

Æ

# Granheimtunet 13

1406 Ski · Ås kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Mahan Ronaghi**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHold

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....         | 7   |
| Ditt nye hjem? .....           | 16  |
| Informasjon & dokumenter ..... | 86  |
| Kort om oss .....              | 167 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Granheimtunet 13, 1406 SKI

## MATRIKSEL

Gnr. 102 Bnr. 391 Snr. 187 i Ås kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 65 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 49 kvm

- BRA-b (innglasset balkong): 11 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

Primærrom: 46 kvm, Bruksareal: 65 kvm, BRA-i: 49 kvm, BRA-e: 5 kvm, BRA-b: 11 kvm, TBA: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2008

## TOMT

Eiet tomt 16306 kvm

## PRISANTYDNING

3 750 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Ole christian storvand Takstdato: 24.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 11.09.24

Andel fellesformue: kr. 16 331,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,-))

kr 94 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 844 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 854 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 693,- pr. mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.693,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 1.473,-

Garasje 193,-

Nettleie gass 286,-

Vedlikeholdsfond 142,-

Kabel-tv/bredbånd 599,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.318,- for november grunnet peisservice. Norsk Gassnett fakturerer hver enkelt beboer basert på innrapportering av målerstand 3x pr. år samt peisservice faktureres over felleskostnadene en til to ganger per år.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv/bredbånd, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter for 2024: Kr. 3.253,-

## EIER

Erik Nygaard Nina Elvegård

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Granheimtunet 13!

En lekker og moderne 2-roms leilighet i toppetasje med flott sydvest-vendt takterrasse på 20 kvm. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ski, med flotte fasiliteter i



nærområdet.

Leiligheten består av entré/gang, åpen stue/kjøkken løsning, et godt soverom, bad og innvendig bod på 3 kvm. I stuen har du egen gasspeis som gir en lun stemning til rommet.

Videre holder leiligheten en god standard, med delikate farge- og materialvalg. Det medfølger egen parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg, samt kjellerbod på 5 kvm.

Kvaliteter:

Lekker og moderne 2-roms  
Sydvest-vendt terrasse på 20 kvm  
Garasjeplass  
Åpen stue/kjøkken løsning  
Gasspeis  
Flott utsikt fra balkong  
Innvendig bod 3 kvm  
Kjellerbod 5 kvm  
Delikate farge -og materialvalg  
Attraktiv og sentral beliggenhet  
Kort vei til offentlig kommunikasjon

#### **PARKERING**

Det medfølger egen parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg. Parkeringsplassen er tinglyst som tilleggsdel. Det er anledning til å leie ut parkeringsplassen, men kun til andre beboere på Skitunet. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Leiligheten ligger i et attraktivt og skjermet boligområde på Ski, med flotte fasiliteter i nærområdet. Nærområdet byr på barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og et flott utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Ski har et bredt aktivitetstilbud både sommer og vinter, og en rekke idrettslag og mange organisasjoner i området. Det er fotballbane, kunstgressbane, idrettshall og svømmehall i området rundt Nordby skole og Nordbytun ungdomsskole. Det er også kort vei til ishall og Ski Idrettspark med fasiliteter for fotball, håndball, ishockey, friidrett og tennis, i tillegg til ballbinge og klatrevegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi, Meny og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det en kort kjøretur til Ski storsenter med 145 butikker og spisesteder, kinosenter med 8 saler, bowlinghall og helsetorg.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Det tar ca. 10 minutter å sykle til Ski stasjon, med hyppige avganger i retning Oslo. Ved å benytte bil tar det ca. 9 min til Langhus, 18 min til Kolbotn, 32 min til Oslo S og 48 min til Oslo Lufthavn.

I desember 2022 åpnet den nye Follobanen som gir en reisetid på 11 minutter inn til Oslo.

#### **BEBYGGELSE**

Området består av nyere blokkbebyggelse, husbebyggelse og skogsområde.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 16306 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i 4.etasje. Adkomst via felles trappegang, samt heis. Oppgangen har callinganlegg.

Inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og innvendig bod.

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 9 kvm. Adkomst fra balkong til innglasset balkong på 11 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 kvm.

#### **BYGGEMÅTE**

Bygning generelt:

Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål.

Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og trekledning.

Tilnærmet flatt yttertak tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget).

Vinduer og dører:

Vinduer og balkongdør med karm av tre og tolags glass.

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår.

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db.

Vinduer og balkongdør med karm av tre og to-lags glass.

Balkong / terrasser:

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>. Balkong av betong- og stålkonstruksjoner.

Gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverk av stål og glass.

Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter. Balkongen har

utebelysning og stikkontakt.

Adkomst via balkong til innglasset balkong på 11 m<sup>2</sup>. Innglasset

balkong med skyvedører av glass og stål.  
Gulvflater belagt med teppe over terrassebord. Rekkverk av stål og glass.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter. Den innglassede balkongen har utebelysning, stikkontakt og varmelampe (ikke funksjonstestet).

#### Innvendig:

Gulvflater belagt med laminat, samt belegg på gulv i innvendig bod.  
Veggflater av malt strietapet. Malte, slette flater i himlinger.  
Profilerte innerdører. Garderobeskap plassert i entré/gang og på soverom. Vegghengte hyller i innvendig bod.

#### Baderom:

Baderom vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.  
Malt, slett flate i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt.  
Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.  
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget susternekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil er plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin.

#### Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, vurdert til å være fra byggeår.  
Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps armatur. Belysning og stikkontakter under overskap.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap tilkoblet mekanisk avtrekk.  
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.

#### Tekniske installasjoner / utstyr:

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.  
Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og hovedstoppekran er plassert i innvendig bod.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 er plassert i innvendig bod.  
Ventilasjonen vurderes til å være naturlig med tilluftsventiler i yttervegger i kombinasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken (felles anlegg).  
Gasspeis fra byggeår er plassert i stue med stengeventil plassert i skap på balkong. Varmepumpe fra 2022 er plassert i stue.  
Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, gasspeis og varmpumpe.

#### Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

##### Sanitærutstyr/innredning:

Avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

##### Varmtvannsbereder:

Avvik: Varmtvannsberederen er fra byggeår. På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid

eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Elektrisk anlegg (forenklet vurdering):

Avvik: Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i at det mangler samsvarerklæring på deler av det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Ole-Christian Storvand. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **BODER**

Det medfølger en kjellerbod på 5 kvm.

Leiligheten inneholder en innvendig bod på 3 kvm.

## Standard

#### **STANDARD**

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Følgende ferdigattester foreligger:

- Ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 11.05.2011
- Ferdigattest for utomhusanlegg datert 06.01.2012

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadsppliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen.

Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

## Energi

## ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

## OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, gasspeis og varmepumpe.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter blir fakturert pr.år

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i kommunen. Gebyret for 2024 er kr 2.634,- som blir direkte fakturert og er ikke inkl. i felleskostnadene.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 693,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader 1.473,-

Garasje 193,-

Nettleie gass 286,-

Vedlikeholdsfond 142,-

Kabel-tv/bredbånd 599,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.318,- for november grunnet peisservice.

Norsk Gassnett fakturerer hver enkelt beboer basert på innrapportering av målerstand 3x pr. år samt peisservice faktureres over felleskostnadene en til to ganger per år.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Priser kan sjekkes på tilbyders websider.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen registrerte lån per 11.09.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Landkreditt Forsikring AS Polisenummer: 35825436

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 868 414,- Som sekundærbolig Kr. 3 299 972,-

### SAMEIE

Sameie: Skitunet boligsameie, Orgnr: 992588853

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger leiligheten.

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

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.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseliste.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige

undersøkelser, gjerne sammen med bygningsfagkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningsfagkyndig eller annen fagkyndig.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

## **Kjøpsvilkår**

#### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,-))

-----  
kr 94 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 844 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 854 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 40 000,-

Tilrettelegging: 17 900,-

Oppgjør: 8 300,-

Visningshonorar: 2 500,-

Markedspakke 1: 19 900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

91-24-0231

## **Kjøpsinformasjon**

### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig

forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta

oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## Megler

#### **AVDELING**

Ensjø Eiendomsmegling AS  
EIE Ensjø  
Org. nr: 921542690  
Gladengveien 24  
0661 Oslo  
Tlf: 22 34 34 64

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Mahan Ronaghi

#### **SAKSBEHANDLERE**

Mahan Ronaghi  
EIE Ensjø  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 98 85 22 63 / E-post: [mr@eie.no](mailto:mr@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?









# Granheimtunet 13, 1406 SKI

## Leilighet - 4.etasje



Ordernr. 15062327

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



SALÓN des FLEURS



































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)











# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











E

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



















**E**

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling



















I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling



















**Et boligsalg er to eller flere liv  
som endres for alltid**

**EIE speiler selger og kjøper™**

EIE eiendomsmegling























**X EXTRA**

Informasjon om  
Kundeinformasjon

**Kundeinformasjon**  
1 time gratis kundeparkering  
EXTRA med registrering av  
kjennemerke på nettsnett  
med adgang til butikken  
  
Kjennemerket må registreres  
umiddelbart etter parkering  
AB12345

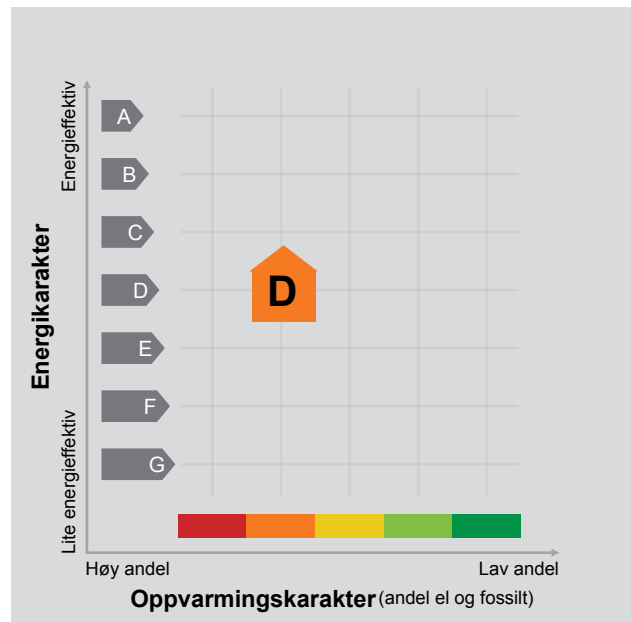
1 time gratis  
parkering i P-hus  
**P** →  
Velkommen!

# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Granheimtunet 13        |
| Postnummer        | 1406                    |
| Sted              | SKI                     |
| Kommunenavn       | Ås                      |
| Gårdsnummer       | 102                     |
| Bruksnummer       | 391                     |
| Seksjonsnummer    | 187                     |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 21901350                |
| Bruksenhetsnummer | H0402                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-23516 |
| Dato              | 11.09.2024              |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2008         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 49           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 4            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Gass<br>Elektrisk<br>Varmepumpe |
| <b>Ventilasjon</b> | Mekanisk avtrekk                |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 5: 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 6: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: 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 18: 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. m<sup>2</sup>.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Granheimtunet 13  
1406 SKI  
Gnr./Bnr.: 102/391  
Leilighetsnr./Seksjonsnr. : H0402/187  
Ås kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 65 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 65 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 20.09.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

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

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

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

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Befaringsdato                   | 20.09.2024                 |
| Referansenummer                 | 15062327                   |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 91-24-0231                 |
| Hjemmelshaver/selger            | Erik Nygaard/Nina Elvegård |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Ole-Christian Storvand     |
| Tilstede på befaringen          | Nøkkelbefaring             |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                        |
| Utetemperatur                   | 12 °C                      |
| Rapportdato                     | 26.09.2024 06:24           |

## Eiendomsopplysninger

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Type objekt               | Selveierleilighet               |
| Gate/vei adresse          | Granheimtunet 13                |
| Postnummer/sted           | 1406 SKI                        |
| Kommune                   | 3218 - Ås                       |
| Gnr./Bnr.:                | 102/391                         |
| Leilighetsnr./Seksjonsnr. | H0402/187                       |
| Borettslag / Sameie       | Skitunet Boligsameie            |
| Tomt                      | Eiet tomt: 16306 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 2008   |         |           |

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Skitunet Boligsameie, beliggende i Ås kommune. Sameiet består av 207 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flatt yttertakk tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og tolags glass. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, gasspeis og varmepumpe.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré/gang, bad, bod, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til sydvendt balkong. Adkomst fra balkong til innglasset balkong mot vest.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller merket med "942-187".

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element  | Status | Kontrollpunkt  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad   |        | Sanitærutstyr / innredning   | 8    |                           |
|  |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 8    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |        | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 10   |                           |
| Elektrisk anlegg   |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                           | 11   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

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

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                          |  |                               |                              |            |                                 |
|---|--|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet                                 | Internt bruksareal (BRA - i)                                   | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 4.etasje                                  | 49   |                               | 11                           | 60         | 9                               |
|   | Entré/gang, bad, bod, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. |                               | Innglasset balkong           |            | Balkong                         |
| Kjeller                                   |  | 5                             |                              | 5          |                                 |
|   |  | Kjellerbod                    |                              |            |                                 |
| SUM                                       | 49   | 5                             | 11                           | 65         | 9                               |
| <b>Total bruksareal: 65 m<sup>2</sup></b> |  |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 9 m<sup>2</sup> (TBA). Adkomst fra balkong til vestvendt, innglasset balkong på 11 m<sup>2</sup> (BRA-b). BRA-b inkluderer vegg mot tilstøtende oppholdsrom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten inneholder 46 m<sup>2</sup> P-rom og 3 m<sup>2</sup> S-rom. S-rom består av innvendig bod inkludert vegger mot tilstøtende rom.





# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom vurdert til å være fra byggeår.  
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.  
Malt, slett flate i himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt.  
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.  
Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.  
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget systernekasse.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Avtreksventil er plassert i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

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

|  |   |  |
|--|---|--|
|    | Informasjon                               | Det er observert mindre bruks- og slitasjemerker på skuffefronter på vegghengt servantinnredning. Tiltak ansees ikke som nødvendig, men kan vurderes etter behov.  |
|  | Fukt i tiliggende konstruksjoner          | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,7 %, temperatur 24,3 grader C og duggpunkt 10,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  | Fallforhold (gulv)                        | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.   |
|  | TG 2                                      |  |
|  | Sanitærutstyr / innredning                | Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.  |
|  | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.  |



## Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, vurdert til å være fra byggeår.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.  
Belysning og stikkontakter under overskap.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.  
Ventilator i overskap tilkoblet mekanisk avtrekk.  
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

|  |             |   |
|--|-------------|---|
|  | Innredning  | Det er observert mindre bruks- og slitasjemerker på skapfronter, samt noe svelling på undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin. Tiltak ansees ikke som nødvendig, men kan vurderes etter behov. |
|  | Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler anbefales etablert.   |

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat, samt belegg på gulv i innvendig bod.  
Veggflater av malt strietapet.  
Malte, slette flater i himlinger.  
Profilerte innerdører.  
Garderobeskap plassert i entré/gang og på soverom.  
Vegghengte hyller i innvendig bod.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

## Etasjeskiller - 4.etasje.

---

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

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
|  | Skjevhetsmåling | Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 3 mm i stue og 5 mm på soverom. |
|--|-----------------|--|

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

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og hovedstoppekran er plassert i innvendig bod.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 er plassert i innvendig bod.

Ventilasjonen vurderes til å være naturlig med tilluftsventiler i yttervegger i kombinasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken (felles anlegg).


Gasspeis fra byggeår er plassert i stue med stengeventil plassert i skap på balkong.

Varmepumpe fra 2022 er plassert i stue.

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, gasspeis og varmepumpe.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Varmtvannsberederen er fra byggeår. På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 TGIU Ventilasjon | Anlegget som sørger for mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). | Gasspeisen er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Selger informerer om at det skal utføres kontroll/service i oktober 2024.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe) | Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

## Rom for varig opphold

Romhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til 2,25 meter på bad og 2,30-2,48 meter i øvrige rom.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer og hovedbryter er plassert i innvendig bod. Strømmåler er plassert i felles tavle utenfor leiligheten. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger (Befaring er gjennomført som nøkkelbefaring):

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vurdert til å være fra byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent - ikke funksjonstestet



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følge av at det ikke er fremlagt samssvareklæring for elektriske arbeider forbundet med tilkobling av varmepumpe (som er montert etter år 1999) er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i det registrerte avviket bør det gjennomføres en el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr (6 kg pulverapparat fra 2024)



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår.

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db.

Vinduer og balkongdør med karmen av tre og to-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



## Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>.  
Balkong av betong- og stålkonstruksjoner.  
Gulvflater belagt med terrassebord.  
Rekkverk av stål og glass.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter.  
Balkongen har utebelysning og stikkontakt.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong

Adkomst via balkong til innglasset balkong på 11 m<sup>2</sup>.  
Innglasset balkong med skyvedører av glass og stål.  
Gulvflater belagt med teppe over terrassebord.  
Rekkverk av stål og glass.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter.  
Den innglassede balkongen har utebelysning, stikkontakt og varmelampe (ikke funksjonstestet).

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 19.01.2009. Arbeidene gjelder nyanlegg med arbeidsbeskrivelse: "El-installasjoner i leilighet".

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og datert 11.09.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

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

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]

| Kursfortegnelse for Lørlighet 842 skillest   |             | Anleggskode: 400 TN-CS |            |
|--|-------------|------------------------|------------|
| Kursfortegnelse:   |             | Prosjekt:              | 2876       |
| Installasjons AS   |             | Oppmåling:             | 17/08/2014 |
| Gamle kirkevei 53  |             | Oppmåling:             | 17/08/2014 |
| PÅTT Fredrikstad   |             | Oppmåling:             | 17/08/2014 |
| Kilde: Sive og f eller braker er ikke prøvde for sikker bruk av elektriske anlegg og mindre eller stort forstyrrende vedkommende som angitt på tegning og ikke er annerledes enn i ordene. |             |                        |            |
| Tillegg:   |             |                        |            |
| nr.  | TEKST       | Antall                 | Enheter    |
| 1  | HOVEDRYTTER | AJ                     | 40 A       |
| 2  | KOMBYR      | AJ                     | 20 A       |
| 3  | VVB         | AJ                     | 16 A       |
| 4  | VVB         | AJ                     | 16 A       |
| 5  | KJØKKEN     | AJ                     | 16 A       |
| 6  | BAD         | AJ                     | 13 A       |
| 7  | STUE        | AJ                     | 16 A       |
| 8  | SØVNGANGBOD | AJ                     | 16 A       |
| 9  | Vaskemaskin | AJ                     | 16 A       |
| 10   |             |                        |            |
| 11   |             |                        |            |
| 12   |             |                        |            |
| 13   |             |                        |            |
| 14   |             |                        |            |
| 15   |             |                        |            |
| 16   |             |                        |            |
| 17   |             |                        |            |
| 18   |             |                        |            |
| 19   |             |                        |            |
| 20   |             |                        |            |
| 21   |             |                        |            |
| 22   |             |                        |            |
| 23   |             |                        |            |
| 24   |             |                        |            |
| 25   |             |                        |            |

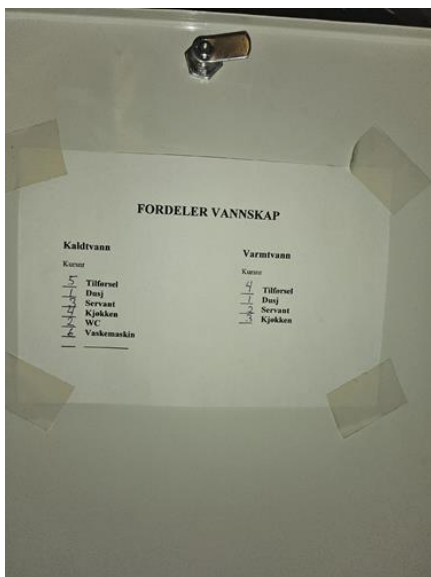
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Kursfortegnelse fordelerskap]

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |                |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | Ensjø Eiendomsmegling AS  | Oppdragsnr.                       | 91240231       |                                     |   |
| Adresse   | Granheimtunet 13  |                                   |                |                                     |   |
| Postnr.   | 1406  | Sted                              | SKI            |                                     |   |
| Er det dødsbo?  | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      | Reidar Nygaard |                                     |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                | Nina Elvegård  |                                     |   |
| Hvilket år kjøpte avdøde boligen?   | 2020  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0 år 0 mnd     | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Landkreditt Forsikring AS   | Polise/avtalenr                   | 35825436       |                                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Erik  | Etternavn                         | Nygaard        |                                     |   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

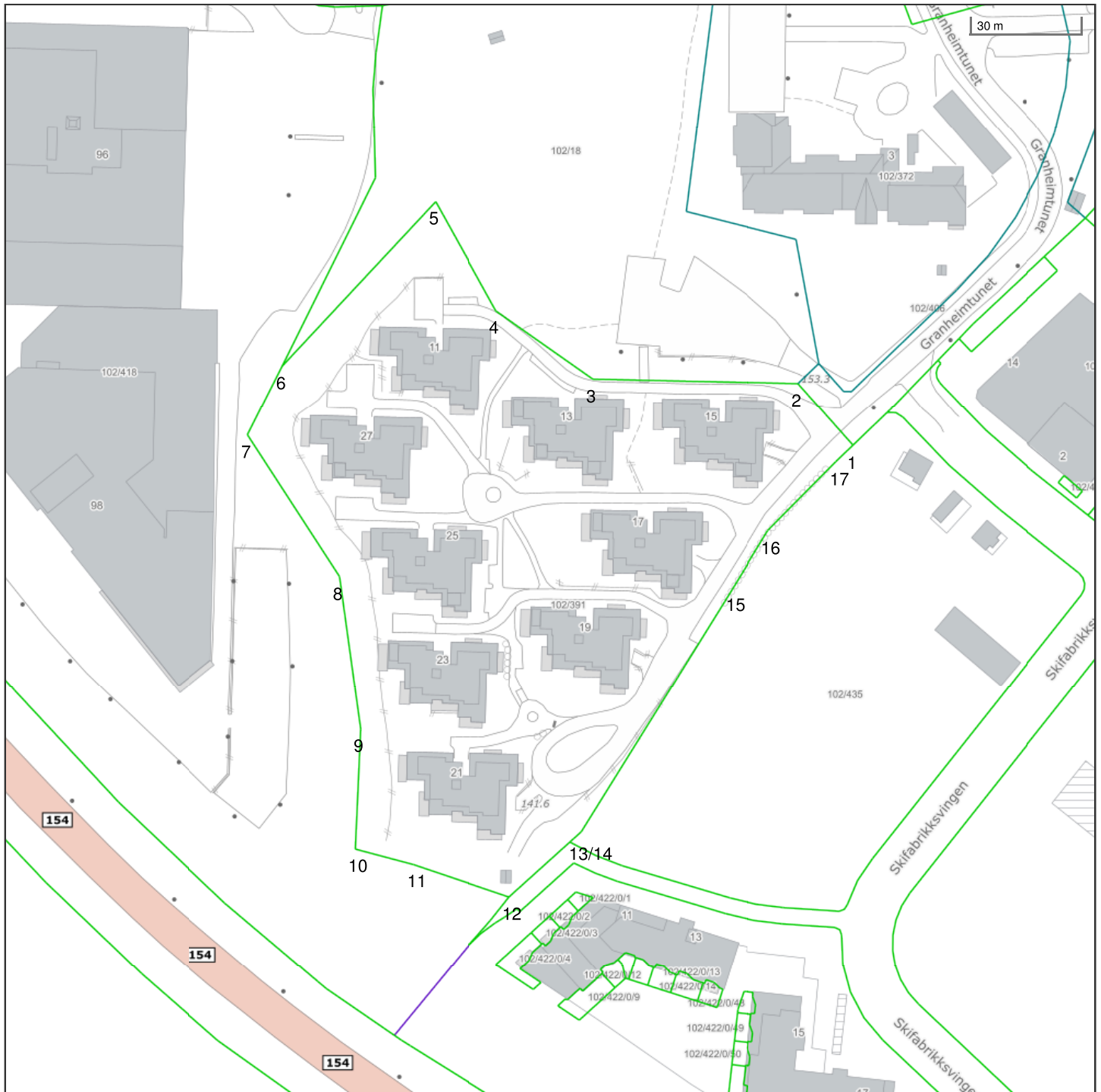
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/391//187



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    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                          |                     |             |         |                   |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|---------|-------------------|
| <b>Areal</b>                | 16 306,30 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |         |                   |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>   | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6621378 | <b>Øst</b> 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            |        |



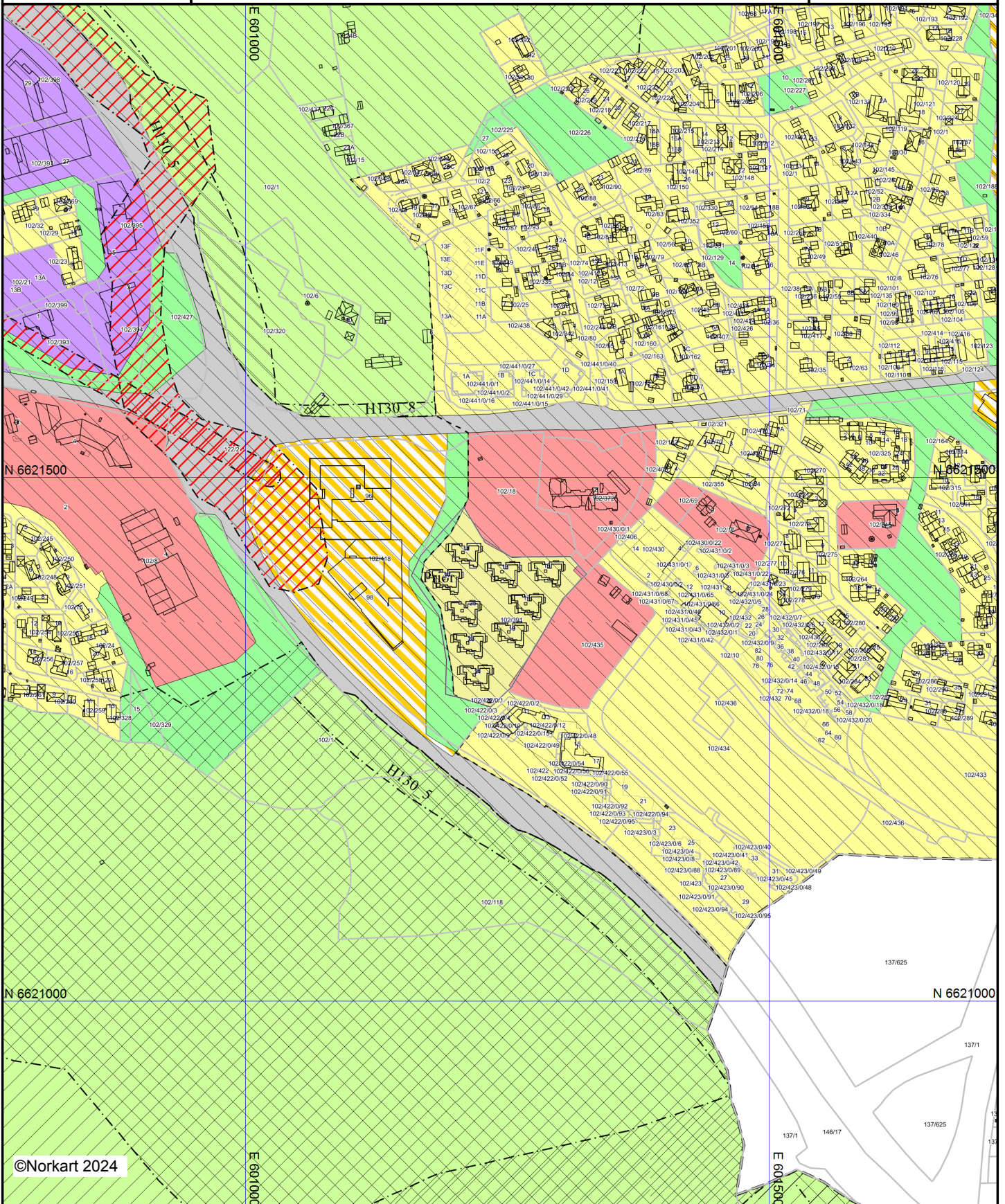
Ås kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 102/391/0/187  
Adresse: Granheimtunet 13  
Dato: 11.09.2024  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024





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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

|                   |                            |                 |     |                 |     |                 |  |                    |     |
|-------------------|----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|-----|
| <b>Kommunenr.</b> | 3218                       | <b>Gårdsnr.</b> | 102 | <b>Bruksnr.</b> | 391 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 187 |
| <b>Adresse</b>    | Granheimtunet 13, 1406 SKI |                 |     |                 |     |                 |  |                    |     |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | KPL_22-34   |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel 2022-2034   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 15.06.2022  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 15 027 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende   |
|                       | <b>Delareal</b> 1 036 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Grønnstruktur (utgått),Nåværende   |
|                       | <b>Delareal</b> 16 306 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H110_1<br><b>KPSikring</b> Nedslagsfelt drikkevann   |

**Delareal** 243 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende  
**Områdenavn** O2

**Delareal** 15 270 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Solberg  
**KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 219   |
| <b>Navn</b>           | Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Granheim i Nordby.  |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 21.04.2004  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/944/219_bestemmelser1.pdf">https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/944/219_bestemmelser1.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 14 680 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> B2   |
|                       | <b>Delareal</b> 17 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Annen veigrunn   |
|                       | <b>Delareal</b> 54 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Gang-/sykkelvei  |
|                       | <b>Delareal</b> 2 724 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Høyspenningsanlegg  |
|                       | <b>Delareal</b> 24 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevei   |
| <b>Id</b>             | 189   |
| <b>Navn</b>           | Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boliger på Granheim i Nordby   |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 27.09.2000  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/923/189_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/923/189_bestemmelser.pdf</a>   |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 7 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger<br><b>Feltnavn</b> SB   |
|                       | <b>Delareal</b> 41 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Park<br><b>Feltnavn</b> SR   |
|                       | <b>Delareal</b> 48 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Bevaringsområde  |
| <b>Id</b>             | 274   |
| <b>Navn</b>           | Reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 18.06.2014  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1671/274_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1671/274_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 036 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Grønnstruktur (utgått)<br><b>Feltnavn</b> Park  |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Id</b>       | R-326   |
| <b>Navn</b>     | Omsorgsboliger ved Nordbyvegen                      |
| <b>Status</b>   | Planforslag   |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                                    |
| <b>Id</b>       | 328   |
| <b>Navn</b>     | Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan                           |
| <b>Plantype</b> | Områderegulering                                    |

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Skitunet Boligsameie

---

Møtedato: 29.02.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Nordby eldresenter

Til stede: 49 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 52 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kjersti Hjelset.

Møtet ble åpnet av Vibecke Larsen.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kjersti Hjelset foreslått.

**Vedtak: valgt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitne ble

Waqar Saeed foreslått.

**Vedtak: valgt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 330 000,- (300 000,- i ordinært honorar + 35 000,- i tilleggshonorar).

**Vedtak: vedtatt**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7. Budsjett

Forslag til vedtak: Budsjettet i 2024 tas til orientering.

**Vedtak: tatt til orientering**

### 8. Gjesteparkering

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å finne en løsning som vil øke inntektene på gjesteparkeringen, samtidig som tilstrekkelig antall gjesteplasser ivaretas. Dette kan være i samarbeid med Apcoa eller andre tilbydere.

**Vedtak: vedtatt**

### 9. Valg av revisor

Forslag til vedtak: Skitunet Boligsameie aksepterer tilbudet fra OBOS om å benytte Alpha Regnskap AS som revisor, gjeldende fra og med regnskapsåret 2024 og gjelder inntil ny er valgt.

**Vedtak: valgt**

---

### 10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Arne Nyland foreslått.

**Vedtak: valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 1 år, ble Vibeke Larsen foreslått.

**Vedtak: valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 2 år, ble Waqar Saeed foreslått.

**Vedtak: valgt ved akklamasjon**

### 11 Valg av valgkomité

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Ståle Jensen, Rikke Hallgren og Torill Edvinsen foreslått

**Vedtak: valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitne Waqar Saeed /s/



**Etter årsmøtet består styret i Skitunet Boligsameie av følgende sammensetning:**

Styreleder Arne Nyland 2024-2025

Styremedlem Vibecke Larsen 2024-2025

Styremedlem John-Willy Særvold 2023-2025

Styremedlem Jan Raymond Yttervik 2023-2025

Varamedlem simen Andreas Sirnes Engen 2023-2025

Varamedlem Waqar Saeed 2024-2026



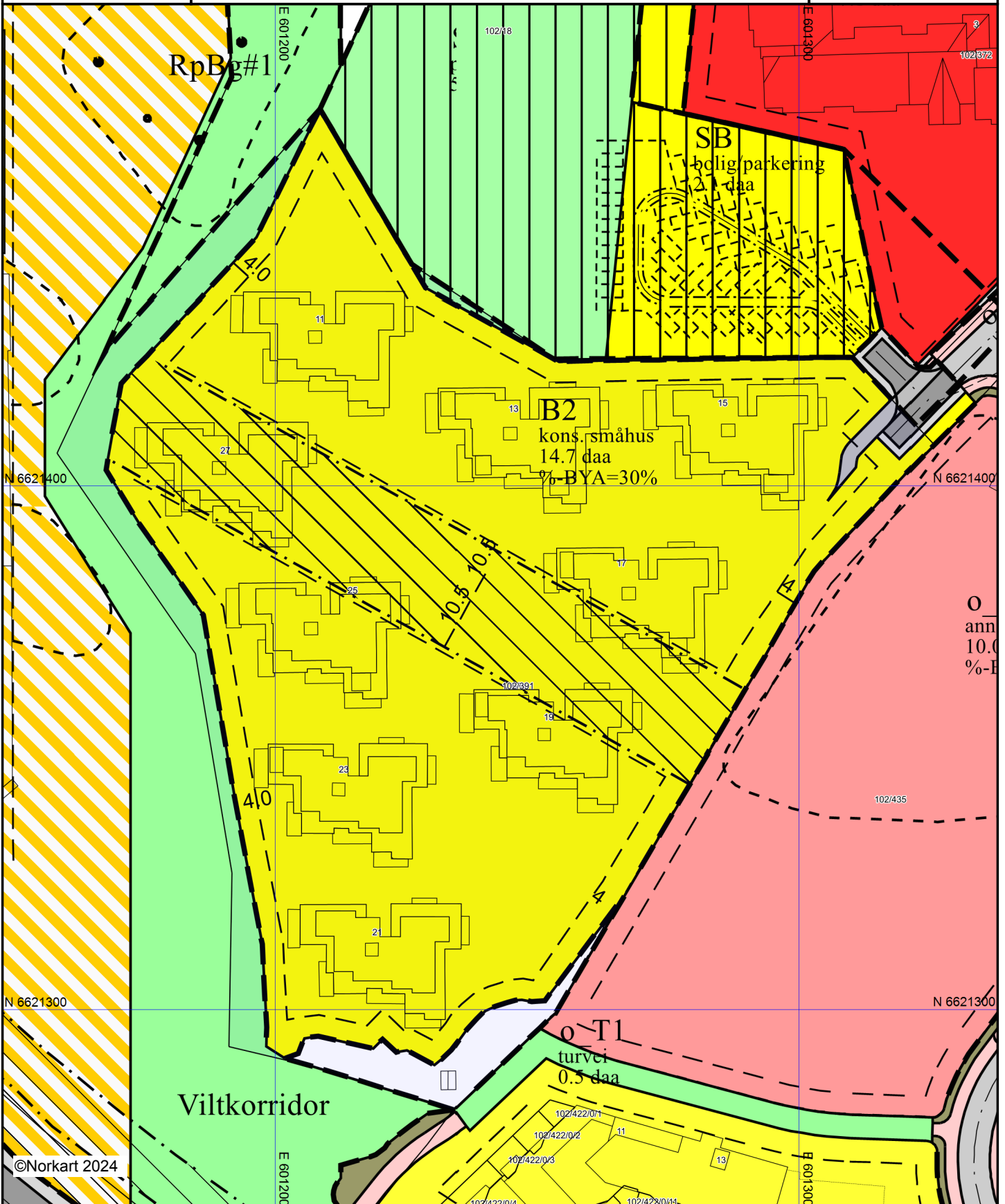
Ås kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 102/391/0/187  
Adresse: Granheimtunet 13  
Dato: 11.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

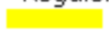













©Norkart 2024








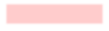


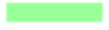
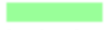



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring













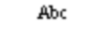
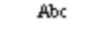
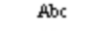

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  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, transformatorstasjon)
-  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
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# 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, utføre, 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 godkjenning 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](http://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, bredbåndstelefon 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 gassfordelingskap på egen veranda. Godkjent gassslange 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 videoovervåkingsutstyr 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 seksjonseierens 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 sikringskap. Det skal sendes skriftlig melding til styret før arbeidet igangsettes. Når arbeidet er utført, skal det leveres inn sluttokumentasjon 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 knyttes 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](http://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](mailto: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](http://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. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, 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 panterrett 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 garasjelegget 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 garasjelegget.

## **§ 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer 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 hærværk.

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 motorsykkkel 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 seksjonseierne 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierne 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 regnskapsføring. 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 persiener, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning 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 utstyr 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. kwh 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 hurtiglader 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.

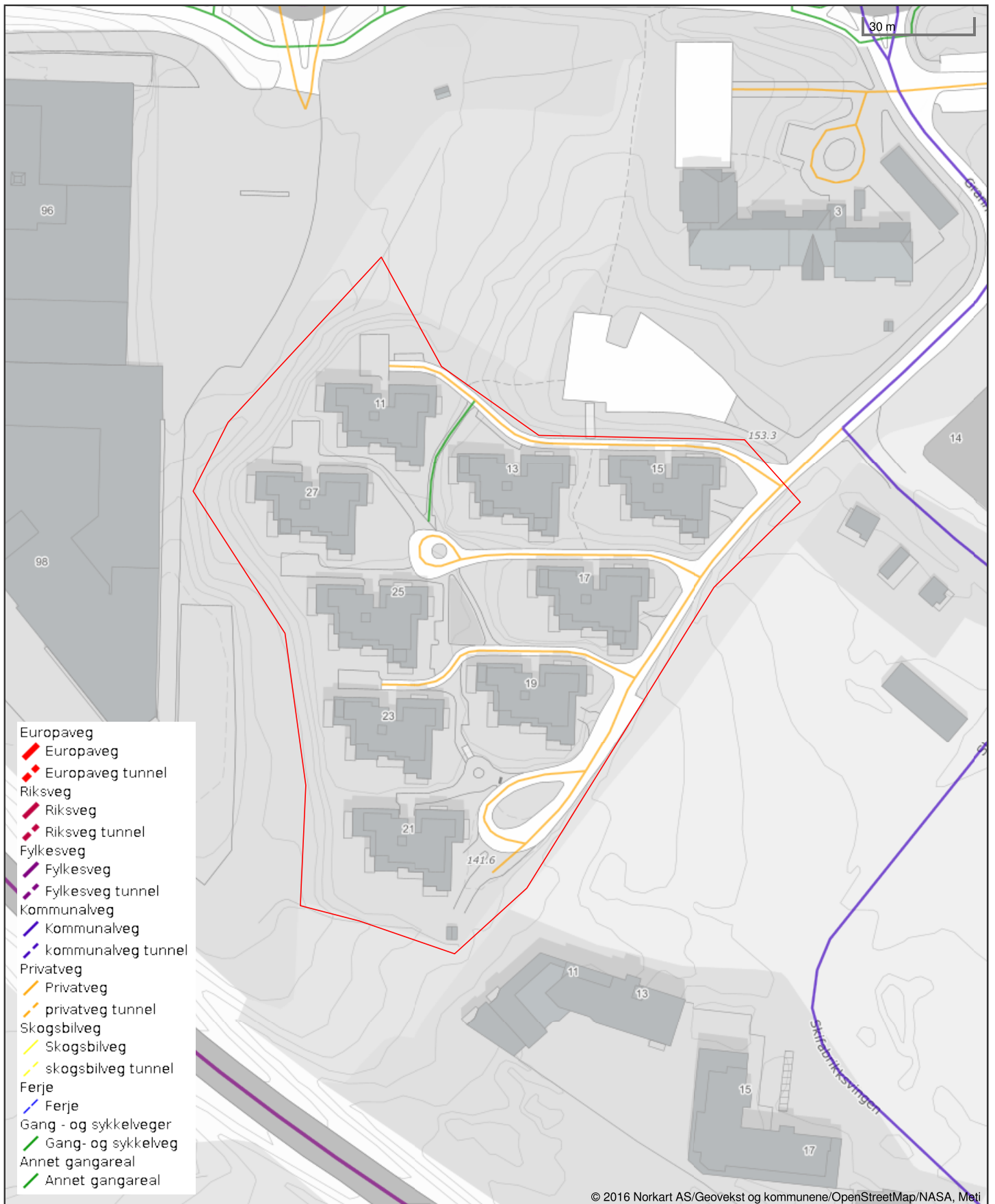
### **§ 20 Lov om eierseksjoner**

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





# 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.



# Årsmøte 2024

Skitunet Boligsameie

29. februar 2024

## 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:

29. februar 2024 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.

### Annen informasjon

Ved oppstart av møtet vil en representant fra Vedlikeholdsforvaltning AS informere om avtale styret har inngått med hensyn til vedlikehold. Etter årsmøtets avslutning vil representanten fra OBOS informere om bruken av Vibbo.

### 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. Gjesteparkering
9. Valg av revisor
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

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 forslåtte møteleder 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 fram møteliste 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. Som protokollvitner ble (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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Regnskap med revisjonsberetning.pdf
  - 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 335 000,-

**Styrets innstilling**

2023 har vært et krevende år for styret, og som har medført ekstra stor belastning på flere av styrets medlemmer. Dette gjelder spesielt omfattende bygningsskade med oppfølging av påfølgende utbedringsarbeider gjennom store deler av året, samt håndtering av tvistesak med forsikringsselskapet. Styret ber derfor om en tilleggsbevilgning på kr. 35.000 i tillegg til ordinært styrehonorar kr 300.000 i henhold til budsjett.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 335 000,- (300 000,- i ordinært honorar pluss 35 000,- i tilleggshonorar)

---

Sak 7

## Budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjett 2024.

- Fra 1.7.2024 - 6% økning av fellesutgifter, garasje og avsetning til vedlikeholdsfond
- Satsene for TV/Internett og nettleie gass reguleres i henhold til innkommet faktura

## Forslag til vedtak

Budsjettet for 2024 tas til orientering

## Vedlegg

3. Budsjett.pdf

---

Sak 8

## Gjesteparkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag 1 - Forslagsstiller Anita Brandsnes

Jeg ønsker å spille inn forslag om å gjenoppta bruk av gjesteparkeringsbevis for gjester tilknyttet Granheimtunet. Fremfor et parkeringsbevis som er gyldig i 3 døgn, kan man heller gå ned til 1 eller 2 døgn for å dempe misbruk. Jeg syntes det er ergerlig å se at vår gjesteparkering nærmest står tom titt og ofte. Gjestene mine velger heller å parkere langs veiene, enn å bruke vår plass. Dette medfører økt press på de som ikke har andre valg enn å parkere langs veiene.

Ved å kunne levere ut en parkeringstillatelse som mine gjester kan legge i ruta på bilen vil det bli mye enklere. Håper dette kan drøftes i kommende årsmøte.

### Forslag 2 - Forslagsstiller Hilde Ostorp

Hver boligenhet får utstedt et parkeringsbevis som er gyldig i 5 timer. På dette beviset står det hvilken enhet vedkommende er gjest hos. Eventuelt kan dette kombineres med parkeringsskive (urskive).

## Styrets innstilling

Styrets kommentar til forslagene 1 og 2

Parkeringsreglene med overgang til elektronisk løsning via App ble vedtatt på årsmøtet 2. mars 2023 etter ønske fra flere beboere. Apcoa Parkering informert samtidig styret om at løsninger med fysiske kort fases ut, og alt skal over på elektroniske løsninger. Forslagene er etter styrets vurdering ikke gjennomførbare innenfor avtalen med Apcoa..

### **Styrets forslag**

Årlige driftsutgifter på Gjesteparkeringen ligger i størrelsesorden 120 – 125.000 (leie av grunn, brøyting, strøing, fjerne løvfall samt elektrikerkostnader knyttet til feil på bakkelys og lysmaster. I tillegg kommer kostnader til oppmerking hvert 3.-4. år med ca. 30.000 kroner samt evt. skilting.. Inntektene i 2023 var iflg. regnskapet kr 31.800, og underskuddet må finansieres av beboerne gjennom fellesutgiftene.

Styret mener gjesteparkeringen i størst mulig grad bør være selvfinansierende. Det er mulig å øke inntektene gjennom å øke antall utleieplasser, og samtidig reservere et tilstrekkelig antall plasser forbeholdt gjester til Skitunet.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å finne en løsning som vil øke inntektene på gjesteparkeringen, samtidig som tilstrekkelig antall gjesteplasser ivaretas. Dette kan være i samarbeid med Apcoa eller andre tilbydere.

---

Sak 9

## **Valg av revisor**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiets regnskaper har til nå vært revidert av statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann. Sameiets tilbud fra OBOS omfatter også tilbud om revisjon fra Alpha Revisjon AS, og dette er prismessig noe gunstigere enn Brinchmann.

### **Forslag til vedtak:**

Skitunet Boligsameie aksepterer tilbudet fra OBOS om å benytte Alpha Regnskap AS som revisor, gjeldende fra og med regnskapsåret 2024 og gjelder inntil ny er valgt.

### **Forslag til vedtak**

Skitunet Boligsameie aksepterer tilbudet fra OBOS om å benytte Alpha Regnskap AS som revisor, gjeldende fra og med regnskapsåret 2024 og gjelder inntil ny er valgt.

---

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Leder: Arne Nyland G15 – velges for 1 år

Styremedlem: Vibecke Larsen G15 – velges for 1 år

Styremedlem: Jan Yttervik G21 – ikke på valg

Styremedlem: John-Willy Særvold G11 – ikke på valg

Vara:

Simen Engen – G19 – ikke på valg

Waqar Saeed – G19 – velges for 2 år

Valgkomite 3 stk.

Velges på møtet

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Nyland

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vibeke Larsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Waqar Saeed
- 

Sak 11

## **Valg av valgkomité**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Velges på møtet

---



## Resultatregnskap

NYESTE

## Skitunet boligsameie

|                                       | Note     | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b> |          |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                       |          | 4 199 544        | 4 199 544        | 4 261 709        |
| Andre inntekter                       | 2        | 2 067 640        | 1 732 720        | 2 108 919        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            |          | <b>6 267 184</b> | <b>5 932 264</b> | <b>6 370 628</b> |
| <br>                                  |          |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                          |          | 300 000          | 300 000          | 300 000          |
| Andre personalkostnader               | 3        | 42 300           | 42 300           | 42 300           |
| Kommunale avgifter                    |          | 646 482          | 734 847          | 925 656          |
| Vedlikehold                           | 4        | 1 342 806        | 1 245 000        | 1 831 074        |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd          |          | 997 158          | 1 150 000        | 1 054 297        |
| Driftskostnader                       | 5        | 1 831 305        | 1 816 404        | 1 779 574        |
| Honorarer                             | 6        | 280 633          | 269 280          | 264 543          |
| Forsikring                            |          | 440 912          | 430 000          | 256 222          |
| Andre kostnader                       | 7        | 33 883           | 22 650           | 40 152           |
| <b>Sum driftskostnader</b>            |          | <b>5 915 478</b> | <b>6 010 481</b> | <b>6 493 818</b> |
| <br>                                  |          |                  |                  |                  |
| <b>Driftsresultat</b>                 |          | <b>351 706</b>   | <b>-78 217</b>   | <b>-123 190</b>  |
| <br>                                  |          |                  |                  |                  |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>   |          |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                       |          | 78 246           | 0                | 16 188           |
| <br>                                  |          |                  |                  |                  |
| <b>Netto finansresultat</b>           | <b>8</b> | <b>78 246</b>    | <b>0</b>         | <b>16 188</b>    |
| <br>                                  |          |                  |                  |                  |
| <b>Årets resultat</b>                 |          | <b>429 952</b>   | <b>-78 217</b>   | <b>-107 002</b>  |
| <br>                                  |          |                  |                  |                  |
| <b>Overføringer</b>                   |          |                  |                  |                  |
| Overført annen egenkapital            |          | 429 952          | 0                | -107 002         |
| <b>Sum overføringer</b>               |          | <b>429 952</b>   | <b>0</b>         | <b>-107 002</b>  |

# Balanse

## Skitunet boligsameie

| EIENDELER                       | Note | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Omløpsmidler</b>             |      |                  |                  |
| Kundefordringer                 |      | 37 255           | 43 878           |
| Andre fordringer                | 9    | 1 119 930        | 866 979          |
| Bankinnskudd mv.                | 10   | 3 368 441        | 3 246 487        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         |      | <b>4 525 626</b> | <b>4 157 344</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>            |      | <b>4 525 626</b> | <b>4 157 344</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen egenkapital               |      | 3 001 826        | 2 571 874        |
| Vedlikeholdsfond                |      | 1 147 603        | 1 147 603        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | 11   | <b>4 149 429</b> | <b>3 719 477</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Forskudd fra kunder             |      | 4 991            | 56 091           |
| Leverandørgjeld                 |      | 347 287          | 283 635          |
| Påløpte kostnader               |      | 23 919           | 86 629           |
| Annen kortsiktig gjeld          | 12   | 0                | 11 513           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>376 197</b>   | <b>437 867</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>376 197</b>   | <b>437 867</b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>4 525 626</b> | <b>4 157 344</b> |

Ski, 31.12.2023  
Styret for Skitunet boligsameie

Vibecke Larsen  
Styrets leder

Arne Dorand Nyland  
Styremedlem

Jan Raymond Yttervik  
Styremedlem

John-Willy Særvold  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

|                              | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Garasje                      | 448 812                  | 445 536                  | 440 392                  |
| Delbetaling av infrastruktur | 0                        | 0                        | 35 007                   |
| Gjesteparkering              | 62 585                   | 37 000                   | 38 585                   |
| Avsetning vedlikeholdsfond   | 401 928                  | 401 928                  | 395 772                  |
| Kabel - Tv / Bredbånd        | 984 744                  | 848 256                  | 1 051 296                |
| Andre inntekter              | 31 500                   | 0                        | 31 862                   |
| Innbet elbillading fra       | 138 071                  | 0                        | 116 005                  |
| <b>Sum</b>                   | <b>2 067 640</b>         | <b>1 732 720</b>         | <b>2 108 919</b>         |

### Note 3 Personalkostnader

|                    | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 42 300                   | 42 300                   | 42 300                   |
| <b>Sum</b>         | <b>42 300</b>            | <b>42 300</b>            | <b>42 300</b>            |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

**Note 4 Vedlikehold**

|                             | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold bygning -       | 426 037                  | 250 000                  | 191 485                  |
| Vedlikehold utearealer      | 73 197                   | 20 000                   | 155 529                  |
| Vedlikehold bygning -       | 0                        | 150 000                  | 269                      |
| Vedlikehold heis            | 275 482                  | 100 000                  | 244 992                  |
| Vedl. nøkler, låser, skilt  | 14 803                   | 15 000                   | 76 634                   |
| Vedlikehold porter          | 12 895                   | 0                        | 0                        |
| Vedlikehold VVS             | 110 038                  | 15 000                   | 0                        |
| Egenandel forsikring        | 0                        | 0                        | 9 211                    |
| Vedlikehold elektro         | 159 012                  | 150 000                  | 201 277                  |
| Lyspærer, lysrør etc.       | 1 285                    | 0                        | 0                        |
| Vedlikehold garasjeanlegg   | 28 730                   | 350 000                  | 315 827                  |
| Vedlikehold/drift parkering | 1 568                    | 5 000                    | 55 921                   |
| Vedl.hold ventilasjon       | 176 326                  | 160 000                  | 109 624                  |
| Vedlikehold/drift           | 62 785                   | 30 000                   | 435 372                  |
| Vedlikehold gassanlegg      | 650                      | 0                        | -68                      |
| Diverse vedlikehold         | 0                        | 0                        | 35 000                   |
| <b>Sum</b>                  | <b>1 342 806</b>         | <b>1 245 000</b>         | <b>1 831 074</b>         |

**Note 5 Driftskostnader**

|                            | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Leie Grunn Gjesteparkering | 64 029                   | 64 029                   | 64 029                   |
| Lys, varme                 | 680 336                  | 680 000                  | 571 387                  |
| Renhold                    | 340 038                  | 340 000                  | 315 918                  |
| Renhold garasje            | 68 750                   | 0                        | 0                        |
| Renhold søppelkasser       | 0                        | 35 000                   | 17 500                   |
| Annen renovasjon           | 21 345                   | 0                        | 21 362                   |
| Skadedyrkontroll           | 7 775                    | 10 000                   | 7 484                    |
| Snøbrøyting, strøing, etc. | 11 151                   | 60 000                   | 87 965                   |
| Serviceavtale brannvern    | 20 072                   | 25 000                   | 67 519                   |
| NORIK - årslisenser        | 13 236                   | 12 375                   | 12 375                   |
| Vakthold og sikkerhet      | 174 153                  | 150 000                  | 220 175                  |
| Vaktmestertjenester        | 415 900                  | 420 000                  | 385 000                  |
| Dugnad                     | 9 593                    | 15 000                   | 8 860                    |
| Porto                      | 4 926                    | 5 000                    | 0                        |
| <b>Sum</b>                 | <b>1 831 305</b>         | <b>1 816 404</b>         | <b>1 779 574</b>         |

**Note 6 Honorarer**

|                          | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Revisjon                 | 32 000                   | 28 000                   | 27 500                   |
| Forretningsførsel        | 236 003                  | 230 000                  | 222 222                  |
| Ekstra forretningsførsel | 650                      | 0                        | 3 541                    |
| Beboerportal             | 11 980                   | 11 280                   | 11 280                   |
| <b>Sum</b>               | <b>280 633</b>           | <b>269 280</b>           | <b>264 543</b>           |

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

**Note 7 Andre kostnader**

|                         | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kontingenter            | 2 900                    | 2 650                    | 2 650                    |
| Styre- og               | 8 155                    | 5 000                    | 7 683                    |
| Dugnader, Tilstelninger | 2 668                    | 0                        | 0                        |
| Bankomkostninger        | 11 932                   | 15 000                   | 15 511                   |
| EHF-fakturagebyr        | 0                        | 0                        | 90                       |
| Diverse kostnader       | 8 230                    | 0                        | 14 213                   |
| Øreavrunding            | -1                       | 0                        | 5                        |
| <b>Sum</b>              | <b>33 883</b>            | <b>22 650</b>            | <b>40 152</b>            |

**Note 8 Finansinntekter**

|                       | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Renteinntekter kunder | 1 878                    | 0                        | 551                      |
| Renteinntekter bank   | 76 368                   | 0                        | 15 637                   |
| <b>Sum</b>            | <b>78 246</b>            | <b>0</b>                 | <b>16 188</b>            |

**Note 9 Andre fordringer**

|                          | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Andre fordringer         | 122 200                  | 0                        |
| Forskuddsbet. kostnader  | 730 553                  | 629 038                  |
| Forskuddsbetalt Nettleie | 251 979                  | 237 940                  |
| Nettleie gass            | 15 198                   | 0                        |
| <b>Sum</b>               | <b>1 119 930</b>         | <b>866 979</b>           |

Forskuddsbetalte kostnader gjelder betalt forsikring for januar til oktober 2024, tv og bredbånd for første kvartal 2024 og overvåkingskameraer/Securitas for første kvartal 2024.

**Note 10 Bank**

|                   | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 9666.01.45645     | 1 281 363                | 1 235 777                |
| Boligbanken spare | 2 087 078                | 2 010 710                |
| <b>Sum</b>        | <b>3 368 441</b>         | <b>3 246 487</b>         |

**Note 11 Egenkapital**

|                                | <b>Annen EK</b>  | <b>Vedlikeh.fond</b> | <b>Sum EK</b>    |
|--------------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.23           | 2 571 874        | 1 147 603            | 3 719 477        |
| Årets resultat                 | 429 952          | -                    | 429 952          |
| Overføres fra vedlikeholdsfond | -                | -                    | -                |
| <b>Egenkapital pr 31.12.23</b> | <b>3 001 826</b> | <b>1 147 603</b>     | <b>4 149 429</b> |

**Note 12 Annen kortsiktig gjeld**

|               | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| Nettleie gass | 0                        | 11 513                   |
| <b>Sum</b>    | <b>0</b>                 | <b>11 513</b>            |

**Note 13 Likviditet**

|  |           |                  |
|--|-----------|------------------|
| Bankbeholdning 31.12.23                    |           | 3 368 441        |
| Kortsiktige fordringer 31.12.23            |           | 1 119 930        |
| Kortsiktig gjeld 31.12.21                  |           | -376 197         |
| <b>Arbeidskapital pr. 31.12.21</b>         | <b>kr</b> | <b>4 112 174</b> |
| Budsjettert resultat 2024                  |           | 5 570            |
| <b>Beregnet arbeidskapital pr 31.12.24</b> | <b>kr</b> | <b>4 117 744</b> |

Til årsmøtet i

Skitunet Boligsameie

Oslo, 13. februar 2024

14230

12173

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

### Konklusjon

Jeg har revidert Skitunet Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 395.929. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. februar 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

## **STYRETS ARBEID**

### **MØTER/INFORMASJON**

#### **Møter**

Det er blitt avholdt 9 styremøter i kalenderåret, samt flere arbeidsmøter mellom styremøtene. I tillegg har det vært avholdt en rekke møter og befaringer med leverandører og ulike tjenestetilbydere, samt andre relevante forbindelser (utbyggere, forretningsfører og myndigheter).

#### **Informasjon**

Til beboere er det sendt ut 9 informasjonsskriv i 2023. I tillegg benyttes sameiets hjemmeside og styrets oppslagstavle i alle hus for å tilgjengeliggjøre relevant informasjon til beboerne. Enkeltinformasjon som kun gjelder beboere i en bestemt blokk, er i tillegg sendt ut pr. e-post til beboere i angjeldende blokk.

#### **DUGNAD**

Den årlige dugnaden ble gjennomført 8. mai. 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. Grøntgruppen sørget for beplanting i krukker foran inngangspartiene i alle hus. I tillegg har Terje Scavenius restaurer og beiset bord/sittebenker på fellesområdene.

#### **GARASJEANLEGGET**

- Garasjeanlegget ble rengjort i perioden 10.-12. mai. Det ble benyttet høytrykk samt feiebil med vann. Tidspunktet for aktiviteten ble varslet via e-post til alle beboere og leietagere, samt ved oppslag på styretavla og på begge sider av døren mellom garasjen og heisgangen i hvert hus.
- 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. Skiftes ved eventuell havari.
- Nye dreneringsrenner foran garasjeportene i G17 og G21 er skiftet ut grunnet havari.
- Hyppige driftsproblemer på gamle garasjeporter (G 15 og 19) har medført kostbare utbedringer. Portene er driftsmessig ustabile, og vil bli skiftet ut våren 2024 til samme type som er montert i G17 og G21 (Hørmann).,

## **UTEOMRÅDER**

- Feiing av veier og gjesteparkeringen ble gjennomført rett etter påske.
- Dreneringskummer har over tid medført mye grus, jord og skitt i kummene. Samtlige kummer er rensset og rengjort høsten 2023.
- Follo Vaktmesterselskap har utført vaktmestertjenester for sameiet i henhold til kontrakt.
- Bord/sittebenker på fellesområdene er restaurert og beiset av Terje Scavenius.
- Diverse «lapping» av asfaltdekket på veiene ble utført høsten 2023.

## **BYGNINGER**

### **Råteskader**

- Det har vært nødvendig å skifte ut flere vinduer pga. råteskader. I tillegg har det vært foretatt noen reparasjoner av vinduskarmer og utvendige lister der hvor råteskaden har vært oppdaget tidlig og ikke vært for omfattende.
- Betydelige fuktskader i garasjetak i deler av anleggene er besikket av bygningsteknisk personell, og hvordan problemet skal angripes med hensyn til utbedring er under arbeid.

### **Vannskade – utette tak**

Også i år har det vært flere omfattende vannskader som følge av utettheter i bygningskroppen. De største utfordringene har vært i G25 hvor det viste seg å være flere utettheter i bygningskroppen, og som har medført omfattende utbedringer av berørte leiligheter og utvendig fasade.

### **Belysning i kjeller**

Lysarmaturer i kjellergang og boder i G25 ble skiftet ut i henhold til informasjon gitt i skriv nr. 2/2023. I øvrige blokker blitt dette utført i 2024.

## **ELEKTROARBEIDER**

De viktigste elektroarbeidene har vært:

- Feilsøking og utbedring av jordfeil på utebelysningen.
- Skiftet utelamper på vegg/mur mellom G17 og 19

## **VIFTER OG VENTILASJON**

### **Garasjevifter**

Det har vært gjennomført service på alle garasjeviftene, samt takviftene.

## **Takvifter**

Avtrekksviftene til alle leilighetene er plassert på byggenes hovedtak. Service og kontroll av viftene skjer hvert år av autorisert firma som utarbeider en tilstandsrapport. Flere vifter er skiftet på grunn av 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.

## **FOLLO REN**

Renhold og desinfisering av avfallscontenerne er gjennomført i regi av Follo Ren.

## **PARKERINGSFORHOLD**

Nye takster og parkeringsbestemmelser ble endret 1. mai 2023 i henhold til vedtak på årsmøtet 3. mars.

## **SERVICE/KONTROLL AV GASSPEISER**

Kontroll og service på gasspeiser og gasskap ble gjennomført i uke 37-39, og med oppsamlingsrunder 19. og 20. oktober.

Det er beklagelig at et stort antall av våre seksjonseiere ikke overholder varslet dato for service, og heller ikke gir beskjed og avtaler ny tid med leverandøren. Dette skaper ekstra arbeid både for styret og leverandør, og medfører dessuten en betydelig kostnad som blir belastet seksjonseier.

## **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 jevnlig 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**

Det er inngått ny avtale med Securitas om kameraovervåkning, og som erstatter tidligere avtale med Stanley Security. Den nye avtalen har en varighet på 5 år, og gir en betydelig kostnadsgevinst i forhold til tidligere avtale.

## **OBOS**

Avtalen med Enqvist Eiendomsdrift er sagt opp med virkning fra 31.12.2023, og ny avtale er inngått med OBOS med virkning fra 1. januar 2024. Dette medfører også at våre bankkontoer blir flyttet fra Boligbanken til Obos Bank.

OBOS Prosjekt har høsten 2023 bistått styret i forbindelse med en befaring og vurdering av byggenes tilstand, og kartlagt behovet for vedlikehold på kort og lang sikt. Hovedkonklusjonen er at sameiet generelt sett har god kontroll på vedlikeholdet, men har noen utfordringer spesielt knyttet til vann- og fuktskader.

|                                 | Hele året         |
|---------------------------------|-------------------|
|                                 | Budsjett          |
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>         |                   |
| INNKREVDE FELLESKOSTNADER       | 7 010 000         |
| LADEINNTEKTER EL-BIL            | 100 000           |
| ANDRE INNTEKTER                 | 38 000            |
| <b>SUM INNTEKTER</b>            | <b>7 148 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>         |                   |
| PERSONALKOSTNADER               | -42 300           |
| STYREHONORAR                    | -300 000          |
| REVISJONSHONORAR                | -15 000           |
| FORRETNINGSFØRERHONORAR         | -212 500          |
| KONSULENT OG FORVALTN.TJEN      | 0                 |
| KONTINGENTER                    | -2 650            |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD            | -1 892 000        |
| FORSIKRINGER                    | -530 000          |
| KOMMUNALE AVGIFTER              | -734 847          |
| ENERGI / FYRING                 | -1 234 304        |
| TV-ANLEGG/BREDBÅND              | -1 099 800        |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER           | -1 069 029        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>      | <b>-7 132 430</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>   | <b>15 570</b>     |
| <b>DRIFTSRESULTAT:</b>          | <b>15 570</b>     |
| <b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>    |                   |
| FINANSINNTEKTER                 | 0                 |
| FINANSKOSTNADER                 | -10 000           |
| <b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b> | <b>-10 000</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                 | <b>5 570</b>      |

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.02.24

Selskapsnummer: 925 Selskapsnavn: Skitunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007958/yuzmqjagxg>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning 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. AVTREKKSIVIFTER** 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. FASTMONTERTE 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.

# KORT OM OSS



## Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)