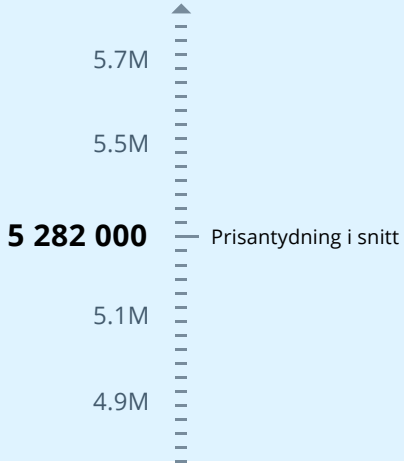
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2020	05.06.2020	30.07.2020	4 700 000	4 750 000	1 364	4 751 364	
01.09.2008		01.09.2008	-	2 600 000	-	2 600 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

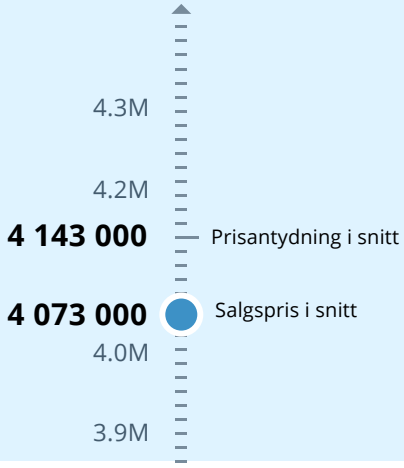


Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

Leiligheter solgt i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

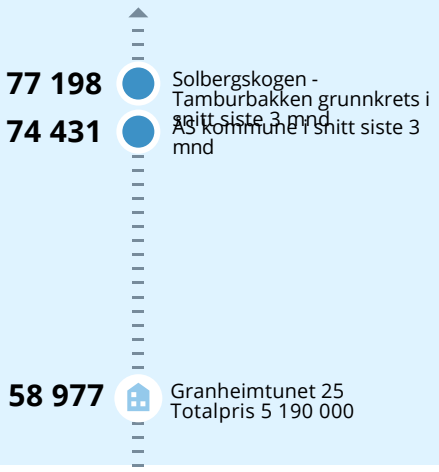


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251020

Selger 1 navn
Wivi Paulsen

Gateadresse
Granheimtunet 25

Poststed	Postnr
SKI	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 1779987

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251020

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fliser lagt på gulv, oppå gamle fliser

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251020

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wivi Hagen Paulsen	42c998e5cb2ec7ac4cb8c bc9474003c8aebf5ea2	25.06.2025 16:54:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251020

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

Tilstandsrapport

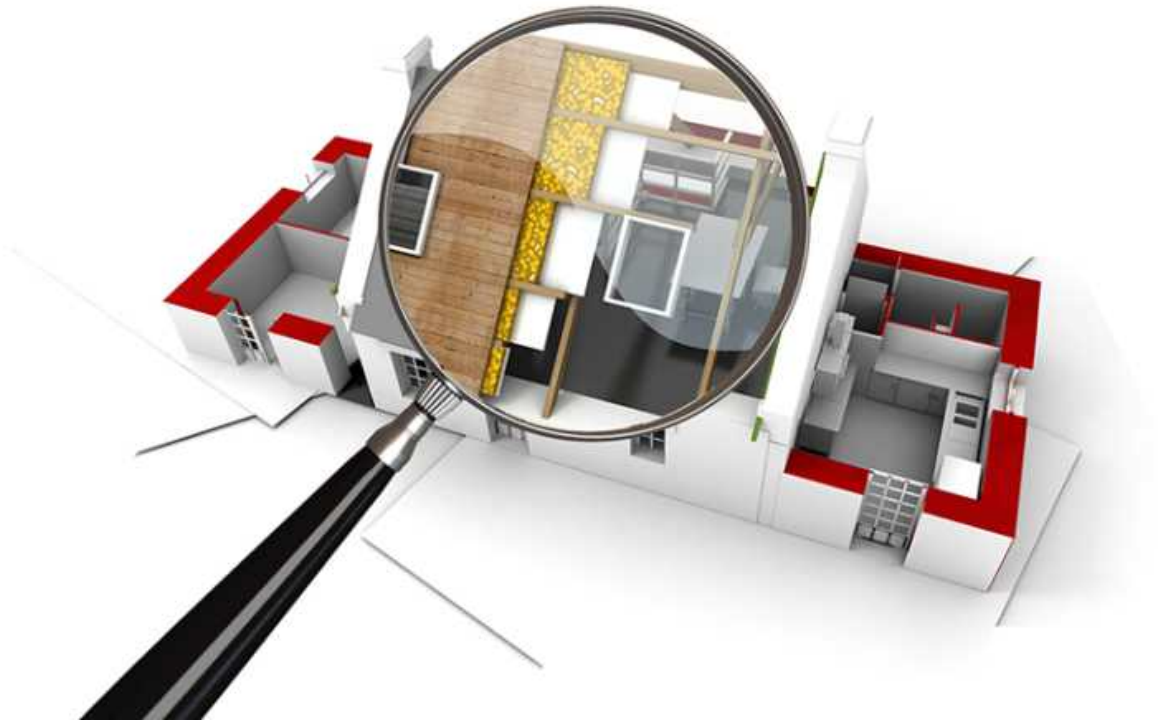
Boligbygg med flere boenheter

Granheimtunet 25 , 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 391, snr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1703 **Referansenummer:** DG1723

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

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

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 tekket med papp eller lignende.
Leiligheten har egen bod i kjeller på 5 kvm. Samt egen biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

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

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

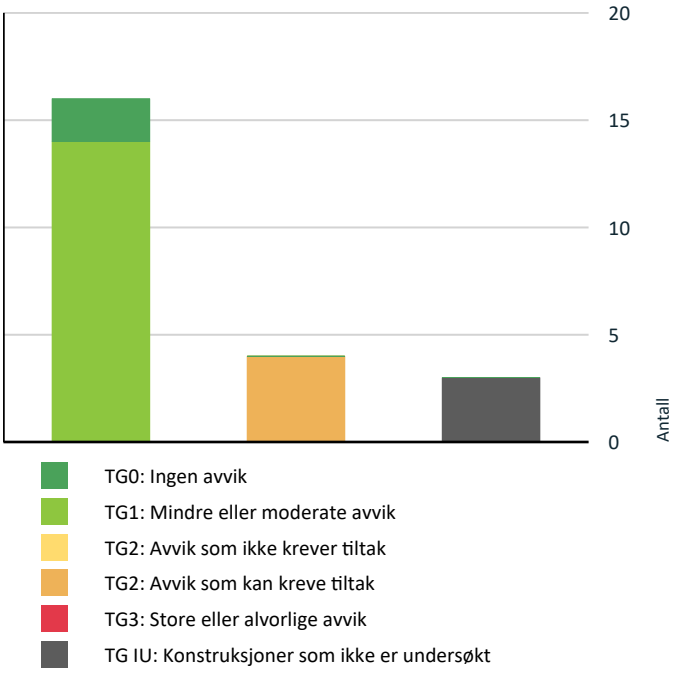
Boligbygg med flere boenheter

• 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



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong på 16 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og glass. Balkongen er delvis innglasset. Solmarkiser, strøm, utelys og utak til gassgrill.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Rekkverk ble målt til ca 98 cm. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. 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.
Gulv på stue/kjøkken og gang er av nyere dato.



To av soverommene er slått sammen til ett

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe i entre, garderobeskap på soverom.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. 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.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.
Eier opplyser at det er nyere fliser lagt på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• 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 badet.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.
Frontene er nylig malt/lakkert opplyser eier.
Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. 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.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
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 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

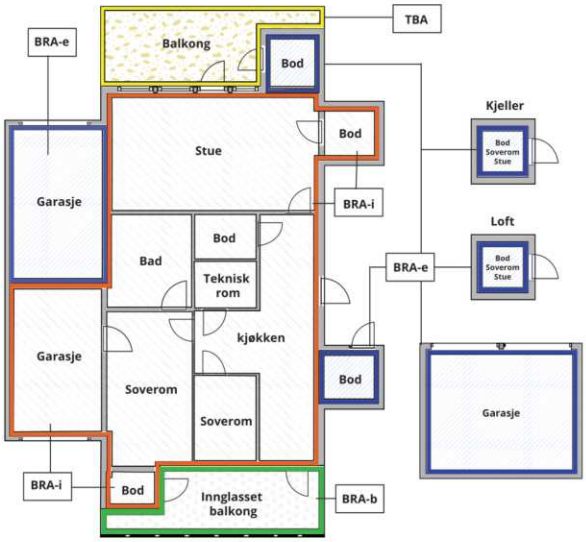
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	88			88	16
Kjeller		5		5	
SUM	**88**	**5**			**16**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Gang, Bod, Bad, Stue/kjøkken, 2/3 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.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	83	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Wivi Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	391		123	16306.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granheimtunet 25

Hjemmelshaver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	17.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DG1723

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Frontline Follo AS
v/Oskar Wøien
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: oskar.woien@privatmegleren.no

Deres ref.: 309251020 . Vår ref.: 0925-1-636 Dato: 17.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skitunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	992588853
Seksjonseier:	Paulsen, Wivi Hagen
Medeier:	Paulsen (Bo), Tore
Leilighetsnummer:	636
Adresse:	Granheimtunet 25, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	123
Gnr.	102
Bnr.	391

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- 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: 4 184,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	213,00	
Vedlikeholdsfond	246,00	
Nettleie gass	286,00	
Kabel-tv/bredbånd	599,00	
Felleskostnader	2 840,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	905,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	23 875,-
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 Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

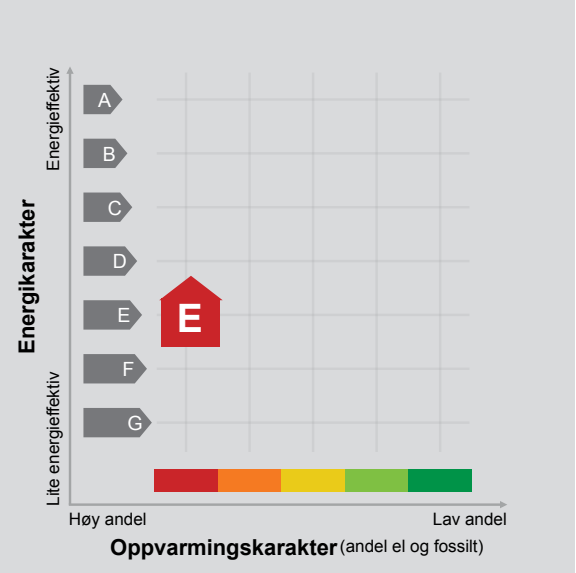
Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Granheimtunet 25
Postnummer	1406
Sted	SKI
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	391
Seksjonsnummer	123
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21901555
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-144411
Dato	07.07.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak for naturlig ventilasjon
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
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.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
LINK arkitektur AS
Elveveien 81

1366 LYSAKER

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 102 BNR 391 - GRANHEIMTUNET 25**	Bygningsnummer (GAB): **21901555**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG – BOLIGBLOKK – HUS 6**	Behandling/vedtak: **25.09.2006**	Saksnr.: **D 333/06**
Tiltakets bebygde areal: **448 m²**	Tiltakets bruksareal : **1660 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.06/1562/GB 102/391 Løpenr. 9799/11	Tor Johannessen	18.05.2011

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

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

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele boligblokken – hus 6.**

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

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

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

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
LINK arkitekter
Postboks 302

1326 LYSAKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 102 BNR 309 - GRANHEIMTUNET**	Bygningsnummer (GAB): **21901555**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG – BOLIGBLOKK – HUS 6**	Behandling/vedtak: **25.09.2006**	Saksnr.: **D 333/06**
Tiltakets bebygde areal: **448 m²**	Tiltakets bruksareal: **1660 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.06/1562/GB 102/18 Løpenr. 13703/08	Tor Johannessen	21.08.2008

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

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

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

Kontrollansvarlige har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest: Jfr. innsendte kontrollerklæringer. Dette arbeidet må være fullført innen: **01.07.09.**

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

Alle krav som er stilt av kommunalteknisk avdeling når det gjelder de 6 første blokkene må være innsendt og godkjent før det gis brukstillatelse for de neste blokkene, dvs. blokk 7 og 8.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det midlertidig brukstillatelse for hele boligblokken – hus 6.**

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

for Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

for Ole Reidar Aardalsbakke Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

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

Kommunens saksnr.
333/06

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	102	391	Hus 6			GAB 21901555
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Granheimstunet				1430	Ås

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

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

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Hus 6.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Hus 6 Byggetrinn II	8.8.2008	
Byggetrinn II hus 7 og 8	1.9.2008	
Byggetrinn III	1.3.2009	
Utbedring av asfaltering av vei	1.7.2009	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 1.7.2009

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	E01 - E06	[ ]
Kontrollerklæringer	G	G01 - G06	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	J01 - J01	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Link-signatur as

Dato: 1.8.2008 — Underskrift: Ninni Göranson

Gjentas med blokkbokstaver: NINNI GÖRANSON for LINK-SIGNATUR AS

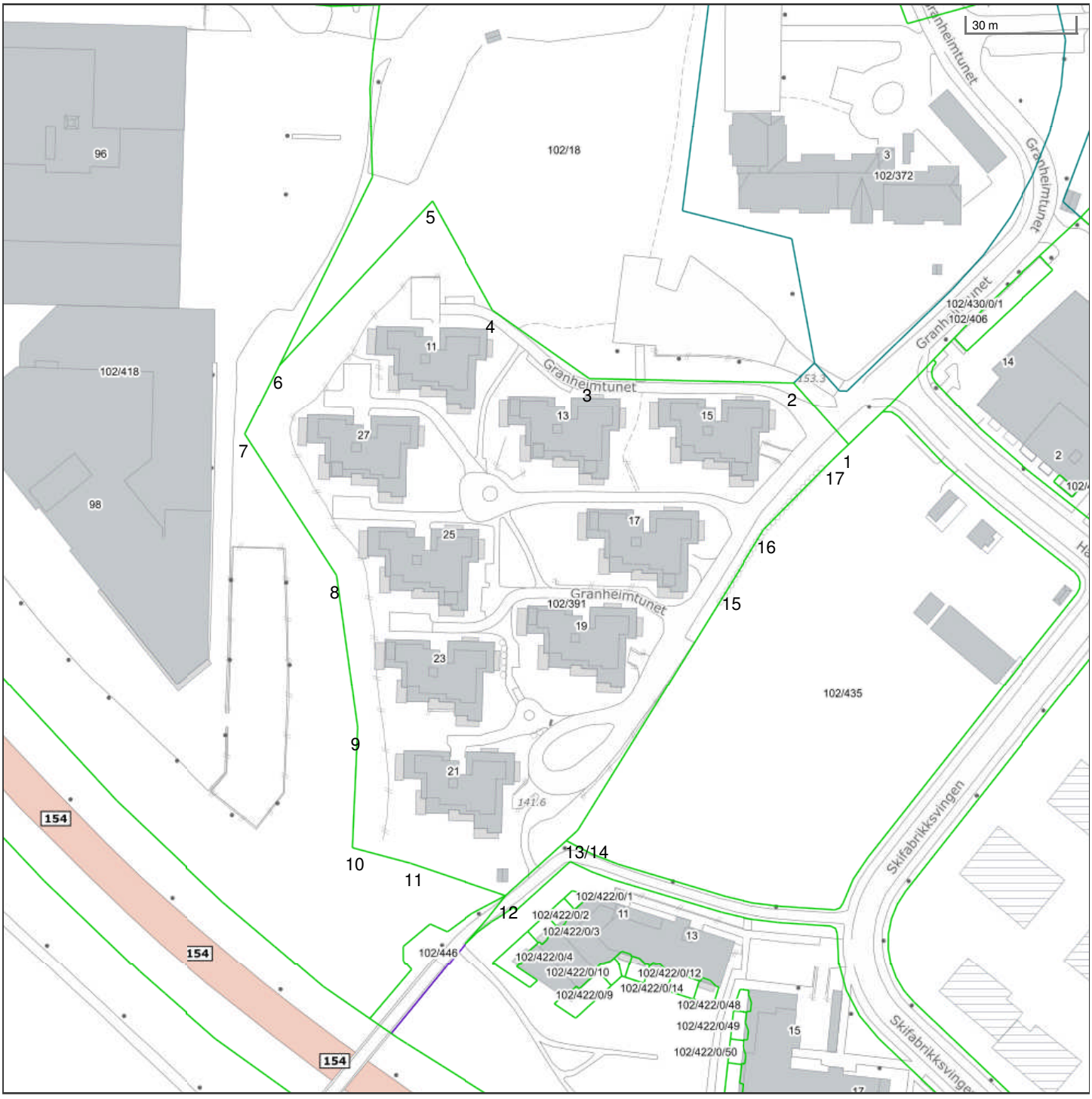
SKANNET

ÅS KOMMUNE
Dato: 13/8-08 TJO
Saksnr.: 06/01562-8
Løpenr.: 13385/08
Ark.kode: 102/391
Ref.: Kopi til:

© standard norge

Utskriftsdato: 17.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/391//123



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	

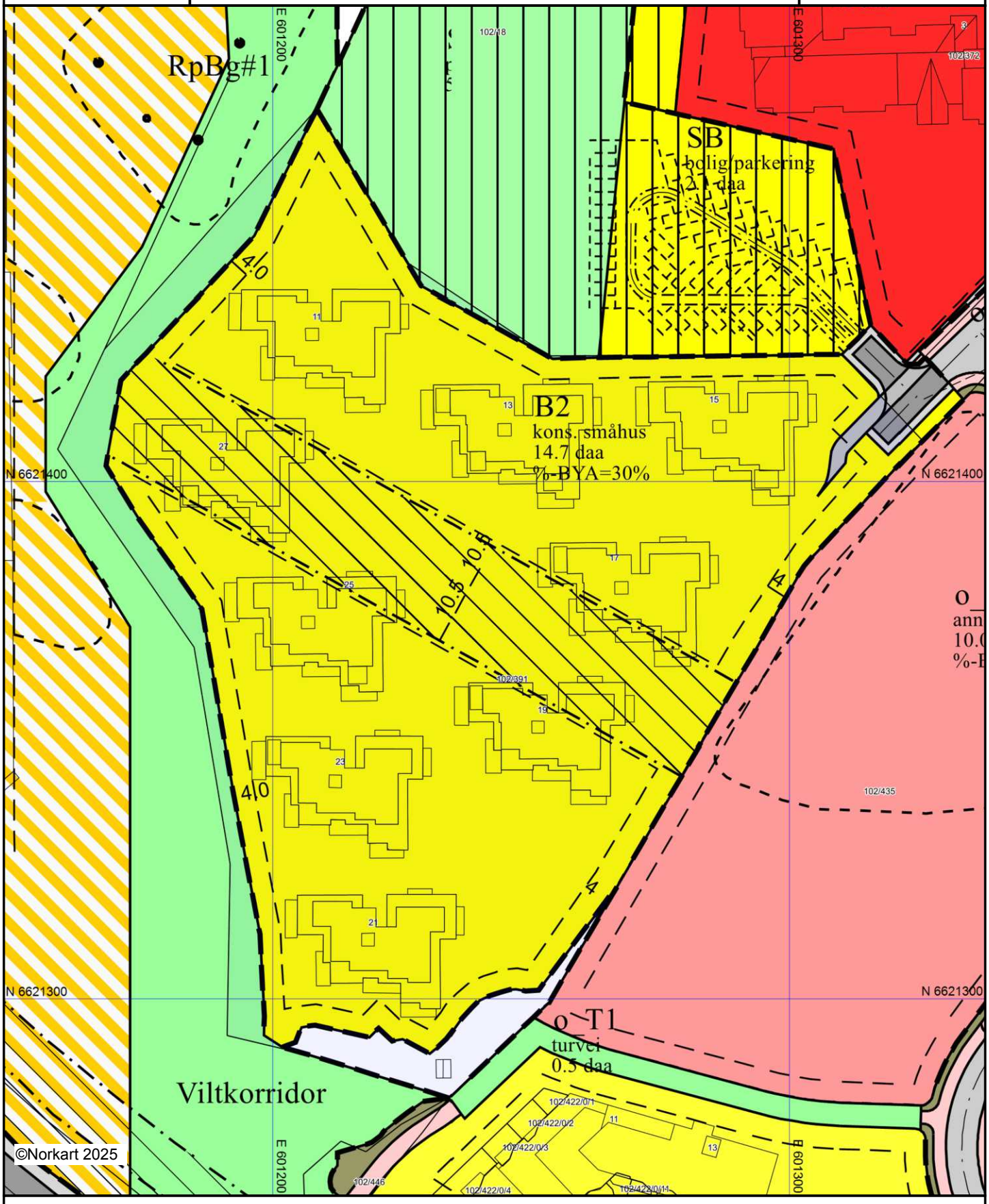
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/391/0/123
Adresse: Granheimtunet 25
Dato: 17.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- 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 - blokkbebyggelse
- Annen tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- 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

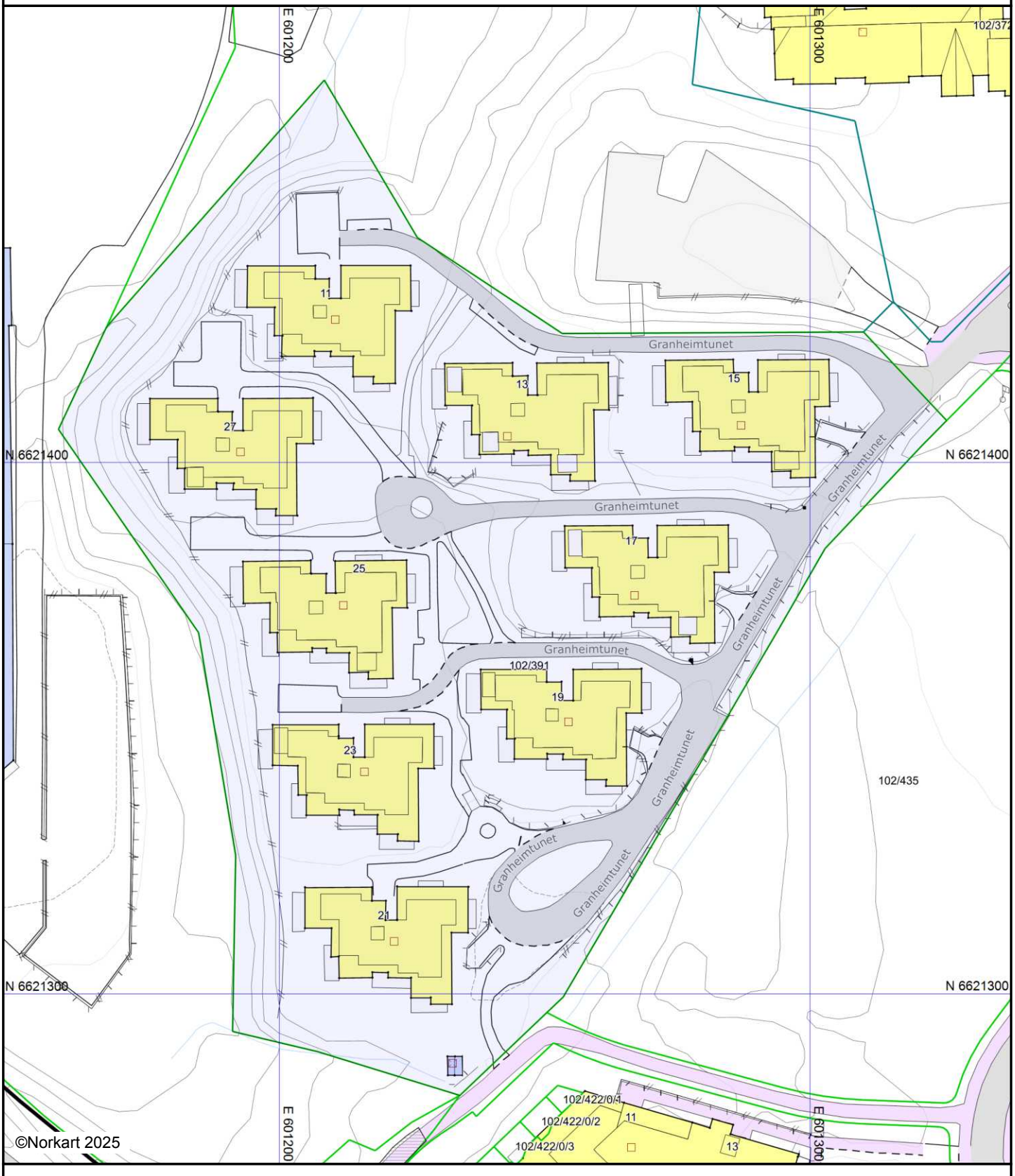
Grunnkart

Eiendom: 102/391/0/123
Adresse: Granheimtunet 25
Dato: 17.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

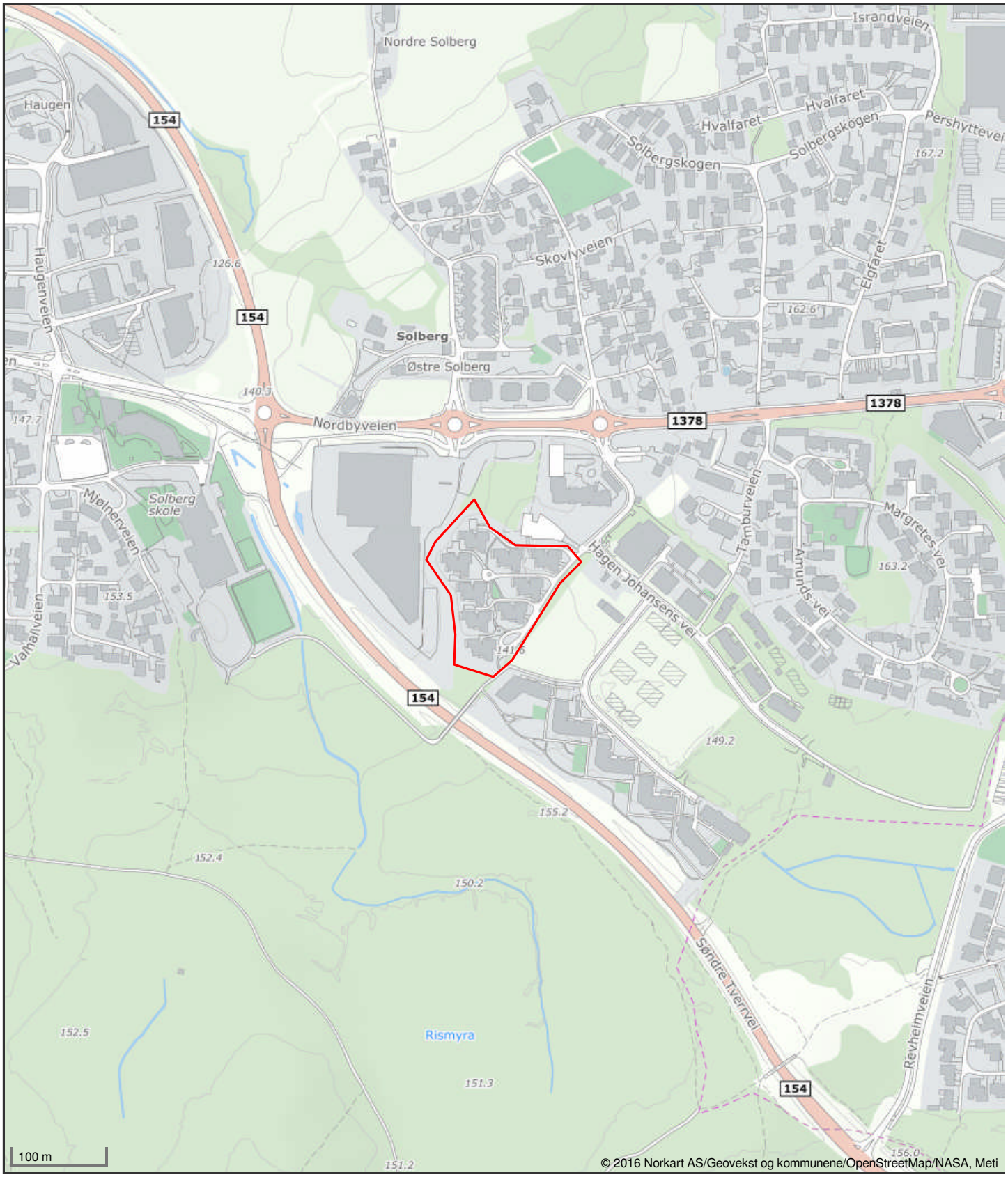


©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 17.06.2025

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.

Ås kommune

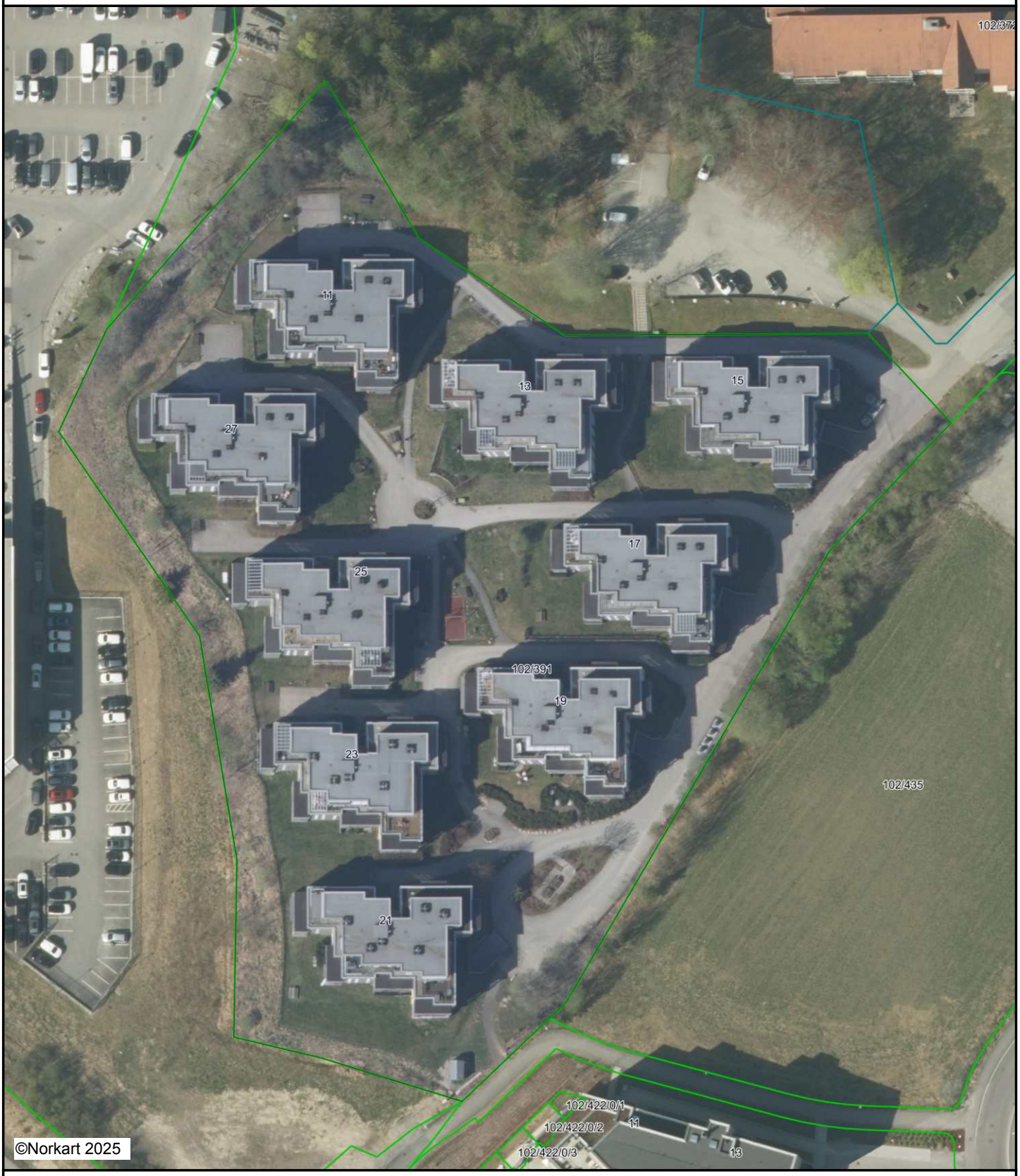
Ortofoto

Eiendom: 102/391/0/123
Adresse: Granheimtunet 25
Dato: 17.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

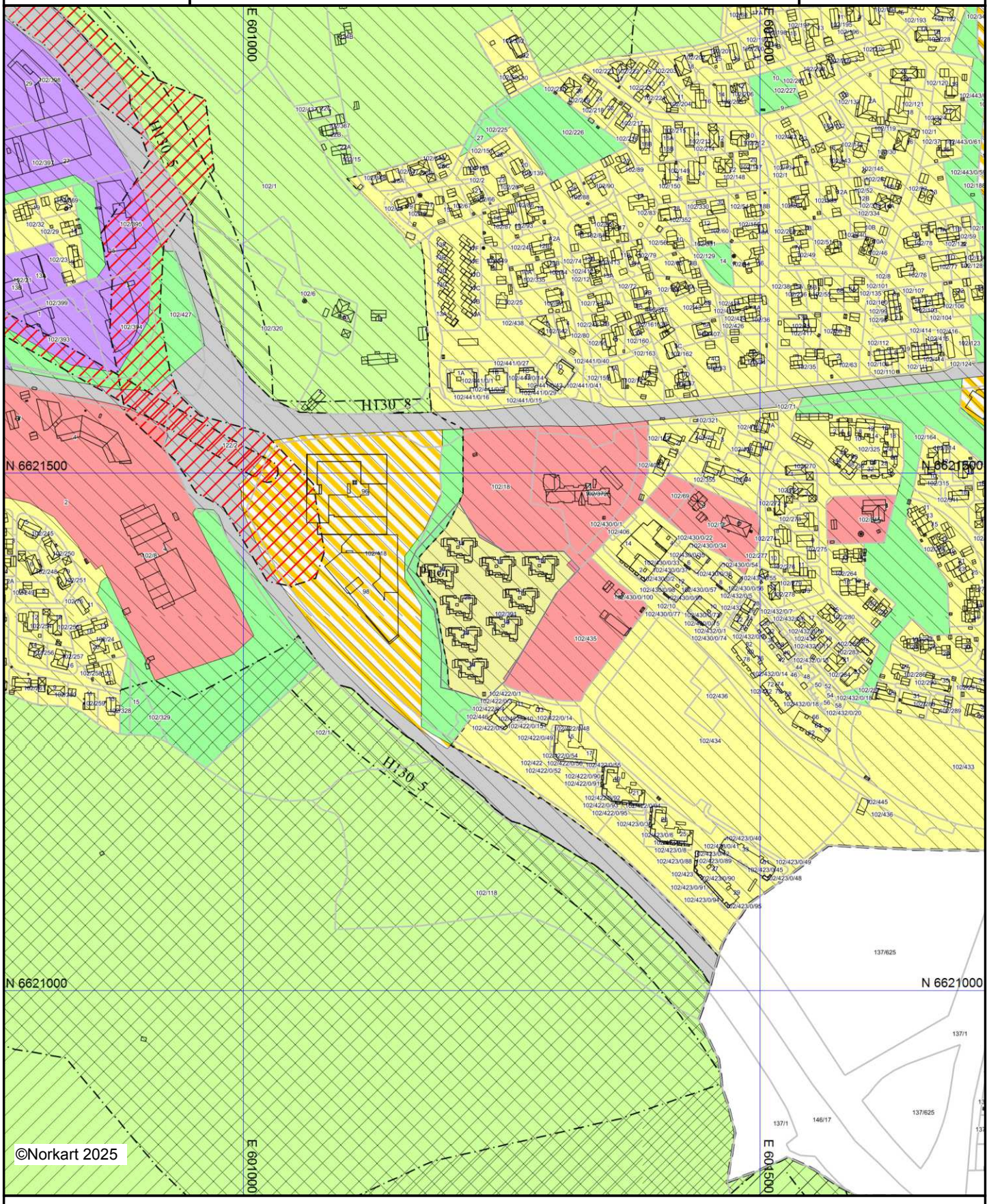
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/391/0/123
Adresse: Granheimtunet 25
Dato: 17.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

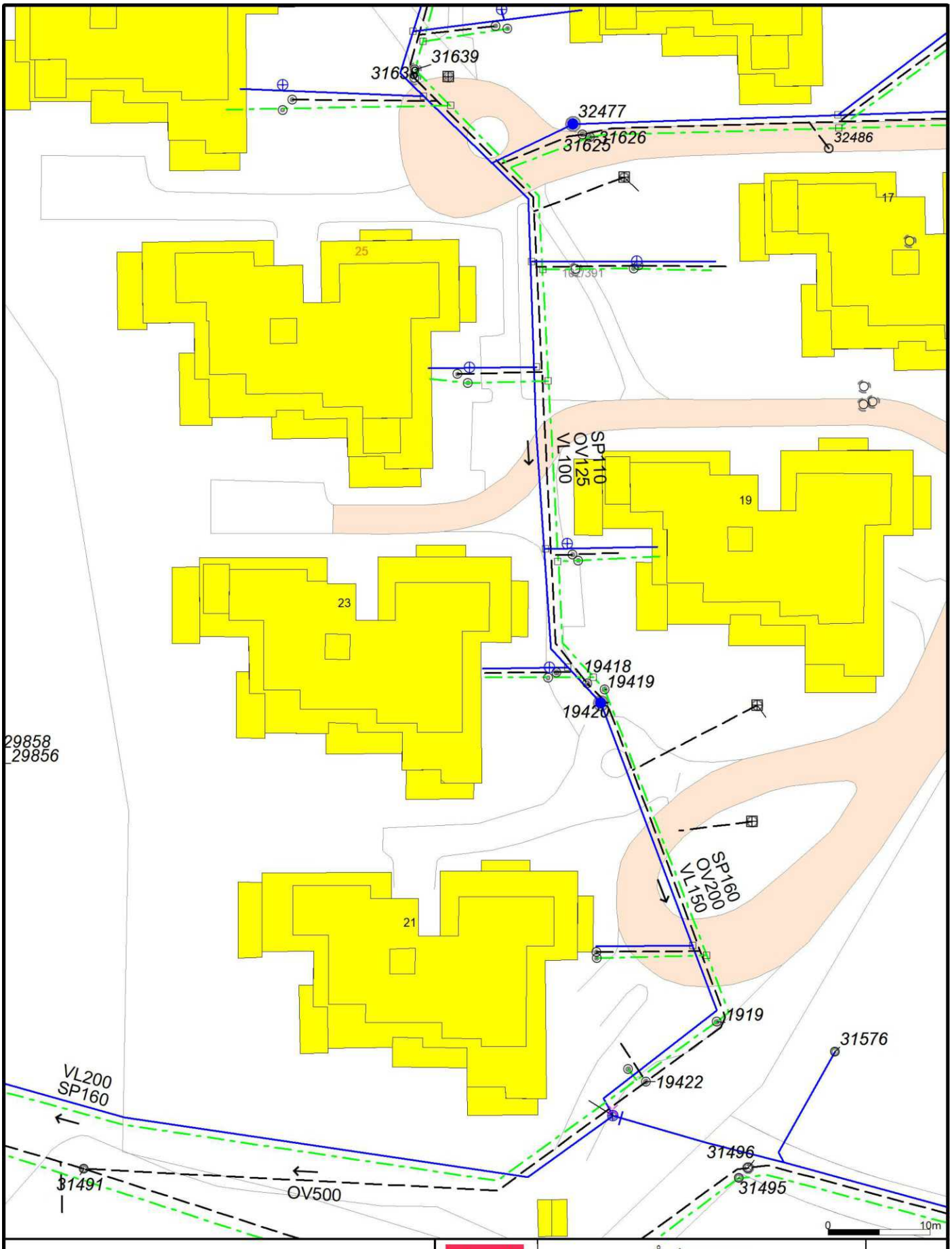
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn



Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forhold.

N

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

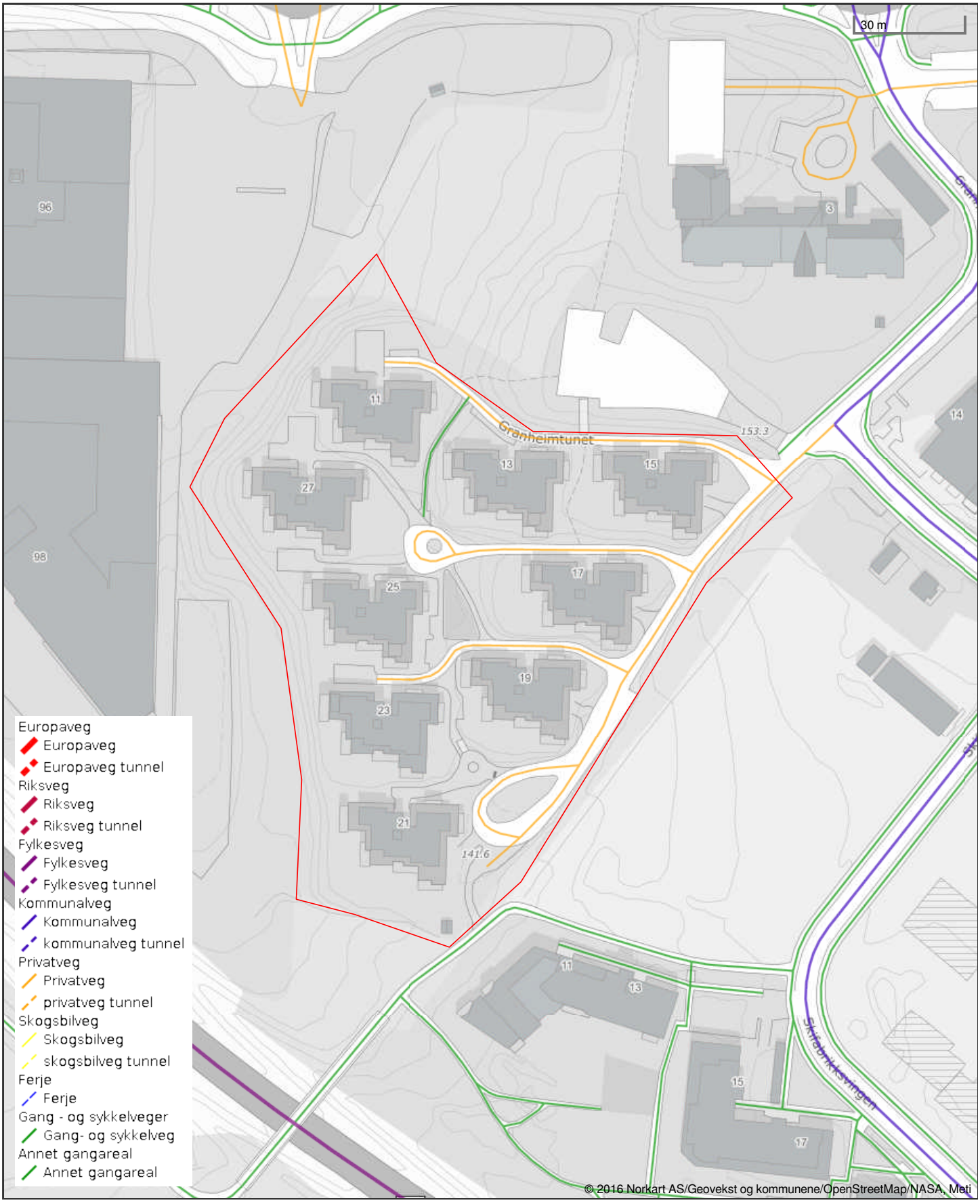
Dato: 2025.06.20
Sign: EGA

102/391 Granheimtunet 25, Ås kommune.

Målestokk 1:500

Utskriftsdato: 17.06.2025

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.

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	27.09.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	86/12558	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, 102/391/0/123

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PAULSEN WIVI HAGEN F130843*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRANHEIMTUNET 25 1406 1406 SKI	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	35612	Vernetype	Automatisk fredet

Kulturminneart	Røysfelt	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	31.05.2025	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 25	H0306	102/391/0/123	86	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Granheimtunet 25

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	21901555		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	18.05.2011

1: Bygning 21901555: 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
Rammetillatelse	25.09.2006	10.01.2008
Igangsettingstillatelse	18.04.2007	10.01.2008
Ferdigattest	18.05.2011	15.06.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granheimtunet 25	H0306	102/391/0/123	86	4	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	

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 102/391		
Utskriftsdato	17.06.2025	**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

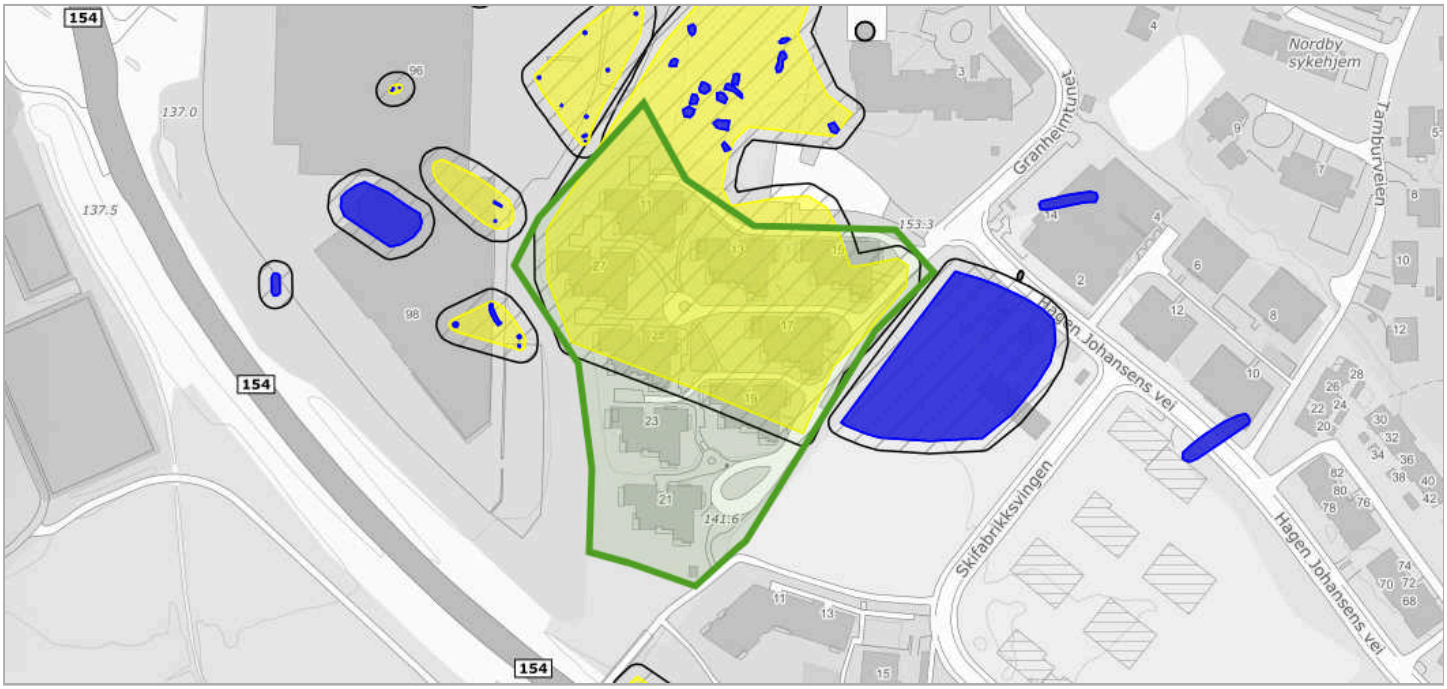
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.05.2025



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

Trivselsregler

Skitunet Boligsameie

Godkjent på årsmøtet 26.februar 2009
Sist revidert i ordinært årsmøte 2 .mars 2023

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). 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 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.

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 hos seg selv og 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.

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 Åsenveien 1, 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. Bestillingen må ha med følgende opplysninger: Eiers navn, adresse, mobilnummer, leilighetsnummer, nøkkelnummer samt opplysning om hvor nøkkel og faktura skal sendes.

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. 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 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. i den enkeltes sportsbod i kjeller. 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 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 installatør.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Eierseksjonssameiet har nedgravde avfallscontainere på to stamplasser. Beholderne er merket med symbolene, Rest, 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 søppelkasser 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 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 Apcoa Parkering.

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 Apcoa Parkering 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 Apcoa Parkering. Leietaker må godkjennes av styret. Søknad om leie av plass sendes Apcoa Parkering Norway AS pr e-post salg@apcoa.no.

Vilkår for gjesteparkeringen:

Betalingsavgift kr 30,- pr. time, maks kr 150,- pr.døgn. Parkering av uregistrert kjøretøy, henger, campingvogn o.l. er ikke tillatt og vil bli fjernet. Gjester til Skitunet parkerer gratis inntil 5 timer. Dette forutsetter at besøkende har lastet ned Apcoa Flow på sin telefon og legger inn en fordelskode som oppgis av beboer. Styret varsler beboere pr. e-post om ny fordelskode når denne endres. Dagens 6 kontraktsplasser beholdes, leiepris kr 750,- pr. mnd. Parkering for langtidsbesøkende utover 3 døgn, kontakt styret.

9. NABOKLAGER - BRUDD PÅ TRIVSELSREGLEMENTET

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsregler eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes 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 epostadresse kan sendes styret på skjemaet «Kontaktinformasjon og skiltbestilling». Skjemaet kan lastes ned fra www.skitunet.no eller det fås ved henvendelse til styret. Opplysningene kan også sendes styret som tekst i mail.

VEDTEKTER FOR SKITUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.02.2008
Sist revidert ordinært årsmøte 2. mars 2023

§ 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

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, jf. § 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
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
4. Valg av revisor (revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt)
5. Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen
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 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 påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

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 inklusiv veranda/terrasse tilhørende boenheten, samt ved bruddskade på glass. Ved skader som oppstår utenfor boenheten betaler sameiet egenandelen.

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

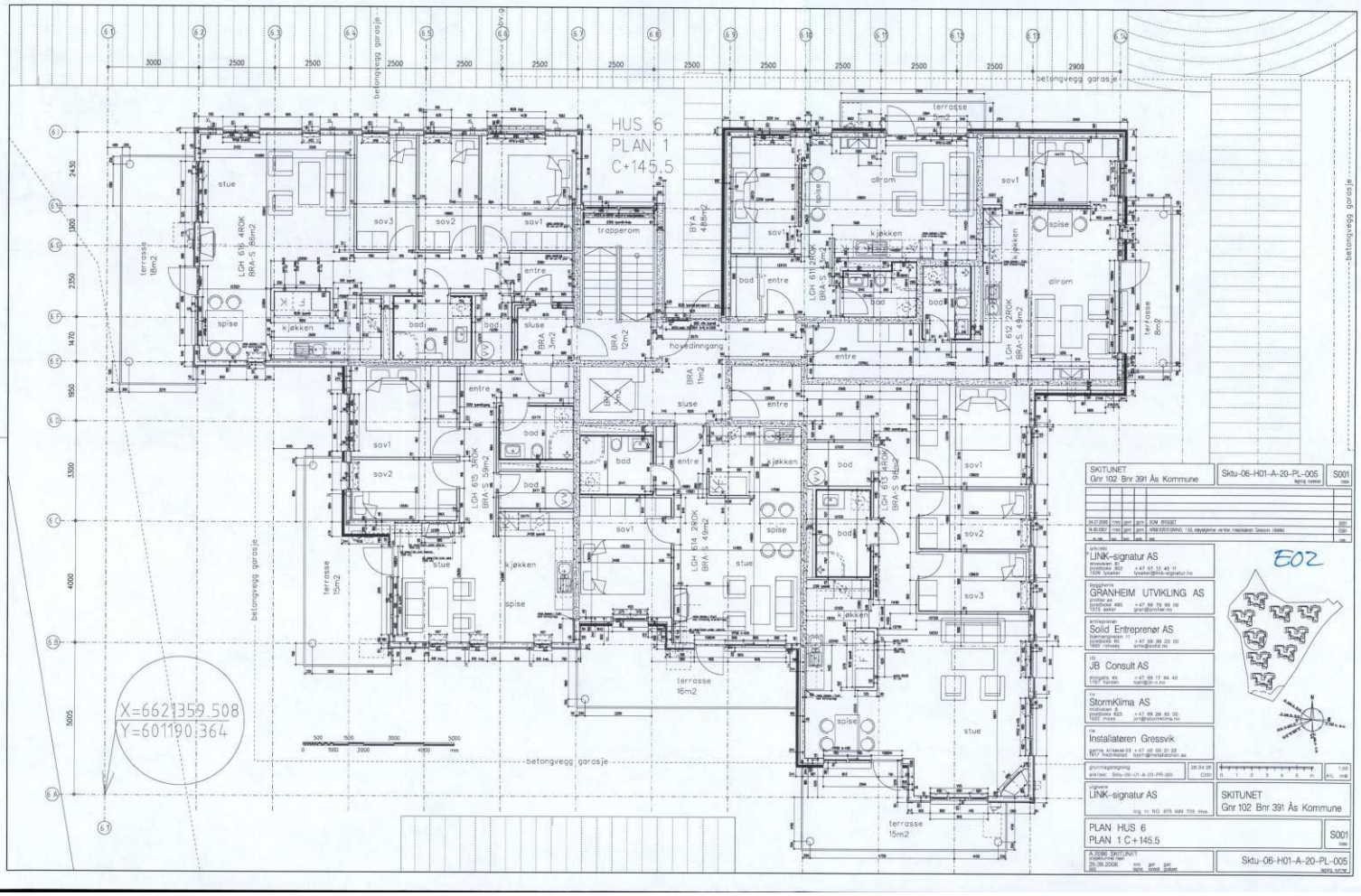
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

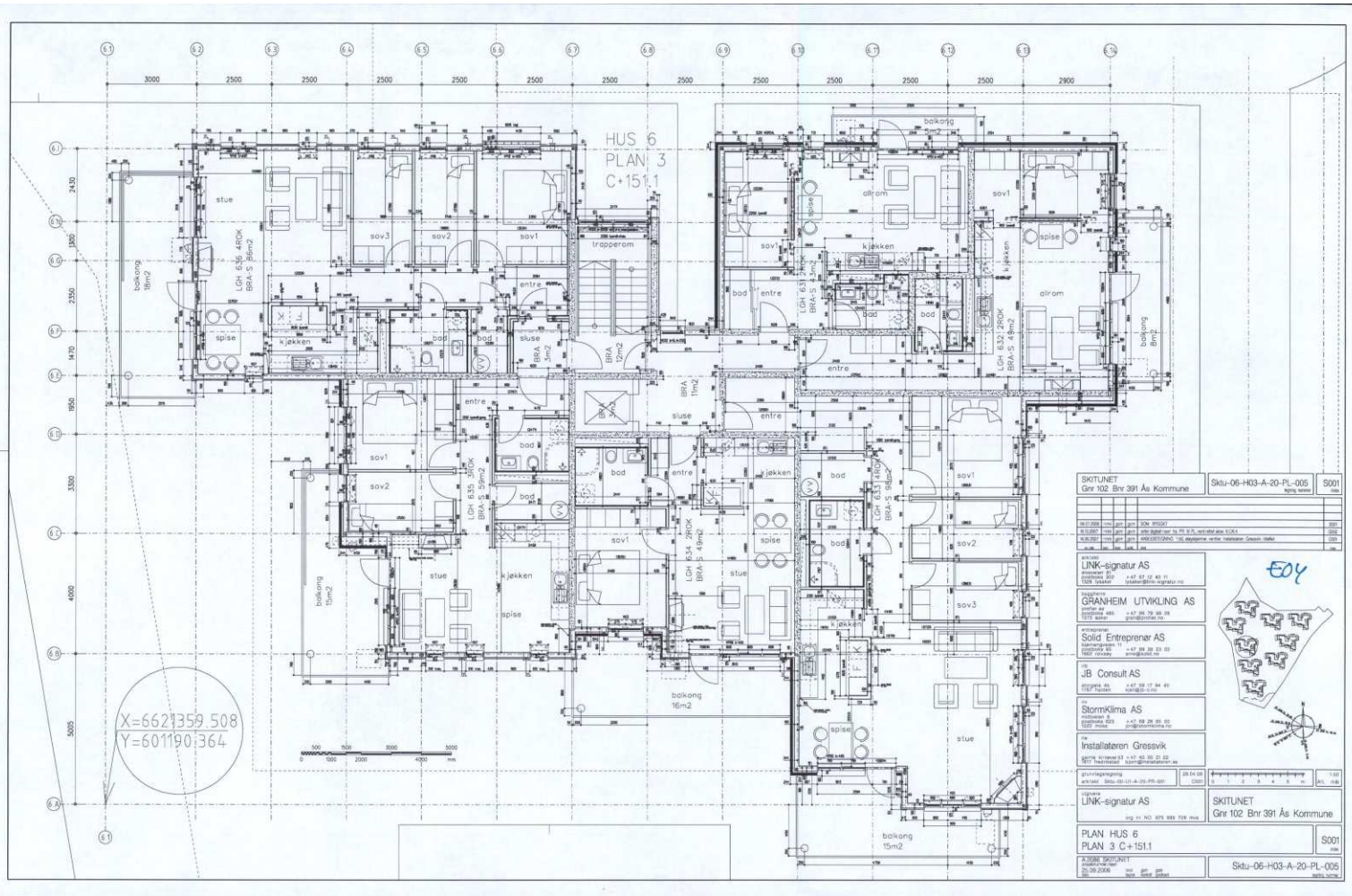
Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

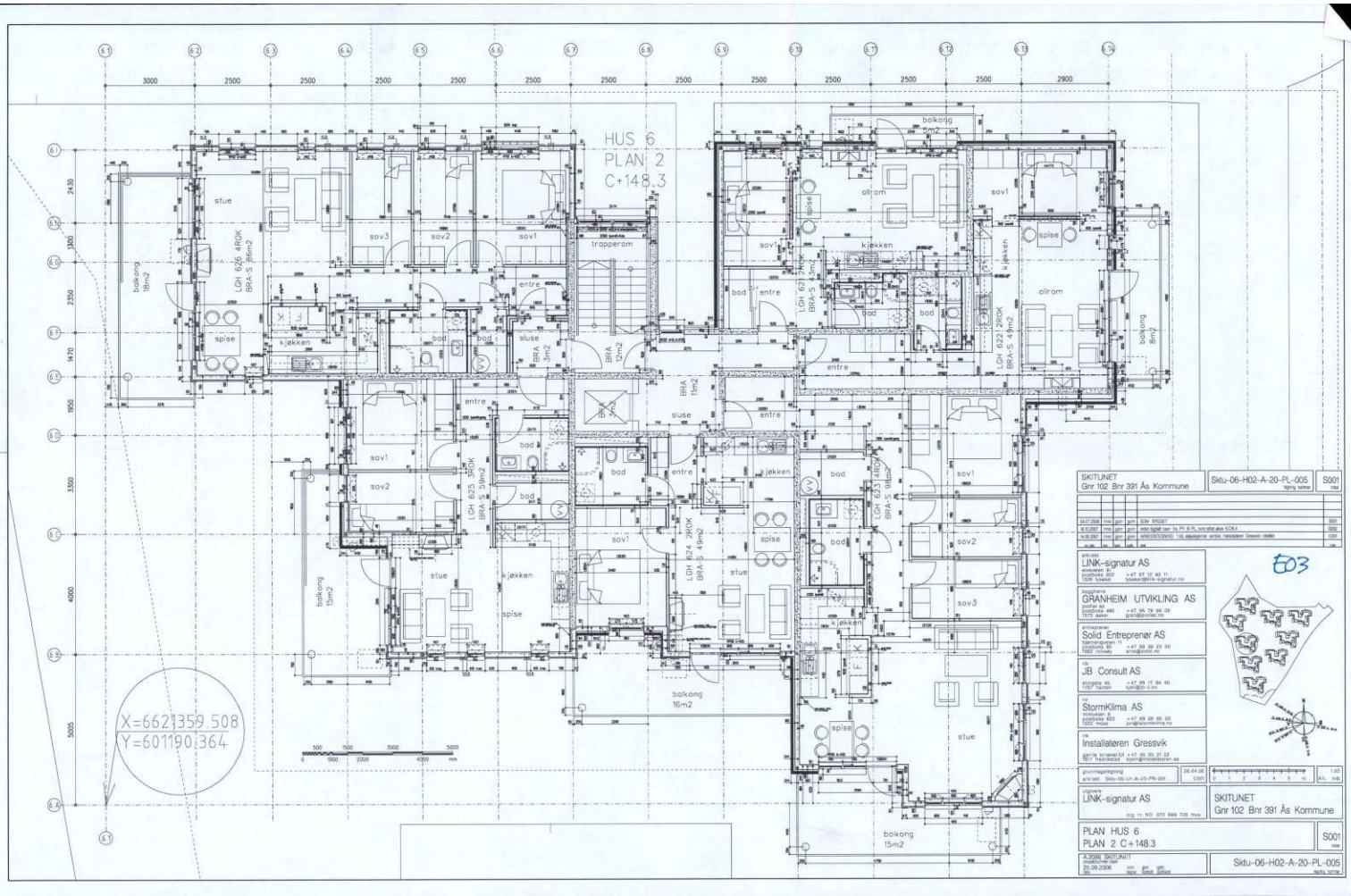
§ 20 Lov om eierseksjoner

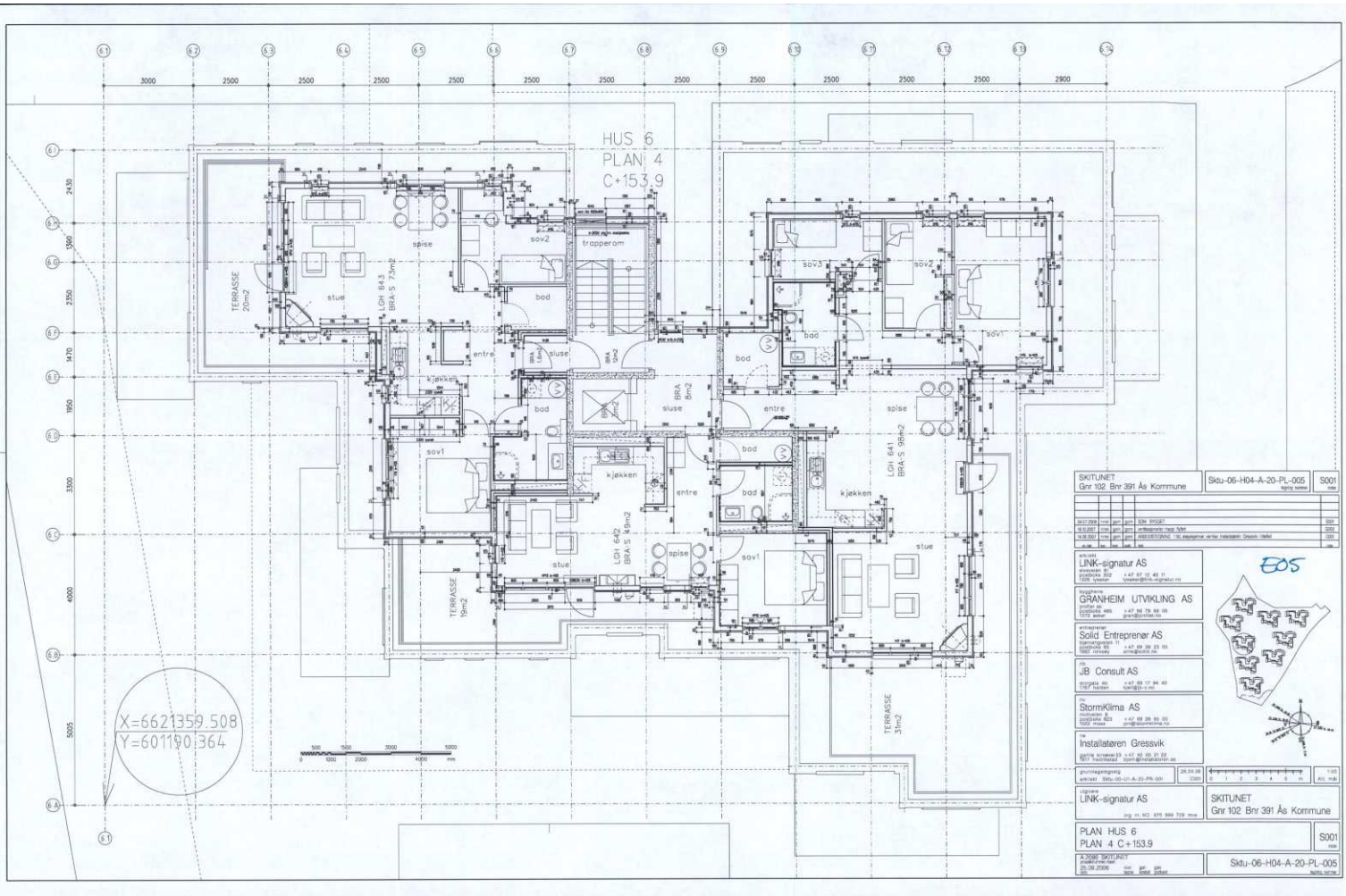
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

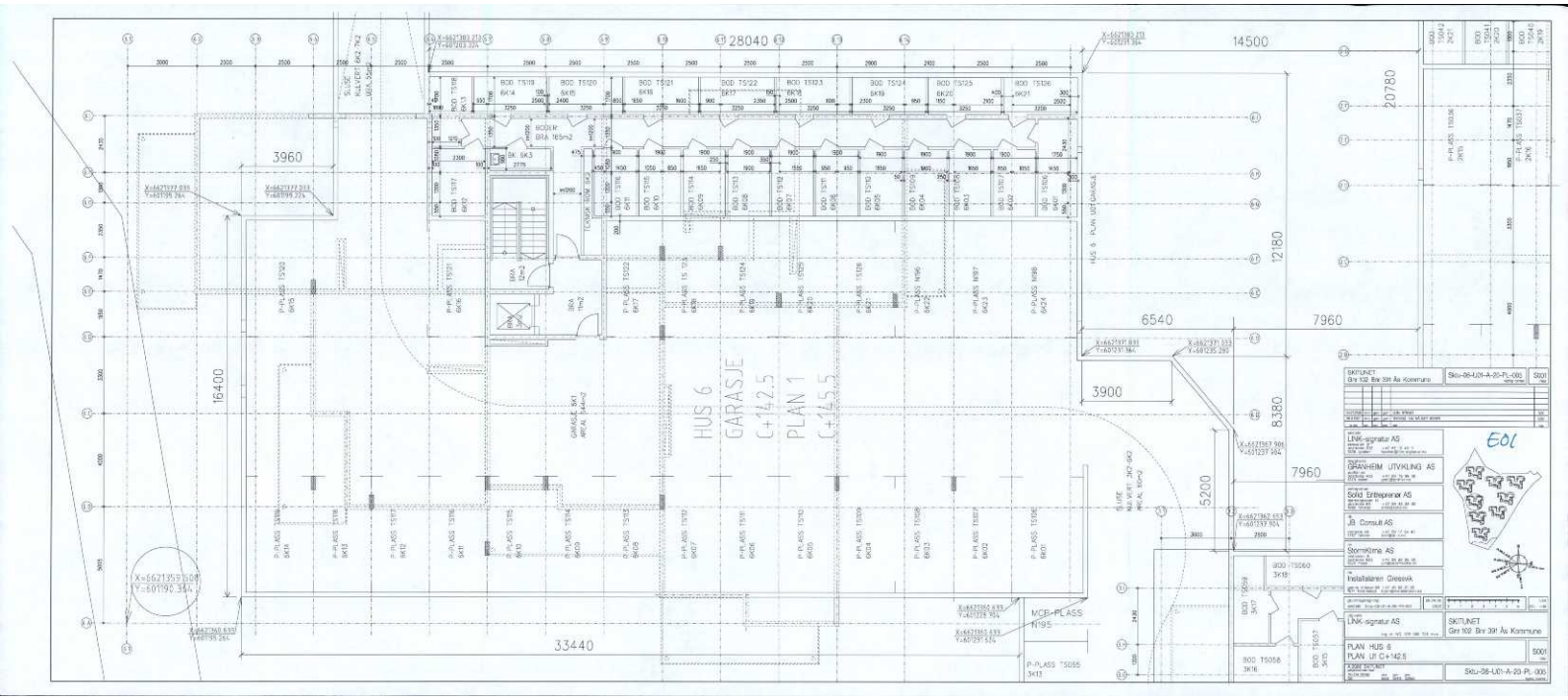

1500
8000
7250
HUS 6
PLAN 1 C+145.5
BYA 488m2
16000
3000
7500
8000
M=1:200
8500
LINK
arkitekter

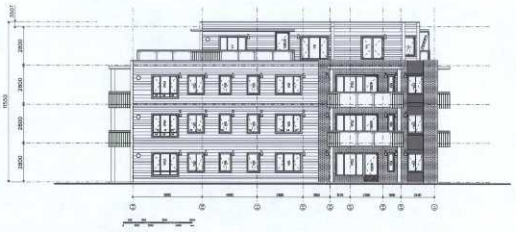

HUS 6
PLAN 1
C+145.5
betongvegg garasje
terrasse
stue
sov3
sov2
sov1
trapperom
entre
bad
kjøkken
spise
sluse
hovedinngang
allrom
terrasse 18m2
terrasse 15m2
terrasse 16m2
terrasse 8m2
terrasse 15m2
LGH 615 4ROK BRA-S 86m2
LGH 611 2ROK BRA-S 47m2
LGH 612 2ROK BRA-S 48m2
LGH 613 4ROK BRA-S 94m2
LGH 614 2ROK BRA-S 49m2
BYA 488m2
BRA 12m2
BRA 11m2
BRA 3m2
BRA 2m2
X=6621359.508
Y=6011901.364
SKITUNET
Gnr 102 Bnr 391 Ås Kommune
Sktu-06-H01-A-20-PL-005
S001
E02
LINK-signatur AS
GRANHEIM UTVIKLING AS
Solid Entreprenør AS
JB Consult AS
StormKlima AS
Installatøren Gressvik
PLAN HUS 6
PLAN 1 C+145.5


HUS 6
PLAN 3
C+151.1
X=6621359.508
Y=601190.364
SKITUNET
Gnr 102 Bnr 391 Ås Kommune
Sktu-06-H03-A-20-PL-005
S001
PLAN HUS 6
PLAN 3 C+151.1
LINK-signatur AS
GRANHEIM UTVIKLING AS
Solid Entreprenør AS
JB Consult AS
StormKlima AS
Installatøren Grossvik
E04


HUS 6
PLAN 2
C+148.3
X=6621359.508
Y=6011901.364
SKITUNET
Gnr 102 Bnr 391 Ås Kommune
Sktu-06-H02-A-20-PL-005
S001
LINK-signatur AS
GRANHEIM UTVIKLING AS
Solid Entreprenør AS
JB Consult AS
StormKlima AS
Installatøren Gressvik
LINK-signatur AS
SKITUNET
Gnr 102 Bnr 391 Ås Kommune
PLAN HUS 6
PLAN 2 C+148.3
S001
Sktu-06-H02-A-20-PL-005


HUS 6
PLAN 4
C+153.9
TERRASSE 20m2
stue
LGH 643
BRA S 73m2
spise
sov2
trapperom
bad
entre
kjøkken
sov1
sov3
BRA 6m2
sluse
LGH 642
BRA S 49m2
TERRASSE 19m2
LGH 641
BRA S 98m2
TERRASSE 31m2
X=6621359.508
Y=601190.364
SKITUNET
Gnr 102 Bnr 391 Ås Kommune
Sktu-06-H04-A-20-PL-005
S001
LINK-signatur AS
GRANHEIM UTVIKLING AS
Solid Entreprenør AS
JB Consult AS
StormKlima AS
Installatøren Gressvik
PLAN HUS 6
PLAN 4 C+153.9
Sktu-06-H04-A-20-PL-005

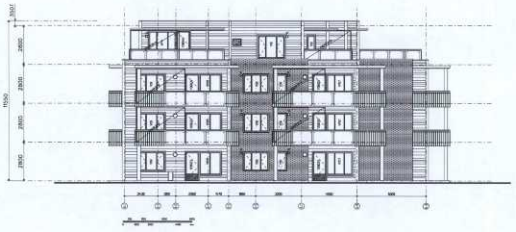

HUS 6
GARASJE
C+142.5
PLAN 1
C+155.5
28040
14500
20780
12180
6540
7960
3960
16400
33440
3900
8380
5200
SKITUNET
Gnr 102 Bnr 391 Ås Kommune
Sku-86-U01-A-20-PL-005
S001
PLAN HUS 6
PLAN U1 C+142.5
LINK-signatur AS
GRANHEIM UTVIKLING AS
Solid Entreprenør AS
JS Consult AS
Stormkrim AS
Installatøren Glessvik
EOI



SKITUNET HUS 6
FASADE MOT ØST
A3=1:100
LINK-signatur AS



SKITUNET HUS 6
FASADE MOT SYD
A3=1:100
LINK-signatur AS



SKITUNET HUS 6
FASADE MOT VEST
A3=1:100
LINK-signatur AS



SKITUNET HUS 6
FASADE MOT NORD
A3=1:100
LINK-signatur AS

SKITUNET
Gnr 102 Brn 391 Ås Kommune

Sktu-06-000-A-20-FA-002

S001

A-02.2008	mm	gm	gm	SOK JPG02	S02
B-02.2008	mm	gm	gm	MINNE ENDRET DAT.T.ASBYGG OG VEI.	S02
B-10.2007	mm	gm	gm	ENDR.TIL 2 STG.VARME-ABSORBERE MED BL.HUSMARK ENDVIK, VARME	S02
A-05.2007	mm	gm	gm	ARKITEKTSKISSE, HUS 6 STORGJERDMO, GBNR 102/423 OG 424/2, NORDAL, VOSTAD TAPPE	S01
rev.	dato	tegn.	godk.		rev.

ansvarlig
LINK-signatur AS
arkitekter AS
Kjørboveien 85
1337 Sandvika

tiltakshaver
GRANHEIM UTVIKLING AS
Granheimveien 4
1370 Asker

arkitektur
Solid Entreprenør AS
Vækerøveien 5
1920 Sørumsand

VVS
JB Consult AS
Hovedveien 45
1597 Moss

EL
StormKlima AS
Hovedveien 45
1597 Moss

TG
Installatøren Gressvik as
Gjerdrums vei 8
1521 Moss

prosjektering
arkivref.: Sktu-06-000-A-20-FA-001

dato
23.01.08

målestokk
1:100

ansvarlig
LINK-signatur AS
org.nr. NO 970 969 726 mva

SKITUNET
Gnr 102 Snr 391 Ås Kommune

FASADER
HUS 6

S001

A-20.08 SKITUNET
A-20.08 HUS 6
29.08.2008

mm gm gm
tegn. dato godk.

Sktu-06-000-A-20-FA-002

Styrerommet fra OBOS

Protokoll fra styremøte 8. januar 2025

Boligselskap: SKITUNET BOLIGSAMEIE (925)
Klokkeslett: 18:00
Sted: Styreleder, G15, 4 etg

Møtedeltagere: John-Willy Særvold, Jan Raymond Yttervik, Arne Nyland, Vibecke Larsen, Waqar Saeed

Signert av: Jan Raymond Yttervik /s/, John-Willy Særvold /s/, Arne Nyland /s/, Vibecke Larsen /s/, Waqar Saeed /s/

Sak 1

Infosaker

Noen raske info. saker til orientering

Forslag til vedtak
Orientering OK

Vedtak
Bare info - ok

Sak 2

Tilbud Fibernett

Ref. tidligere oversendte tilbud fra Telenor og OBOS

Notater fra møtet
Dette blir en uformell lufting på årsmøte.

Avtalen med Telenor går ut i slutten av 2025. Nytt styre tar seg av det

Vedtak
OK

Sak 3

Markeringslys foran garasjer

Tidligere tilbud fra Hørmann - nå også tilbud fra El-kontakten.

Notater fra møtet
Lampe som lyser ute foran p-garasjen. Kr 22 000,- . Lyser rødt når porten går opp.

Vedtak

Enstemmig vedtatt å investere i lampe i alle blokker.

Sak 4

Porttelefoner

Det er skiftet til nytt utstyr på G21, G25 og G11. Plan for gjennomføring av utskifting på resterende blokker. Mest kritisk G19 og G27.

Notater fra møtet

Enten bytte G19 og G27 og bli ferdig, eller de to alle de resterende blokkene å bytte port telefoner. Kostnad på kr 250 000,- for alle blokkene. Ca kr 70 000,- for bytte av to porttelefoner.

Vedtak

Vi bytter de G19 og G27 først. Her er problemet størst

Sak 5

Forsikring

Tidspunkt for evt. overgang fra Landkreditt til Gjensidige.

Notater fra møtet

Vi har tidligere bli enige om å gå for Gjensidige. Vi har betalt Landkreditt frem til 1.5. Vi får refundert de mnd vi ikke har avtale. Sier opp Landkreditt fra utgangen i februar. Må først få bekreftelse fra Gjensidiges at avtalen er OK

Vedtak

Enstemmig vedtatt.

Sak 6

NIBOR 90 - Oppsigelse av konto

Må sies opp med varsel på 90 dager. For å ha tilstrekkelig likviditet til å benytte noe egenkapital i forbindelse med maling til våren kontoen sies opp slik at midlene frigis etter 90 dager. Overføre til Sparekonto?

Notater fra møtet

Forslag: si opp den kontoen og overføre midlene til sparekontoen.

Vedtak

Enstemmig vedtatt.

Sak 7

Økonomi

- Status ved årets slutt
- Budsjett for 2025

Notater fra møtet

Sameiet har ca et underskudd Driftsresultatet på 750 000,-

- all hovedsak minus på en halv million på kommunale avgifter og minus på bygningsmassen.

Skal det gjøres endring i budsjettet må dette gjøre nå.

Før vi henter inn penger fra beboere i forhold til malings arbeidet, ender vi på et underskudd på kr 3,9 mill

Vi henter inn 3,5 mill fra beboere 1,5 mill fra egenkapital og 2 mill fra eiere.

Vedtak

Vedtatt

Sak 8

Årsmøtesaker

Vedlegger forslag på:

- Styrets beretning
- Parkeringsplassen
- Vedtektsendring - egenandel
- Alternative løsninger for å finansiere maling

Notater fra møtet

Styrets årsrapport - noe skal legges til, så er det OK.

Ref evt nye parkerings bestemmelser - gjennomgang av det, OK

Endring av vedtekter, Forsikring/egenandel - forslag fra styret - teksten i endringen er OK

Finansiering av vedlikeholdet, koster 3'5 mill. Kaller inn fra beboere 2 mill fra beboere. Det betyr mindre økning av husleie i 2'dre omgang, som kan skje i løpet av 2025.

Vedtak

Styret Vedtatt

Vedlegg

1. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024.docx
2. Forslag fra styret - parkeringsbestemmelser.docx
3. Endring av vedtekter - egenandel forsikring.docx
4. Finansieringsalternativer vedlikehold 2025.docx

Sak 9

Aksjonsplanen

Gjennomgang/ajourhold

Forslag til vedtak

Nytt plan pr 8.1.25

Notater fra møtet

Se vedlegg.

Vedtak

OK

Vedlegg

1. Aksjonsplan for styret 2025_8.1.2025.docx

Sak 10

Evt

Vedtak

ingen ting på eventuelt

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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:

27. februar 2025 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Budsjett
8. Finansiering av vedlikehold
9. Gjesteparkeringen
10. Endring av vedtekter - egenandel forsikring
11. Fjerne av trær
12. 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

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på møtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. (egenkapitalen reduseres)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital så den reduseres

Vedlegg

1. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 335 000,-

Styrets innstilling

Styret ber om et honorar på kr 335.000 som er det samme som i fjor.

Det har også 2024 vært et arbeidskrevende år for styret, spesielt i forhold til håndtering av 2 store bygningsskader hvor Forsikringsselskapet ikke tar ansvar for å lokalisere og utbedre skadeårsaken, og dette er håndtert av styret. Videre har det vært mye ekstra knyttet til overgangen til OBOS og etablering av ny struktur og innhold på alle temasidene i portalen, samt organisering og oppfølging/tilstedeværelse ved montering av lysarmaturer i bodene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 335.000

Sak 7

Budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Fellesutgifter for eiendom og garasje er regulert med 10% fra 1. februar 2025.
- Ytterligere regulering av fellesutgifter på et senere tidspunkt i 2025 vurderes og besluttes av styret dersom regnskapet tilsier at det er nødvendig.

Forslag til vedtak

Budsjettet for 2025 tas til orientering

Sak 8

Finansiering av vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Finansiering av maling kan skje ved bruk av helt eller delvis innbetaling fra eierne, eventuellt låneopptak. Det vises til vedlagte bilag som skisserer ulike alternativer og effekt på leiligheter av ulik størrelse.

Styrets innstilling

Styret foreslår alternativ 2 - å benytte vedlikeholdsfondet og kreve inn det resterende fra eiere. Låneopptak medfører økte utgifter til renter og avdrag for hver enkelt, og styret vil ha denne muligheten åpen til evt. større fremtidige rehabiliteringsprosjekter som måtte komme.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til finansiering godkjennes.

Vedlegg

2. Finansieringsalternativer vedlikehold 2025.pdf

Sak 9

Gjesteparkeringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I henhold mandat gitt av årsmøtet 2025 har styret utarbeidet forslag til nye parkeringsbestemmelser med sikte på å øke inntektene slik at det blir bedre balanse mellom inntekter og utgifter ved å drifte plassen. Styrets forslag innebærer også skifte av leverandør. Styrets forslag vedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Vedlegg

3. Forslag fra styret - parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 10

Endring av vedtekter - egenandel forsikring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dette gjelder vedtektenes §16 og en justering/tydeliggjøring av gjeldende bestemmelsene om egenandel. Styrets forslag vedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av vedtektenes § 16 godkjennes.

Vedlegg

4. Endring av vedtekter - egenandel forsikring.pdf

Sak 11

Fjerne av trær

Forslag fremmet av:
Anicken J. og Arne Skogseth, Jan og Laila Olsen og Gerda Oulie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Anicken og Arne Skogseth har på vegne av flere andre beboere i G17 fremmet forslag om å fjerne vegetasjon langs veien foran G17 for å bedre lysforholdene i respektive boliger. Mottatt notat om saken vedlegges innkallingen.

Styrets innstilling

Det aller meste og den høyeste vegetasjonen ligger på eiendommen gnr 102, bnr 435. Hjemmelshaver til denne tomten er Solberg Øst Tomteutvikling AS som eies av Bonava, Block Watne og Selvaag i fellesskap. Tomten er regulert til offentlig formål, og med bygg i 3 etasjer. Fjerning av vegetasjon på vår side av grensen kan fritt gjøres, men vil ha liten effekt på lysforholdene så lenge den høyeste vegetasjon på nabotomten ikke fjernes. Nøkkelen for å få bedret lysforhold er derfor å få fjernet noe av det som står på utsiden av sameiets egen tomt.

Styret har tidligere vært av den oppfatning at vi skal avvente detaljreguleringen slik at vi vet hva slags bygg som blir oppført, plassering på tomten etc., og så gå i dialog med utbygger for å ivareta våre beboere best mulig i forhold til både skjerming og lysforhold.

Da det synes som det tar tid før det kommer en avklaring på hva som skal bygges på tomten, er det ingen ting i veien for at styret kan ta opp tråden med grunneier slik som foreslått, og håpe de vil etterkomme et ønske om rydding/tynning. Dersom tiltaket medfører kostnader for sameiet, er styret av den oppfatning at vi ikke kan bruke sameiets midler til tiltak som ikke gjelder sameiets egen eiendom uten et klart mandat fra årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret tar kontakt med aktuell grunneier og anmoder om tynning/rydding på grunneiers side av tørrmuren.

Vedlegg

5. Sak årsmøte.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Notat fra valgkomiteen vedlegges. Mer at noen styremedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Vidar Johannesen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Nyland
  Velges for 1 år

- Jan Yttervik

  Velges for 1 år
- Magne Frode Pedersen
- Waqar Saeed

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

- Madeleine Toftner
- Mette Andersen

Vedlegg

1. Valgkomiteen - nnstilling til nytt styre i Skitunet Boligsameie.pdf

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET OG VALGKOMITEEN

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Arne Nyland G15 valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Vibecke Larsen G15 valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Jan Yttervik G21 valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: John-Willy Særvold G11 valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Simen Engen G13 valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Waqar Saeed G13 valgt for 2 år i 2024

Valgkomite`

Rikke Hallgren valgt for 1 år i 2024

Torill Edvinsen valgt for 1 år i 2024

Ståle Jensen valgt for 1 år i 2024

2. GENERELLT OM SAMEIE

Eiendommen

Selskapet er et registrert boligsameie i Ås Kommune og består av 9 bygninger med til sammen 188 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner (biloppstillingsplasser i fellesgarasjer)

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om Eierseksjoner, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Selskapet eier tomten gnr 02, bnr 291 i Ås kommune. Selskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 588 853.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i samsvar med kontrakt. Styrets kontaktperson og rådgiver er Kjersti Hjelseth.

Selskapets revisor er Alpha Regnskap AS.

Forsikring

Sameiets bygninger har vært forsikret i Landkreditt Forsikring, forsikringsnummer 35825436. Selskapet har økt forsikringspremien vår med 50% høsten 2024 på grunn av store erstatningsutbetalinger hos oss. Det har vært utfordrende å få tilbud fra andre selskaper på grunn av vår skadestatistikk, og flere tilbydere har med bakgrunn i denne takket nei til å gi oss tilbud..

HMS

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) gjelder for boligselskapet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av lover og forskrifter, og følges opp via en elektronisk HMS-modul i styreportalen.

Brannsikringsutstyr

Iflg. forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat i alle leiligheter, og det er eier/beboer som har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Er utstyret defekt må eier sørge for at det byttes omgående.

Ligningsoppgaver for 2024

Ligningsoppgave over kostnader, inntekter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk er rapportert til Skattedirektoratet i henhold til gjeldende bestemmelser.

3. EIERSKIFTER

Det har vært eierskifte på 23 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i 2024.

4. STYRETS ARBEID

MØTER/INFORMASJON

Møter

Det er blitt avholdt 13 styremøter i kalenderåret, samt flere arbeidsmøter mellom styremøtene. I tillegg har det vært avholdt en rekke møter og befaringer med leverandører og ulike tjenestetilbydere. Det har også vært en del møter med OBOS gjennom hele året i forbindelse med overgangsproblematikk og nye rutiner.

Informasjon

Tidligere informasjonsskriv er erstattet med nyhetsmeldinger på Vibbo som publiseres fortløpende. Videre benyttes meldingstjenesten i Vibbo i kommunikasjonen med enkeltbeboere i tillegg til e-post og telefon..

DUGNAD

Den årlige dugnaden ble gjennomført 7. mai, og det var god oppslutning. Det ble ryddet, rakt og feiet rundt alle blokker og resultatet ble veldig bra. Container var bestilt, og denne ble fylt opp med diverse gjenstander som beboere kastet fra egen kjellerbod, leilighet eller veranda. Takk til Grøngruppen som sørget for beplanting i krukker foran inngangspartiene i alle hus, samt til Terje Scavenius som fortsatte arbeidet med å restaurere og beise bord/sittebenker på fellesområdene.

GARASJEANLEGGET

- Garasjeanlegget ble feiet i perioden 9.-11- april. Det ble denne gangen kun foretatt tørrfeiing, noe som enkelte steder ikke gav tilfredsstillende resultat. Erfaringen er at bruk av vann/høytrykk er nødvendig for at det skal bli skikkelig rent..

- Filter til anlegget for friskluftstilførsel til kjellerarealene blir skiftet hvert kvartal sammen med servicekontroll fra Solheim og Larsen Klima AS.

- Service på avtrekksvifte i garasje utføres jevnlig i hh til kontrakt med Solheim og Larsen Klima AS. Det er i 2024 skiftet avtrekksvifte i G?? grunnet havari..

- Nye garasjeporter i G 19/25/27/11 samt 15/13 ble montert i april. Alle våre 4 porter er nå Hørmann-porter.

UTEOMRÅDER

- Snøbrøyting og strøing er levert av Kråkstad Snø AS. Det samme gjelder feiing av veier og gjesteparkeringen som ble gjennomført rett etter påske.

- Follo Vaktmesterselskap har utført vaktmestertjenester for sameiet i henhold til kontrakt.

BYGNINGER

Råte- og fuktskader

- Det har også i 2024 vært skiftet en del vinduer pga. råteskader. I tillegg har det vært foretatt noen reparasjoner av vinduskarmer/rammer og utvendige lister der hvor råteskaden har vært oppdaget tidlig og ikke vært for omfattende. Ytterligere 7 vinduer/rammer er planlagt skiftet/utbedret i 2025 på grunn av råteskader. Det er planlagt en visuell kontroll av alle vinduer i 2025, og det kan medføre ytterligere utskifting av vinduer.

- Det er fuktskader i deler av garasjetaket i G11: Det har vært gravd opp utvendig ned til betongdekket på et begrenset område og lagt på mer isolasjon og tilbakeført massene. Dette sammen med fuktmålinger over noe tid vil gi indikasjon på effekten av tiltaket, og om det er behov for etterisolering på den delen av takarealet som ligger under bakkenivå.

Vannskade – utettett tak

Også i år har det vært omfattende vannskader som følge av utettheter i bygningskroppen. Dette gjelder toppleiligheter i henholdsvis G11 og G27.

Forsikringsselskapet dekker kun følgeskader innvendig i leilighetene, så alt utvendig arbeide med hensyn til lekkasjesøk, tetting, ny membran etc. er utbedret og bekostet av sameiet. Elvestein som tidligere er lagt i vannrennen utenfor berørte leiligheter er fjernet, og dette planlegges også på også i øvrige leiligheter i 4. etasje som har dette.

Maling

Det er kartlagt og registrert behov for maling av deler av fasadene, og dette fremmes som egen sak til årsmøtet i 2025.

ELEKTROARBEIDER

Belysning i kjeller

Lysarmaturer i kjellergang og boder er skiftet ut til LED-armaturer I alle blokker med unntak av G25 som fikk gjort dette i 2023.

Utebelysning

Det er stadig feil på deler av utebelysningen (pullerter langs veier) som har krevd utbedring. I tillegg har en del lamper er en del lamper utsatt plassering

Porttelefoner

Hovedsentralen til porttelefonanlegget i G11 og G21 er skiftet ut grunnet havari. Antatt levetid på slike anlegg er oppgitt til ca. 15 år, så ytterligere utskiftinger planlegges i 2025 da de fleste nå er ustabile og i ferd med å streike. Nye hovedsentraler er kompatible med apparatene innvendig i leilighetene som er eiers eget ansvar.

VIFTER OG VENTILASJON

Garasjevifter

Service på avtrekksvifte i garasje utføres jevnlig i hh til kontrakt med Solheim og Larsen Klima AS. Det er i 2024 skiftet avtrekksvifte i garasjen i G27 grunnet havari.

Takvifter

Avtrekksviftene til alle leilighetene er plassert på byggenes hovedtak. Service og kontroll av viftene skjer hvert år av Solheim og Larsen Klima AS i henhold til serviceavtale. Flere vifter er byttet i 2024 grunnet havari..

HEISER

Reparasjon og vedlikehold av heisene gjøres av Kone AS i henhold til servicekontrakt. Slitte deler og komponenter byttes ved behov for å sikre stabil drift på heisene. Ved behov for skifte av lysrør i heisene blir det montert ny LED-belysning. I 2024 er det i tillegg montert nye løsning for heisalarm i alle heiser. Dette har vært nødvendig fordi gammel løsning var knyttet til 2G-nettet som er varslet faset ut i 2025.

FOLLO REN

Renhold og desinfisering av avfallsconteinerne er gjennomført i regi av Follo Ren våren 2024. Container for EL-avfall er under overvåkning av Follo Ren og kan bli fjernet grunnet stort misbruk med hensyn til hva som kastes i beholderne..

PARKERINGSFORHOLD

I henhold til mandat gitt av Årsmøtet 29. februar 2024 har styret forhandlet med flere aktører og utarbeidet ny parkeringsløsning som vil øke inntektene på gjesteparkeringen. Dette fremmes som egen sak på årsmøtet 2025.

SERVICE/KONTROLL AV GASSPEISER

Kontroll og service på gasspeiser og gasskap ble gjennomført i uke 38-40 av vår nye leverandør Loge AS. og med oppsamlingsrunder 4.-5. november. Alle peiser er kontrollert med unntak av 1 stk. hvor gasstilførselen er avstengt/plombert.

HMS

Brannvarslingsanlegg

Flere falske alarmer har medført utrykning fra Follo Brannvesen. Vår leverandør Hedengren AS har gått over anlegget i henhold til servicekontrakt og foretatt nødvendige utskiftinger og justering av detektorer. Anlegget ble i tillegg funksjonstest med hensyn til alarm.

HMS-runder

Det blir gjennomført jevnlige HMS-runder i garasjeanlegget/fellesområdene. Uregelmessigheter i henhold til vedtekter/trivselsregler blir fotografert, og eier blir tilskrevet med frist for utbedring/fjerning. Styret iverksetter fjerning for seksjonseiers regning i de tilfeller gjenstander ikke er fjernet innen angitt tidsfrist, ref. vedtektenes §4.

KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkningen fungerer stort sett bra, men har i en periode vært noe ustabil slik at enkelte kameraer faller ut og mister forbindelsen.. Dette er tatt opp med Securitas som har laget en løsning hvor styret varsles automatisk hvis det er feil på et kamera, slik at tekniker kan tilkalles raskt.

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 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 442 934,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. I tillegg er det budsjettert med større vedlikehold i 2025 som består av utvendig vedlikehold og maling av husene.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKITUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 588 853, KUNDENR. 925

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 275 637	4 199 544	7 474 000	7 804 000
Ladeinntekter EL-bil		141 919	0	100 000	100 000
Apcoa Parking Norway AS		63 262	0	0	0
Andre inntekter	3	25 993	2 067 640	38 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 506 812**	**6 267 184**	**7 612 000**	**8 004 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 235	-42 300	-42 300	-48 000
Styrehonorar	5	-335 000	-300 000	-300 000	-335 000
Revisjonshonorar	6	-21 875	-32 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-212 500	-236 003	-212 500	-223 000
Konsulenthonorar	7	-132 490	-650	0	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-2 328 153	-1 472 432	-1 892 000	-5 397 000
Forsikringer		-561 259	-440 912	-530 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-1 230 529	-646 482	-734 847	-1 300 000
Energi/fyring	10	-1 380 543	-680 336	-1 234 304	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-960 939	-997 158	-1 099 800	-1 150 000
Andre driftskostnader	11	-1 132 489	-1 067 205	-1 071 679	-1 243 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 343 012**	**-5 915 478**	**-7 132 430**	**-11 967 500**
DRIFTSRESULTAT		**-836 200**	**351 706**	**479 570**	**-3 963 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	129 962	78 246	0	0
Finanskostnader	13	-257	0	-10 000	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**129 705**	**78 246**	**-10 000**	**-10 000**
ÅRSRESULTAT		**-706 495**	**429 952**	**469 570**	**-3 973 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-706 495			
Til opptjent egenkapital			429 952		

SKITUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 588 853, KUNDENR. 925

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 902	37 255
Forskuddsbetalte kostnader		780 736	730 553
Andre kortsiktige fordringer	14	8 969	389 377
Driftskonto OBOS-banken		607 653	0
Sparekonto OBOS-banken		193 433	0
Sparekonto OBOS-banken II		2 112 508	0
Innestående i andre banker		0	3 368 441
SUM OMLØPSMIDLER		**3 740 201**	**4 525 626**
SUM EIENDELER		**3 740 201**	**4 525 626**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 295 332	3 001 826
Vedlikeholdsfond		0	1 147 603
Tilbakeført vedlikeholdsfond, overført egenkapital		1 147 603	0
SUM EGENKAPITAL		**3 442 935**	**4 149 429**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 729	4 991
Leverandørgjeld		216 538	347 287
Annen kortsiktig gjeld		0	23 919
SUM KORTSIKTIG GJELD		**297 267**	**376 197**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 740 201**	**4 525 626**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 31.01.2025
Styret i Skitunet Boligsameie

Arne Nyland /s/ Vibecke Larsen /s/ John-Willy Særvold /s/

Jan Raymond Yttervik /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 328 273
Kabel-tv/bredbånd	1 100 176
Nettleie gass	604 858
Garasje	423 182
Vedlikeholdsfond	414 832
Lysarmatur kjellerbod	247 500
Peisservice gass	117 450
Garasje næring	39 366
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 275 637**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling fra Kredinor	4 020
Portåpner	4 500
Refusjon skadesak	17 473
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 993**

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 2023/2024, og er på kr 335 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 366, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 549
OBOS Prosjekt AS	-79 500
Enqvist Boligforvaltning AS	-11 441
Vedlikeholdsforvaltning AS	-35 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-132 490**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-542 112
Drift/vedlikehold VVS	-3 783
Drift/vedlikehold elektro	-653 108
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 810
Drift/vedlikehold heisanlegg	-364 340
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-120 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 457
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 599
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-298 195
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 650
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 328 153**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-1 230 529
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 230 529**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-690 848
Andre fyringskostnader	-689 695
SUM ENERGI / FYRING	**-1 380 543**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 776
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 291
Annet driftsmateriale	-4 772
Vaktmestertjenester	-431 704
Vakthold	-174 035
Renhold ved firmaer	-355 644
Snørydding	-109 868
Andre fremmede tjenester	-898
Trykksaker	-349
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 366
Andre kontorkostnader	-2 228
Porto	-425
Kontingenter	-3 100
Gave, fradragsberettiget	-2 624
Bank- og kortgebyr	-4 162
Tap på fordringer,	-5 247
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 132 489**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter Nibor90	112 508
Renter driftskonto OBOS-banken	4 601
Renter sparekonto OBOS-banken	7 592
Renter Boligbanken	2 980
Andre renteinntekter	2 281
SUM FINANSINNTEKTER	**129 962**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-257
SUM FINANSKOSTNADER	**-257**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil desember (Charge365), inntektsført i 2024 og innbetales i 2025	8 969
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 969**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skitunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skitunet Boligsameie som viser et underskudd på kr 706.495. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 1 19 av 28 Regnskap 2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 04.02.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 20 av 28 Regnskap 2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 04.02.2025

SKITUNET BOLIGSAMEIE - FINANSIERINGSALTERNATIVER MALING

Følgende vedlikeholdsarbeider er planlagt på bygningsmassen i 2025:

- Vask av alle fasader. også vegger av mur. Maling av kledningen på alle vegger med unntak av fasadevegger mot NORD (inngangssidene)
- Skifte ut ødelagt /dårlig kledning
- Vinduer/dører skal ikke males i denne omgang, men der blir foretatt en registrering av tilstanden på disse med hensyn til evt. skader og behovet utbedring eller maling. Slik utbedring vil skje på et senere tidspunkt.

FINANSIERINGSALTERNATIVER – KOSTNADSRAMME 3,5 MILL KRONER.

Alt. 1 -100% innbetaling fra seksjonseier

Alt. 2 - Belaste vedlikeholdsfondet med 1,5 mill. og kreve inn 2,0 mill. fra eiere

Alt. 3 - Belaste vedlikeholdsfondet med 1,5 mill. og låne 2 mill. Tabellen viser stipulert økning av månedlige felleskostnader ut fra dagens rentenivå, Beløpet er ikke eksakt, og kan variere i forhold til rentenivå og øvrige bankbetingelser.

Tilnærmet nivå på innbetalingen fra seksjonseier fordelt etter sameiebrøk blir ved de ulike alternativer som vist i tabellen under. Alt. 3 er avhengig av bankbetingelser, men viser en stipulert r økning i månedlige felleskostnader dersom dette alternativet velges.

Ant. kvm leilighet	**Alt. 1 100% fra eier 3,5 milll**	**Alt. 2 1,5 mill fra EK 2,0 mill fra eier**	**Alt. 3 1,5 mill fra EK 2,0 mill. lån**
43	12.188	6.965	1045 pr. mnd.
49	13.889	7.937	1.190 pr. mnd.
59	16.724	9.556	1.433 pr. mnd.
73	20.692	11.824	1.736 pr. mnd.
86	24.376	13.929	2.089 pr. mnd.
98	27.778	15.873	2.381 pr. mnd.

Sum nevner: 12348

Kildegrunnlag: Tinglyst seksjonsbegjæring

Leilighet 741/742 er slått sammen – Eierbrøk 147

Kostnad alt. 1 - 41.667 - Kostnad alt. 2 – 23.810 - Kostnad alt. 3 - 3.571

Gjesteparkeringen - Forslag fra styret

Bakgrunn

Gjeldende bestemmelser har over tid ikke gitt tilstrekkelige inntekter til å dekke de kostnader sameiet har ved å drifte plassen. For å rette opp i dette ga Årsmøtet 2024 styret fullmakt til å finne en løsning som vil øke inntektene på gjesteparkeringen samtidig som tilstrekkelig antall gjesteplasser skulle ivaretas. For å oppnå målet om tilstrekkelig økning av inntektene peker samtlige tilbydere på følgende løsning som styret slutter seg til:

- Fjerne gratisparkering, men gi en subsidiert pris de første 5 timene
- Innføre «ukepris» for å møte behovet for langtidsbesøkende
- Øke antall utleieplasser

Styret har valgt Aimo Park som ny leverandør da dette selskapet er den som har vist størst fleksibilitet til å finne løsninger som ivaretar våret behov. Styret foreslår følgende takster:

Betaling på Automat

- Kr 30 pr. time – maks kr 150 pr. døgn
- Besøkende til sameiets beboere betaler kr 10 pr. time inntil 5 timer, deretter ordinær takst. Fordelen med lav pris i 5 timer kan oppnås ved:
    - å benytte EasyPark-appen og egen tildelt fordelskode for Skitunet. Parkeringen belastes besøkende
    - det er også mulig for beboere å laste ned Aimo-appen og betale for gjestens parkering. Dette forutsetter identifisering via en portal som administreres av styret.
- Kr 500 pr uke. Dette er et nytt tilbud som vi ikke har i dag, og som kan kjøpes på automaten

Øke antall utleieplasser fra 6 til 13

Det kan leies fast definert plass, eller «flytende» som innebærer at det kan parkeres hvor som helst det er ledig (unntatt på faste plasser som er merket/skiltet). Ved kontroll blir bilens registreringsnummer scannet av parkeringsvakten for å sjekke om gyldig parkeringsavtale foreligger. Utleie kan skje til beboere på Skitunet eller andre.

- Fast plass: kr 800 pr. mnd.
- Flytende plass: kr 600 pr. mnd.

HC-Plass

Antall HC-plasser reduseres fra 2 til 1 etter anbefaling fra tilbyder.

Øvrige

Hjemmetjenesten som kjører tjenestebiler med logo fra Ås Kommune, kan parkere utenfor blokkene forutsatt at de ikke hindrer annen ferdsel. Det samme gjelder håndverksbiler med firmalogo som er på tjenesteoppdrag til Skitunet forutsatt at dette er meldt fra til styret i god tid før parkering finner sted.

Endring av vedtekter §16 – Forsikring/egenandel – forslag fra styret

Nåværende tekst

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 inklusiv veranda/terrasse tilhørende boenheten, samt ved bruddskade på glass. Ved skader som oppstår utenfor boenheten betaler sameiet egenandelen.

Ny tekst som erstatter det som er markert gult:

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har oppstått i egen boenhet, samt ved bruddskade på glass. Ved skader oppstått på veranda/terrasse betaler seksjonseieren egenandelen dersom skadeårsaken ligger under seksjonseierens ansvar.

Til generalforsamlingen i Skitunet boligsameie 2025

TYNNING AV KRATT OG TRÆR LANGS TØRRMUREN/INNKJØRINGSVEIEN TIL SAMEIET

Da vi flyttet inn i Granheimtunet i 2009, fikk vi vite at tørrmuren mellom vår tomt og feltet med dyrket mark som da ble drevet av gårdbruker Sverdrup var fredet. Da var tørrmuren tilgrodd med et tynt belte av bringebærbusker og små løvtrær som ga et bra vern mot en eventuell utbygging på jordet.

I dag er situasjonen en helt annen. Trærne langs tørrmuren er blitt så høye og omfangsrike at vi beboere i nr. 17 med vinduer mot øst ikke lenger har har naturlig dagslys i morgen- og formiddagstimene om sommeren. Det samme gjelder langt på vei også beboere i nr. 15, 19 og 21. Bare fra høsten til utpå våren har vi naturlig lys.

Vi ber Styret ta kontakt med Benova som vi forstår i dag er eiere av området øst for tørrmuren for å få «skogen» tynnet og de høyeste trærne felt. Grensemerkene står i tørrmuren, så vårt sameie er selv ansvarlig for å holde orden på vår side av muren, og vi vil også be Styret sørge for at det blir gjort.

Vi orker ikke en sommer til der en tung, grønn vegg stenger for morgenlyset, og vi må tenne lys inne. Vi ber ikke om fjerning av vegetasjonen, men en rimelig tynning slik at dagslyset slipper inn. At området langs muren er sterkt skjemmet av gamle trær som er brukket og ligger i skogbunnen bedrer ikke akkurat utsikten fra våre boliger.

Forslag til vedtak:

«Styret tar kontakt med Benova for å få tynnet og ryddet området langs tørrmuren, mens boligsameiet arrangerer dugnad for å rydde på vår side av muren».

Skitunet 22.02.2025,

Anicken J. og Arne Skogseth, Jan og Laila Olsen og Gerda Oulie,

Granheimtunet 17.

Innstilling til nytt styre i Skitunet Boligsameie 05.01.2025

Valgkomiteen har i løpet av de siste månedene jobbet med å rekruttere kandidater til styreverv i Skitunet Boligsameie. Det ble først avklart hvorvidt noen i det sittende styret eller varamedlemmer kunne fortsette. Det har Arne Nyland og Jan Yttervik sagt seg villig til å gjøre for å sørge for en god og smidig overgang til nytt styre. Det ble så sendt ut en «stillingsannonse» til eiere og leietakere for å vekke interesse. Flere meldte sin interesse, og disse har vi nå hatt samtaler med. I tillegg har og Waqar Saeed (tidligere vara) sagt seg villig til å rykke opp til styremedlem. Vi har vurdert de kvalifikasjonene som er nødvendige for å kunne bidra positivt til styrets arbeid. Vi har lagt vekt på erfaring, kompetanse og interesse for sameiets beste. Etter forslag fra det sittende styret, ser innstillingen slik ut.

Leder:
Vidar Johannesen, 2 år.
Vært beboer på Skitunet i 14 år.
Har sertifisering og tidligere erfaring fra styrearbeid.
Vært varamedlem og huskontakt tidligere.
30 års relevant yrkeserfaring som banksjef.

Styremedlemer:

Waqar Saeed, 2 år.
Tidligere varamedlem.

Magne Frode Pedersen, 2 år.
Leietaker.
Erfaring fra styrearbeid i tillegg til å ha vært styreleder.
God innsikt i lover og regler i et sameie.
Beskrevet av utleier som pålitelig og praktisk anlagt.

Jan Yttervik, 1 år.
Tidligere styremedlem.

Arne Nyland, 1 år.
Tidligere styreleder.

Varamedlemmer:

Mette Andersen, 2 år
Bor i Drøbak, men leier ut leiligheten.
Har vært varamedlem tidligere.
Erfaring fra annet styrearbeid.

Madeleine Toftner, 2 år.
22 år, jobber og studerer.
Samboer er eier i Granheimtunet 27.
Sittet i styret i Mental Helse Ungdom i tillegg til å ha administrativ erfaring.
Liker å planlegge og organisere. Strategisk og teknisk anlagt.

Valgkomiteen ønsker alle et godt valg og takker det nåværende styret for innsatsen gjennom flere år.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen
(Rikke Hallgren, Ståle Jensen, Torill Edvinsen).

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.02.25
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 2025 for SKITUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 992588853
Møtet ble avholdt 27. februar kl. 18:00, Nordby Eldresenter .

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Madeleine Bergløkken ble foreslått som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. (egenkapitalen reduseres)

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital så den reduseres
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 335 000,-

Styrets innstilling
Styret ber om et honorar på kr 335.000 som er det samme som i fjor.

Det har også 2024 vært et arbeidskrevende år for styret, spesielt i forhold til håndtering av 2 store bygningsskader hvor Forsikringsselskapet ikke tar ansvar for å lokalisere og utbedre skadeårsaken, og dette er håndtert av styret. Videre har det vært mye ekstra knyttet til overgangen til OBOS og etablering av ny struktur og innhold på alle temasidene i portalen, samt organisering og oppfølging/tilstedeværelse ved montering av lysarmaturer i bodene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 335.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Budsjett

- Fellesutgifter for eiendom og garasje er regulert med 10% fra 1. februar 2025.
- Ytterligere regulering av fellesutgifter på et senere tidspunkt i 2025 vurderes og besluttes av styret dersom regnskapet tilsier at det er nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjettet for 2025 tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Finansiering av vedlikehold

Finansiering av maling kan skje ved bruk av helt eller delvis innbetaling fra eierne, eventuellt låneopptak. Det vises til vedlagte bilag som skisserer ulike alternativer og effekt på leiligheter av ulik størrelse.

Styrets innstilling
Styret foreslår alternativ 2 - å benytte vedlikeholdsfondet og kreve inn det resterende fra eiere. Låneopptak medfører økte utgifter til renter og avdrag for hver enkelt, og styret vil ha denne muligheten åpen til evt. større fremtidige rehabiliteringsprosjekter som måtte komme.

> **Forslag til vedtak:**

Styrets forslag til finansiering godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

9. Gjesteparkeringen

Styrets innstilling
I henhold mandat gitt av årsmøtet 2025 har styret utarbeidet forslag til nye parkeringsbestemmelser med sikte på å øke inntektene slik at det blir bedre balanse mellom inntekter og utgifter ved å drifte plassen. Styrets forslag innebærer også skifte av leverandør. Styrets forslag vedlegges.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag godkjennes

✓ **Vedtatt.**

10. Endring av vedtekter - egenandel forsikring

Dette gjelder vedtektenes §16 og en justering/tydeliggjøring av gjeldende bestemmelsene om egenandel. Styrets forslag vedlegges.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til endring av vedtektenes § 16 godkjennes (med tillegg at det tilføyes i henhold til §5)

✓ **Vedtatt.**

11. Fjerne av trær

Fremmet av: Anicken J. og Arne Skogseth, Jan og Laila Olsen og Gerda Oulie

Anicken og Arne Skogseth har på vegne av flere andre beboere i G17 fremmet forslag om å fjerne vegetasjon langs veien foran G17 for å bedre lysforholdene i respektive boliger. Mottatt notat om saken vedlegges innkallingen.

Styrets innstilling
Det aller meste og den høyeste vegetasjonen ligger på eiendommen gnr 102, bnr 435. Hjemmelshaver til denne tomten er Solberg Øst Tomteutvikling AS som eies av Bonava, Block Watne og Selvaag i fellesskap. Tomten er regulert til offentlig formål, og med bygg i 3 etasjer. Fjerning av vegetasjon på vår side av grensen kan fritt gjøres, men vil ha liten effekt på lysforholdene så lenge den høyeste vegetasjon på nabotomten ikke fjernes. Nøkkelen for å få bedret lysforhold er derfor å få fjernet noe av det som står på utsiden av sameiets egen tomt.

Styret har tidligere vært av den oppfatning at vi skal avvente detaljreguleringen slik at vi vet hva slags bygg som blir oppført, plassering på tomten etc., og så gå i dialog med utbygger for å ivareta våre beboere best mulig i forhold til både skjerming og lysforhold.

Da det synes som det tar tid før det kommer en avklaring på hva som skal bygges på tomten, er det ingen ting i veien for at styret kan ta opp tråden med grunneier slik som foreslått, og håpe de vil etterkomme et ønske om rydding/tynning. Dersom tiltaket medfører kostnader for sameiet, er styret av den oppfatning at vi ikke kan bruke sameiets midler til tiltak som ikke gjelder sameiets egen eiendom uten et klart mandat fra årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styret tar kontakt med aktuell grunneier og anmoder om tynning/rydding på grunneiers side av tørrmuren.
Styret får en ramme på 40 000,-.

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Notat fra valgkomiteen vedlegges. Mer at noen styremedlemmer velges for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Vidar Johannesen

Følgende stilte til valg:
Vidar Johannesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arne Nyland
Magne Frode Pedersen
Waqar Saeed
Jan Yttervik

Følgende stilte til valg:
Arne Nyland
Magne Frode Pedersen
Waqar Saeed
Jan Yttervik

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mette Andersen
Madeleine Toftner

Følgende stilte til valg:
Mette Andersen
Madeleine Toftner

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne Madeleine Bergløkken

Etter årsmøtet består styret av følgende sammensetning:
Styreleder Vidar Johannesen 2025-2027
Styremedlem Magne Frode Pedersen 2025-2027
Styremedlem Arne Nyland 2025-2026
Styremedlem Jan Yttervik 2025-2026
Styremedlem Waqar Saeed 2025-2027
Varamedlem Mette Andersen 2025-2027
Varamedlem Madeleine Toftner 2025-2027

Granheimtunet 25

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	10 min 4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	3 min
Solberg Skole Ås	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	4 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	10 min 0.8 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	15 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 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

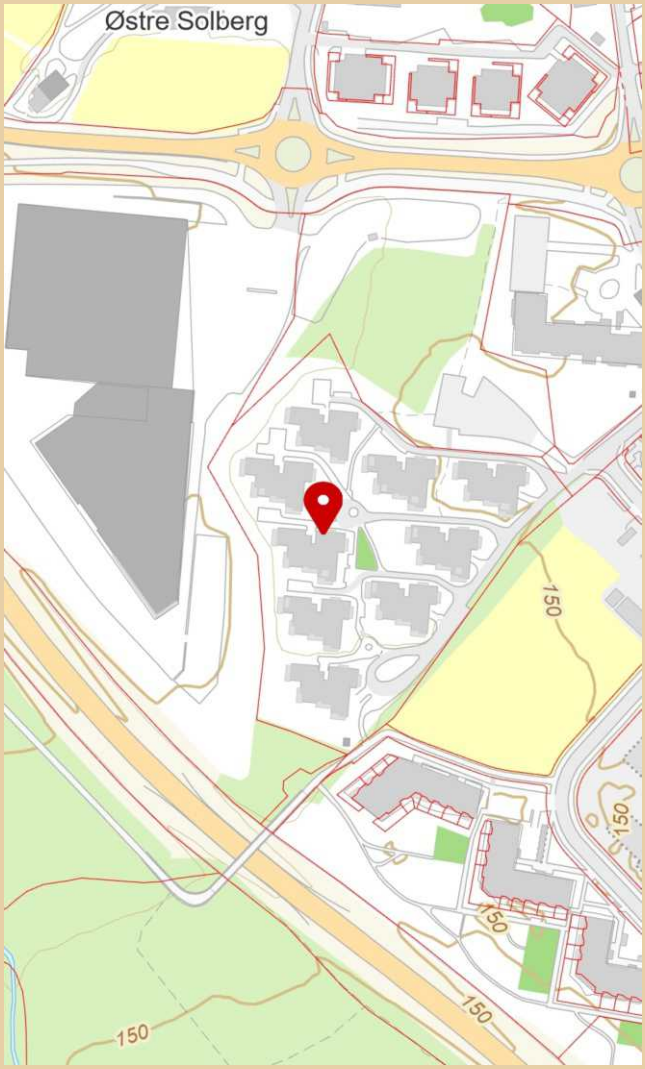
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Granheimtunet 25

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	10 min 4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	3 min
Solberg Skole Ås	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	4 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	10 min 0.8 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	15 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 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

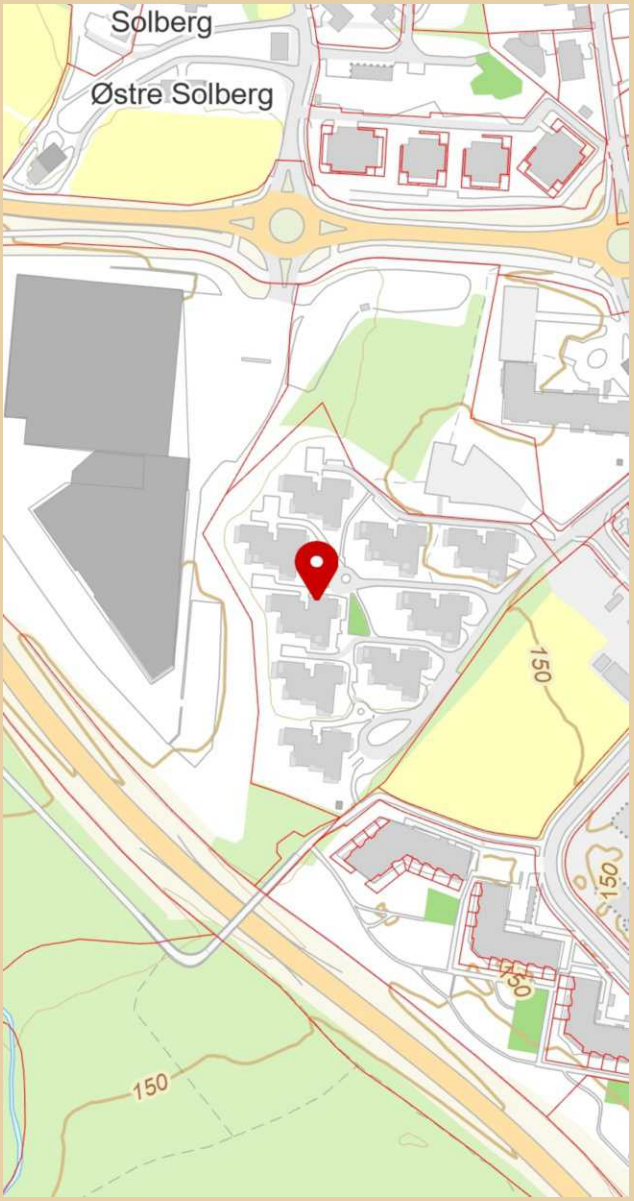
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Granheimtunet 25

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	10 min 4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	3 min
Solberg Skole Ås	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	4 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	54 min

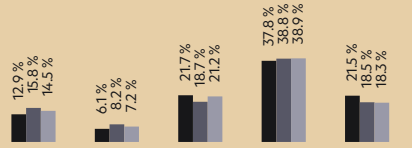
BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	10 min 0.8 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	4 min
Kiwi Nordbyveien	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solbergskogen/Skitunet	1 476	694
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

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

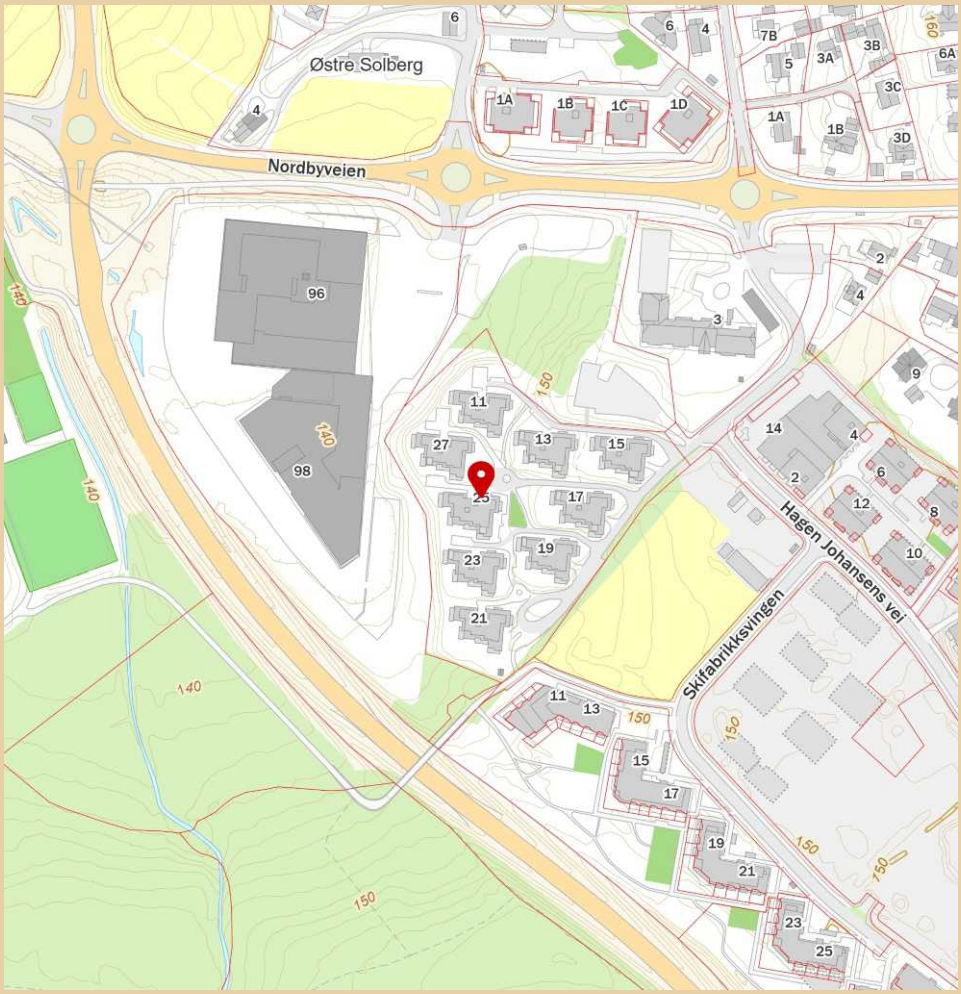
«Landlig men kort vei til "alt" - skog og mark, sykkelstier som tar deg til Oslo og "hele" Follo-regionen, nær skoler og barnehager, jernbane og buss, flere store kjøpesentre osv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 25, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 391, Snr. 123, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251020

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås
Saksbehandler: Daniel Tran
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 476 28 787
E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
