MYRVEIEN 41C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
ENERGIATTEST
Meglerinfo
VEDTEKTER
4198 Granly BS Slik bor vi.pdf
Årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Servitutter
Ferdigattest
Byggningstegninger
Kommunale avgifter
Reguleringsplan
Reguleringsplankart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MYRVEIEN 41 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.09.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrveien 41 C, 1406 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 129 BNR 480 FNR 0 SNR 102 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Øvre Hebekk

Verdivurdert til

4 590 000

110 000	4 700 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	94 m²
BRA	96 m²
Byggeår	1970

Fellesutgifter	4 354
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

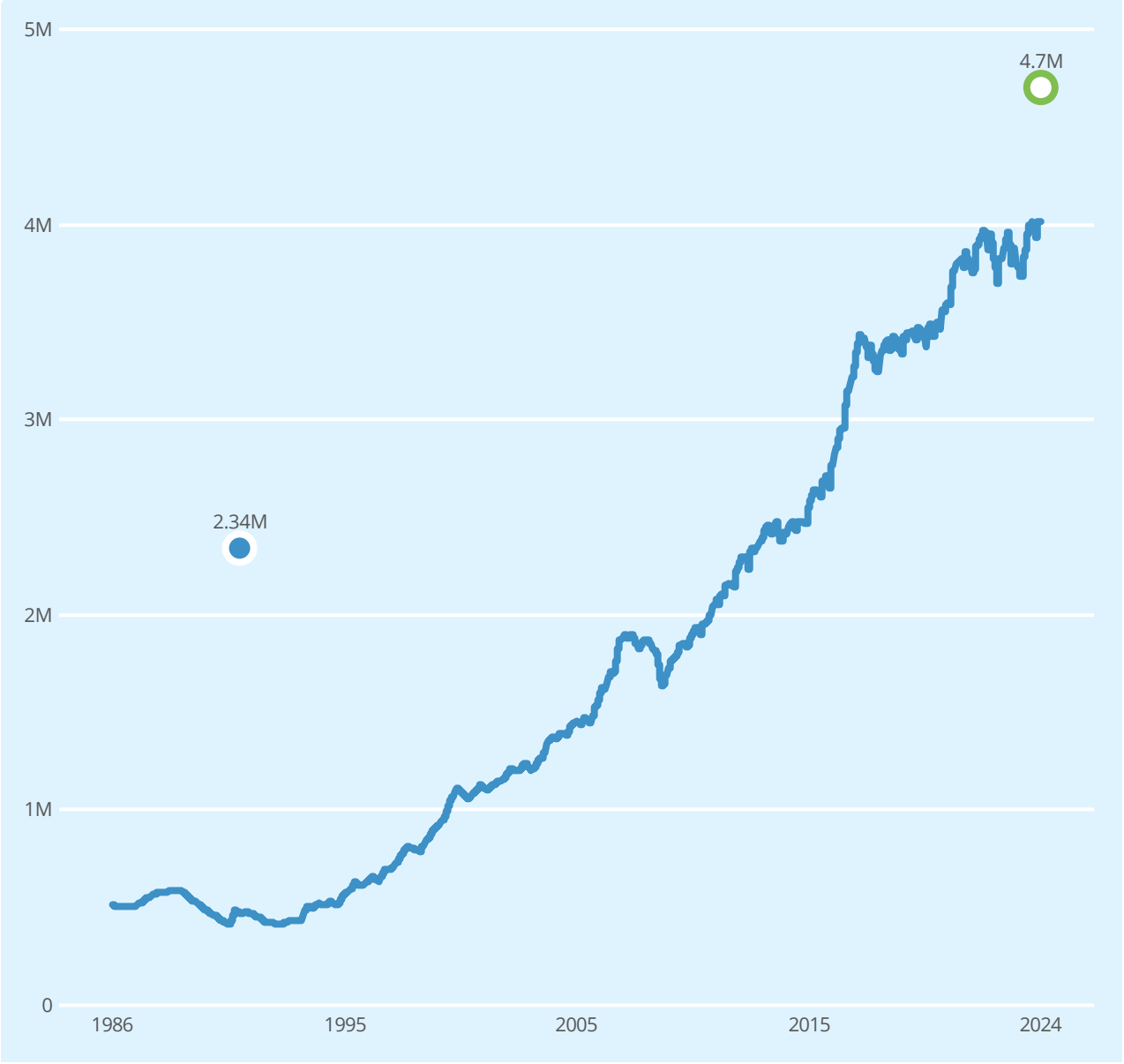
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrveien 41 D 93 m²	1968	3. etg	3 sov	17.01.2023	4 750 000	**4 700 000**	116 000	4 816 000	**51 785**
2	Myrveien 41 C 92 m²	1968	3. etg	3 sov	16.01.2023	4 590 000	**4 425 000**	119 278	4 544 278	**49 394**
3	Myrveien 41 B 92 m²	1968	3. etg	3 sov	28.08.2024	4 600 000	**4 400 000**	108 000	4 508 000	**49 000**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten
eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

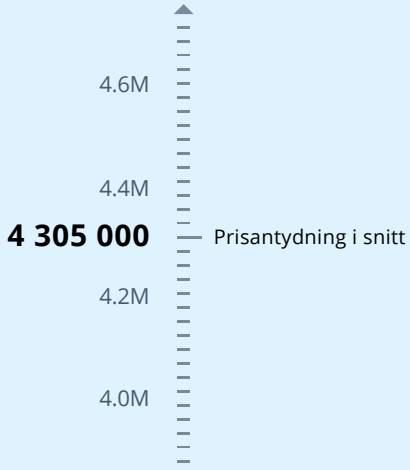
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.09.2012	18.09.2012	04.10.2012	2 050 000	2 250 000	88 429	2 338 429	2
13.11.1986		13.11.1986	-	602 000	-	602 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele boligen er oppusset av nåværnde eier i 2018

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Øvre Hebekk grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

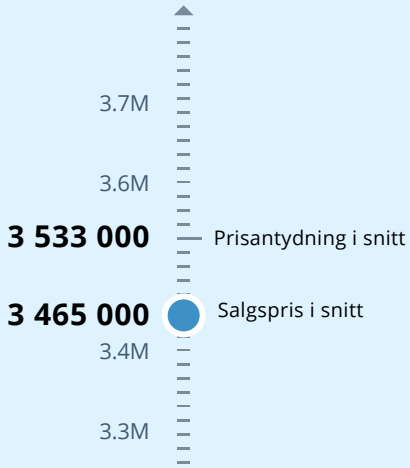


Annonsene har i snitt ligget ute i

18
dager

Leiligheter solgt i Øvre Hebekk grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

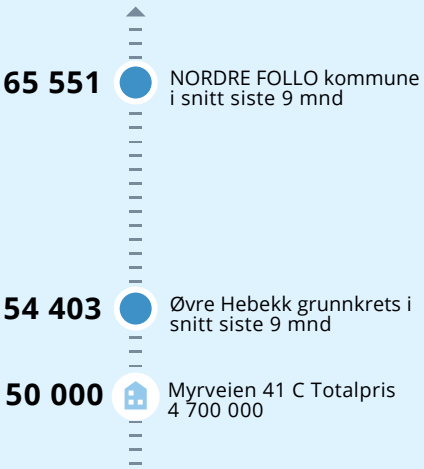


Solgt i snitt i løpet av

80
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Myrveien 41 C
1406 SKI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1968
BRA: 96 m^2
BRA-i: 94 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	4	0	0

Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/21922

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom cirka 10 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom.
Påviste avvik er normale og gjenganger for type bygning, byggemetode og alder.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken oppgradert i 2018 i følge eier. Det registreres noe fuktskade undersiden av benkeplate særlig rundt oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Undersiden av benkeplate, særlig over oppvaskmaskin, bør behandles og fuktsikres slik at det begrenser/hindrer skaden ikke å utvikles.

Oppsummering av avtrekk

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) ihht NS3600. Påviste avvik er normale og gjenganger for type bygning og byggemetode.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres banemembran/sveisemembran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke fremlagt dokumentasjon av utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer bør undersøkes videre. Lokal utbedring må vurderes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.8.2024

Rapportdato
10.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Yasin Baran**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Naser Rashiti**
Firma: **BYMICO AS**
Adresse: **Glynitveien 30, 1400 Ski**

Telefon: **93025344**
Epost: **post@bymico.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Boligen er totalt oppgradert og holder i all hovedsak en god standard. Dog må det alltid påregnes vedlikehold i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet. Det vises for øvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Myrveien 41 C, 1406 Ski**

Kommunenr:	3207	Gårdsnr:	129	Bruksnr:	480	Festenr:	
Seksjonsnr:	102	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1968**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg med flere enheter fra 1968

GENERELT
Boligblokk oppført i 1968 i betongkonstruksjoner antatt fundamentert på fast grunn/komprimerte masser. Grunnmur/såle i støpt betong. Etasjeskillere i betongkonstruksjon. Yttervegger og skillevegger mellom leiligheter av betong. Yttervegger av betong, fasadeplater og bindingsverk med liggende kledning. Yttertak av betongkonstruksjoner med flat form antatt tekket med papp/folie.

UTEOMRÅDER
Felles eiet tomt , pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, biloppstillingsplasser for transport og servicebil, gangveier og plen. Fellesområder med grøntarealer og lekeplasser.

UTVENDIG
Bygningen har fasader av malt betong, fasadeplater og liggende trekledning. Malte trevinduer med isolerglass. Balkong med isolerglass. Inngangsdøren er brann klassifisert med glatt overflate. Balkong på ca 10 m2. Gulv av betong med belagt epoxymaling og rekkverk av metall og glass.

INNVENDIG
Bærende etasjeskillere i betong. Overflate gulv består av laminat. Vegger er dels plater dels mur/betong sparklet og malt. Tak består av sparklet og malt betong og plater. Alt av vegger og tak er overflate behandlet/malt i 2018. Innerdører antas å være lette form pressede dører med kjerne av papp/tre og er

nye i 2018.

VÅTROM
Bad fra 2018
Overflater består av flislagt vegg og gulv. Tak består av sparklede og malte plater. Plast sluk med mulighet for rens og inspeksjon.
Vegg hengt servant skap med speil. Dusj dører i glass. Mekanisk sentral ventilasjon gjennom ventil på tak og lufte spalte under dør.

KJØKKEN
Kjøkken fra 2018.
Kjøkken av glatte fronter med laminert benkeplate. Kjøkken kum nedfelt i benkeplate. Kjøkken ventilator med omlufts avtrekk. Integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkebelysning og stikkontakter. Automatisk vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Enkelte tekniske installasjoner er oppgradert og fra 2018 .
Det er etablert rør-i-rør system med fordeler skap i bad. Avløpsrør av plast. Synlig i servant skap bad og i kjøkkenskap.
Boligen har mekanisk ventilasjon tilkoblet sentral anlegg. Automatsikringer i sikringsskap. Varmt vann fra egen bereder.

BRANN
Det er montert røykvarslere og pulverapparat.

OPPVARMING
Det er varmekabler som varmekilder på bad og toalett. Ellers er boligen oppvarmet av elektriske panelovner.

BOD
Eier opplyser at seksjonen har bruksrett og disponerer en kjellerbod på ca 2m2.

GARASJE/PARKERING
Eier opplyser at seksjonen disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

DIVERSE
Porttelefon med fjernstyring

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Boligen er totalt oppgradert i eiers regi i 2018. - bad - kjøkken - overflater	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Myrveien 41C - H0402

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	94	94	0	0	10
Ekstern bod i kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**96**	**94**	**2**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	94	94	0	Entre, 3 soverom, toalett, stue, kjøkken	
Ekstern bod i kjeller	2	0	2		Ekstern bod i kjeller
Totalt m²	**96**	**94**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Takstmann registrerer diverse nedsenket tak i leiligheten

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong. Balkong er malt og rekkverk av glass og metall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Balkonger antatt oppgradert etter byggeår	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

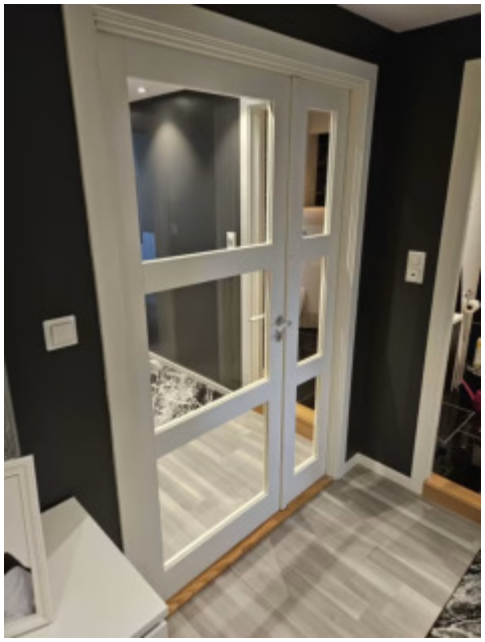
Balkongen er målt med nivelleringslaser. Den viser fall fra vegg og sider mot midten. Deet er etablert renne i underkant med avrenning i nedløp

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Trevinduer med isolerglass. Balkongdør i tre med isolerglass. Eldre inngangsdør i tre med lyd og brann klassifisering. Innerdører antas å være formpressede dører av tre/papp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er skiftet vinduer og balkongdør mot balkong side i 2018. Dette gjort i eiers regi. Sameie skiftet mot andre side. Merket med 2006	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei







Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Vinduer og balkongdør er i generell god stand men det bemerkes at enkelte vindu har hard lukke/åpne funksjon og tar noe i karm. Det samme gjelder balkongdør og inngangsdør.
Det er aktuelt med smøring og/eller behov for justering.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom cirka 10 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom.
Påviste avvik er normale og gjenganger for type bygning, byggemetode og alder.

6.4 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken oppgradert i 2018 i følge eier. Det registreres noe fuktskade undersiden av benkeplate særlig rundt oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Undersiden av benkeplate, særlig over oppvaskmaskin, bør behandles og fuktsikres slik at det begrenser/hindrer skaden ikke å utvikles.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

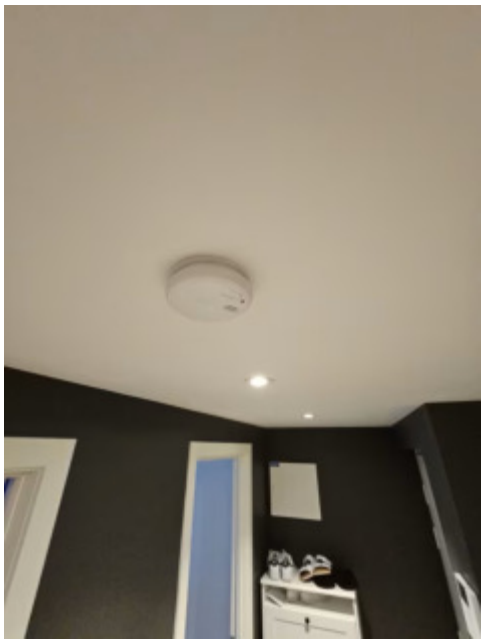
Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) ihht NS3600. Påviste avvik er normale og gjenganger for type bygning og byggemetode.

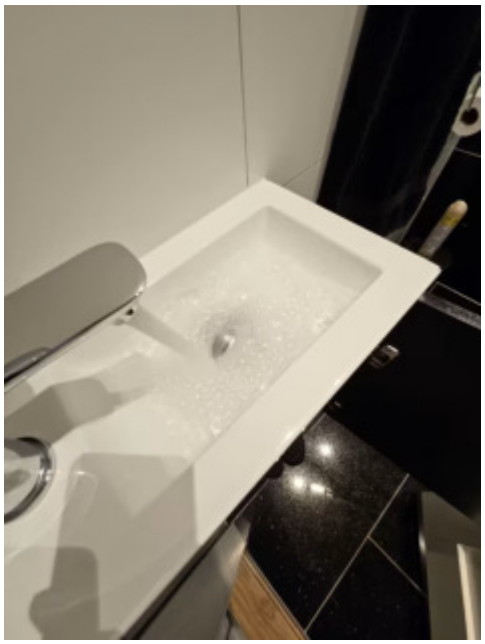
6.5 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er framlagt ferdigattest datert 22.06.1972.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



6.6 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

Det registreres noe sen avrenning av vann fra vask ved full vanntrykk. Det bemerkes liten vask med liten kapasitet. Det anbefales likevel å rense vannlås samt vise aktsomhet/holde under oppsyn.

6.7 Avløpsrør

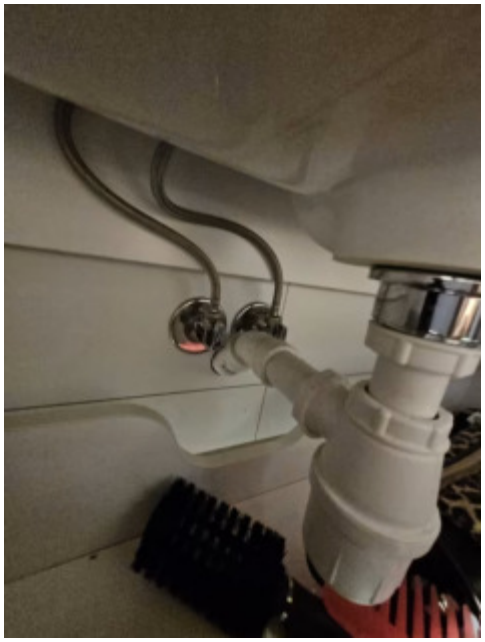


Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere avløpsrør på kjøkken synlig under benkeskap og servantskap. Antatt oppgradert i forbindelse med oppgradering av nåværende eier i 2018. Avløpsrør våtrom og sluk antatt omgjort/skiftet under rehabiliteringsprosjekt av våtrom i regi av eier i 2018. Eier opplyser at han ikke har kjennskap om arbeider på hovedstammer. Dette er ikke synlig dermed ikke vurdert.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Nyere avløpsrør på kjøkken synlig under benkeskap og servantskap. Antatt oppgradert i forbindelse med oppgradering av nåværende eier i 2018. Avløpsrør våtrom og sluk antatt omgjort/skiftet under rehabiliteringsprosjekt av våtrom i regi av eier i 2018. Det registreres sen avrenning fra servant på toalettrom. Se punkt toalettrom. Avløpssystem fungerer i følge eier med dagens bruk. Felles avløpssystem er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i sameiets ansvar for drift og vedlikehold.





6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Rør i rør system med etablert fordelerkasse.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger antatt delvis oppgradert/skiftet under rehabiliteringsprosjekt av våtrom i regi av eier. Det er ukjent om det er utført arbeider i hovedstammer. Dette er ikke synlig dermed ikke vurdert.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Rør-i-rør system i fordelerkasse etablert fra vertikale stammer i forbindelse med oppussing i 2018.
De vertikale hovedledninger er ikke vurdert men antas å være fra byggets byggeår.
Felles vannanlegg er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i sameiets ansvar for drift og vedlikehold.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I følge eier er det elektriske anlegget oppgradert i 2018 i forbindelse med oppgradering av hele leiligheten.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er ikke avdekket noe avvik

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ingen bemerkninger

6.11 Ventilasjon



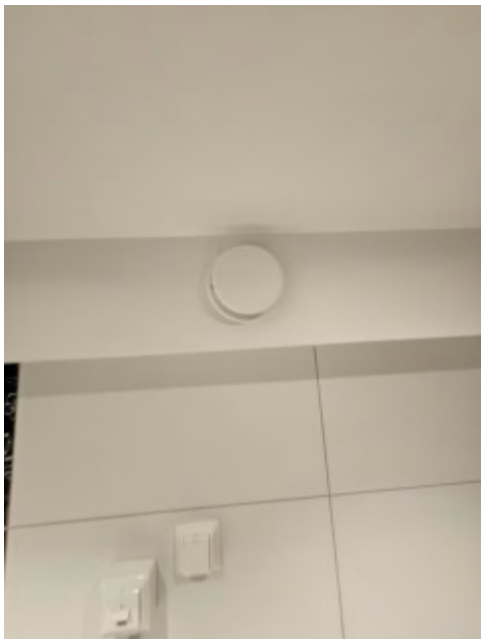
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk fra felles anlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er skiftet ventiler mot synlig side av felles avtrekks system.	

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk fra sentralt anlegg og naturlig tilluft gjennom spalteventiler i vindu. Avtrekksanlegg i leiligheten fungerer i følge eier. Fellesanlegget er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i sameiets ansvar for drift og vedlikehold.



6.12 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt vegger og gulv. Nedsenket tak av malte plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er totalt oppgradert i 2018 i følge eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det registreres kun noe misfarging på fuger i dusjsonen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast



Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det registreres banemembran/sveisemembran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke fremlagt dokumentasjon av utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer bør undersøkes videre. Lokal utbedring må vurderes.



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjdører

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Oppgradert i 2024 og ingen registrerte bemerkninger

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk gjennom ventil på vegg og naturlig tilluft gjennom spalte i dør

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

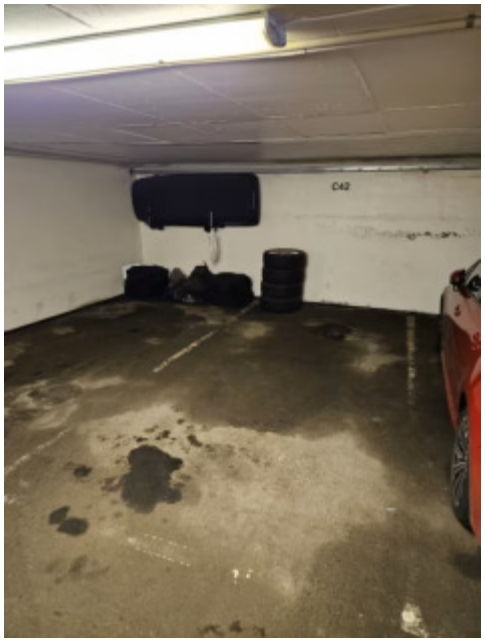
6.13 Øvrig: Bod



Beskrivelse

Eier opplyser at seksjonen har bruksrett og disponerer en bod på ca 2 m2. Denne er plassert i bygningens kjeller etasje.

6.14 Øvrig: Garasjeplass



Beskrivelse

Eier opplyser at seksjonen disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

6.15 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegg: Malt mur/betong. Malte og sparkledeplater.
Tak: Sparklet og malte plater og betong.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater bærer preg av godt vedlikeholdt og det bemerkes kun generell bruksslitasje.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	309240272

Adresse	Myrveien 41C		
Postnummer	1406	**Poststed**	SKI

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	8825172
Selger1fornavn	Yasin	**Selger1etternavn**	Baran

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Perfekt bygg as/allsidig entreprenør as

Redegjør for hva som er gjort og når: Renovasjon av bad og elektrisk anlegg i november 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Renovert bad av firma Perfekt bygg as /allsidig entreprenør as

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.01.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det er Granly sameie som har ansvar for de.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Energy systemer as.

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet sikring boks og elektriske anlegget i leilighet november 2018

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det elektriske anlegget ble godkjent av firma som heter Energy systemer as i 15.11.2018.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Kontroll av el anlegg i 2019 husker ikke hva han het. Det var Granly sameiet som hadde kontroll av el anlegg i leilighetene.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det er laget klart til det av sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Til dags dato har dette vært en utleie leilighet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.01.2025

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Leiligheten har vært utleid i fra desember 2021 til dagsdato.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.01.2025

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Baran, Yasin

Signert av

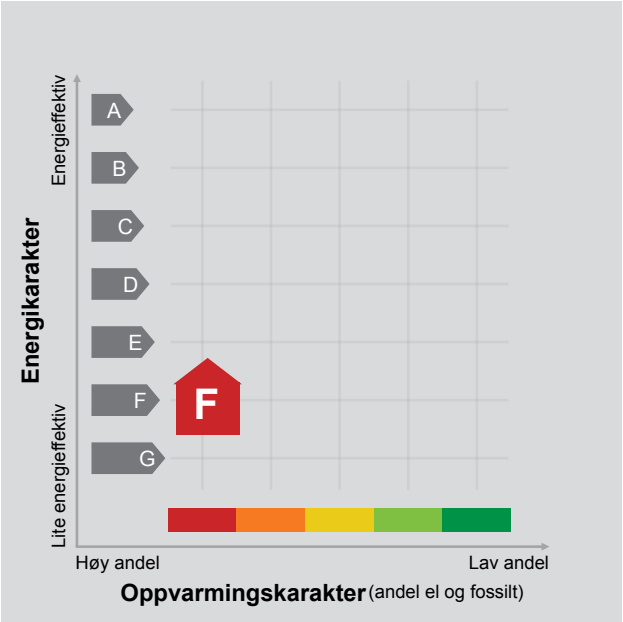
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.01.2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Myrveien 41C
Postnummer	1406
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	480
Seksjonsnummer	102
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148839433
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-12508
Dato	21.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MEGLERINFO

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås
v/Henrik Borchgrevink
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS

Deres ref.: 120/3004266/380… Vår ref.: 4198/13042 16.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.08.2024.

Boligselskap: 4198, Granly Bs
Organisasjonsnr: 974.231.786
Eier: Yasin Baran
Leieobjekt: 13042
Seksjonsnummer: 102
Adresse: Myrveien 41 C, 1406 SKI
Hjemmeside: http://www.granlyboligsameie.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 55753229.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det er ikke alle seksjoner som har bruksrett til garasjeplass, forholdet bør bekreftes av selger. Eventuell bruksrett følger seksjonen ved salg. For de som har garasjeplass fremkommer det en egen kategori (egen linje under "økonomiske opplysninger om leiligheten") for felleskostnadene.
- Ekstra garasjeplass kan leies mot ekstra kostnad. Plassen følger ikke boligen ved salg. Parkeringsansvarlig: Nestleder, mobil 920 24 514. Mail adr.: gunnkors@online.no.
- Hver seksjon har bruksrett til bruk av èn bod i kjeller. Bruksretten til boden følger seksjonen ved salg.
- Ekstra bod kan leies ved å kontakte styrets leder, Morten Roness. Ekstra bod følger ikke boligen ved salg.
- Skjema for bestilling av navneskilt til utvendig ringetablå er vedlagt husordensreglene.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- Lading el-bil: kr 370,- pr. mnd. for lading i garasje + kr 370,- for lading ute med brikke
-

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (16.09.24)
* 2HAND4-90527186918	A	25.591.685,-	15 år	4		Flyt	7,05%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.954,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.415,-
Garasje	50,-
Canal Digital/bredb.	489,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	929,-	6.552,-	20.702,-	109.379,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	2HAND4-90527186918	105.750,-	990,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 106.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl tlf.22 86 54 46 ev. pr. e-post: Mona.Kvandahl@OBOS.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Granly Boligsameie org. nr. 974 231 786

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 1.11.2018 .i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 25.03.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Granly Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.11.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 242 boligseksjoner på eiendommen gnr. 129, bnr. 480 i Ski kommune.

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

- bod
- garasjeplasser

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

(4) Ingen kan eie mer enn to seksjoner. Dette gjelder likevel ikke for stat, kommune m.fl. Lov om eierseksjoner av 23.05.97, nr. 31

1-3 Sameiebrøk

(1) Utgifter vedrørende drift av eiendommen (felleskostnader), som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom samtlige eierseksjoner. Utgifter vedrørende driften av eiendommen som knytter seg til den enkelte bruksenhet dekkes av vedkommende sameier.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(3) Når en sameier selger eller leier bort sin seksjon, skal han gi melding til styret minst 14 dager før innflytting/overtaking av seksjonen finner sted.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) I samtlige seksjoner er det tinglyst et skadesløsbrev stort kr. 30.000,- til sameiet med pant i seksjonen. Skadesløsbrevet skal ha prioritet etter 85% av lånetakst fastsatt av takstmann godkjent av forsikringsrådet og skal ikke ha opptrinnsrett. (Opptrinnsrett betyr rett for en senere prioritert panthaver til å rykke opp til en bedre plass i prioritetsrekken, når en foranstående panteheftelse faller bort).

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom selgeren ikke har betalt pr. fraflytting/ overtakelsestidspunktet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er tillatt å holde hund og katt, så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, dette gjelder også vinduer og dører.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

(6) Kameraovervåking av garasjene/kjellerganger og bodrom er tillatt. Varselskilter om overvåkingen skal være montert ved samtlige innganger til garasjene samt ved kjellerganger.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

(3) For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

(4) Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan kreditorene kreve sameierne direkte i overensstemmelse med bestemmelsene i herværende paragrafs 1. ledd.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk**.**

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer, og to varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs, eller når minst to styremedlemmer eller forretningsføreren forlanger dette. Innkallingen sendes ut minst en uke før møtet skal holdes.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

4198 GRANLY BS SLIK BOR VI.PDF

GRANLY
BOLIGSAMEIE
SLIK BOR VI
Husordensregler og vedtekter



Innhold

HISTORIE; GRANLY BOLIGSAMEIE 5

HJEMMESIDE 6

HUSORDENSREGLER 6

«De seks bud» - de viktigste husordensreglene 6

1. HUSRO 6

2. HUSDYR 6

3. BALKONG 7

4. GARASJER/BODER 7

5. FELLESROM OG DØRER 8

6. PLASSERING AV BARNEVOGNER, SYKLER OG MOTORKJØRETØYER 8

7. RENOVASJONSORDNINGEN 8

Leiligheten, teknisk informasjon 9

Vedlikehold 10

Utleie 10

Forsikringer 11

Tilgang TV og internett 11

Vaktmestertjenesten 11

Dugnad 11

Trimrom 12

Styrets arbeidsmåte og ansvar 12

VEDTEKTER for Granly Boligsameie 13

HISTORIE; GRANLY BOLIGSAMEIE

Konstituerende generalforsamling for GRANLY BORETTSLAG ble holdt den 10. juni 1969.
I det prosjekt som entreprenøren, A/S Selvaagbygg, sendte ut var innskuddet på de minste leilighetene (47m²) oppgitt til kr. 7.500,- og en månedlig husleie på kr. 245,-. For de største leilighetene (104m²) var de tilsvarende tallene i 1970 kr. 23.500,- og kr. 455,-.

Den første leiligheten var klar til innflytting i august 1969. I overgangsfasen ble blokkene og rekkehusene på den andre siden av Skogveien, nå Kringsjå Grendelag, administrert sammen av Andresens Bank og Ski Kommune

Granly Boligsameie ble konstituert den 17. juni 1985. Driften leders av et styre på 5 personer: styreleder, nestleder og sekretær, samt to tillitsvalgte. Daglig vedlikehold og forfallent arbeid utføres av vaktmester, eventuelt et vaktmesterselskap.

Sommeren 1994 gikk alle blokkene i gjennom en begrenset utvendig rehabilitering. Gulvet på terrassene fikk nytt belegg, det ble nye farger på panel og lister. Balkongfrontene ble beholdt.

Fra våren 2005 til høsten 2006 ble alle blokkene rehabilitert med ny og ekstra isolasjon i yttervegger, ny ytterkledning, ny takpapp, nye balkongfronter og oppussing av alle ytre flater som balkonger, trekledning, vindus- og dørrammer. Beboerne fikk også tilbud om skifte av dårlige vinduer og markiser.

2013/2014 ble det drenert rundt blokkene og oppgradering av betongen i garasjene med tilføring av katodisk beskyttelse og CH2 hemmende maling. Forut for dette ble lysene i garasjene oppgradert til LED samt nødlys i henhold til brannforskiftene.

Sameiet er underlagt Lov om eierseksjoner, Vedtekter for Granly Boligsameie og Husordensregler.

Husordensregler og vedtekter finnes i dette dokumentet, kalt «Slik bor vi»

Ski, 25. mars 2015

HJEMMESIDE

www.granlyboligsameie.no

Her finner du oppdatert informasjon, og oversikt over styre, forretningsfører m.m.

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er vedtatt på sameiermøte og er bindende for sameiere, husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

Klager over brudd på Hordensreglene må rettes skriftlig til styret. Anonyme eller muntlige klager behandles ikke.

Gjentatte brudd på Husordensreglene er mislighold av sameieforholdet og kan medføre oppsigelse av dette jfr. vedtektenes § 10

«De seks bud» - de viktigste husordensreglene

1. Vi bor sammen, og skal sammen holde det pent og hyggelig rundt oss.
2. Vis hensyn til naboer, og hold gjerne en dialog.
3. Hunder holdes alltid i bånd på sameiets område
4. Veggene mellom terrassene er rømningsveier ved brann, og må ikke sperres
5. Trapp og/eller korridor skal vaskes ukentlig. Gjør en avtale med naboen.
6. Gangveier er gangveier, og biler parkeres i garasjen/parkeringsplassen

1. HUSRO

Boring, snekring og annet arbeid som kan forstyrre naboene, er tillatt på hverdager fra klokken 08.00 til 21.00, og på lørdager fra klokken 09.00 til 19.00. På søndager og helligdager er slikt arbeid forbudt.

Ved festlige lag og spilling av musikk skal det vises spesielt hensyn etter kl. 22.00, alle dager skal det normalt være stille etter kl. 24.00. Si gjerne ifra til naboene om du skal ha fest.

2. HUSDYR

Det gis generell tillatelse til å holde hund og katt. Krypdyr, øgler, og andre vekselvarme dyr er ikke tillatt.

Det er en selvfølge at vanlige regler for dyrehold og sunt folkevett følges. Spesielt gjelder det ved lufting av dyrene. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Søppelbøtter for småavfall, herunder "hundeposene," er satt opp på noen stolper. Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret eventuelt påfører person eller sameiets eiendom.

Dersom dyreholdet sjenerer andre ved lukt, støy, aggressivitet eller annet, vil styret kunne kreve dyret fjernet fra leiligheten.

3. BALKONG

Holderne for blomsterkasser er fastmontert på balkongfrontene. For å forhindre korrosjon i holderne, skal det kun settes planter i de utleverte hvite blomsterkasser som plasseres i holderne. Andre kasser skal ikke henges på balkongfrontene! Det er fritt fram med andre kasser og krukker for flotte planter på balkongene! Vis hensyn ved vanning og ikke fyll blomsterkassene helt fulle med jord da det lett kan renne over ved vanning. Ved å fjerne døde blomster og løv regelmessig drysser det ikke unødvendig fra kassene og ned på naboene under. Blomster bør velges med tanke på at det ikke drysser unødvendig mye.
Blomsterkasser tilhører leiligheten, også de hvite plastkassene.

Tepper, matter og lignende skal ikke bankes/ristes utenfor terrasse eller balkong. Grilling på terrassen er kun tillatt når det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill på grunn av brannfare.

Røyking på terrassen kan sjenere naboen så vis hensyn!

4. GARASJER/BODER

De fleste leiligheter har garasjeplass, men ikke alle. Dette vil framkomme av salgsoppgaven. I 37 og 41 er garasjeplassene nummerert med etasje og leilighet. I Skogveien 36 og Myrveien 39 er det noe annerledes. For garasjen skal det betales en avgift som blir fastsatt av sameiermøtet. Garasjeplassens eierforhold kan ikke byttes med andre, men endret bruk mellom eierseksjoner eller utleie er tillatt. Det kan ikke kreves hevd på endret bruk eller utleie ved eierskifte.
Unødvendig opphold i garasjen er forbudt. Vær oppmerksom på kullosfaren, spesielt ved eventuelt strømbrudd da ventilasjonsanlegget da ikke vil være i drift. Bilvask og alle former for reparasjoner og vedlikehold i garasjen er forbudt. Brannforskriftene tillater ikke at garasjene brukes til noe annet enn parkering.

Det åpnes for montering av ladepunkter i garasjene, men styret skal kontaktes før dette utføres. Monteringen betales av den enkelte eier, og det firma styret til enhver tid bestemmer må benyttes.
I 2015 er dette Ski Elektriske.

Garasjeportåpner kan kjøpes via styret.

Garasjeporten skal holdes låst hele døgnet. Ved strømsvikt kan porten frigjøres innenfra med et enkelt håndgrep. Der motoren til garasjeporten sitter er det et rødt håndtak, dette vris og porten kan åpnes. Dersom dette skulle skje, vennligst gi beskjed til styret eller vaktmestertjeneste snarest mulig.
Dør i kjøreporten kan i nødstilfeller åpnes fra innsiden uten bruk av nøkkel ved å fjerne plastkoppen og bruke vrideren for å åpne låsen.
Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt. NB! Merk deg hvor brannslukningsutstyret er plassert. Det er montert markeringslys ved alle kjøreportene.
Hver av eierseksjonene har disposisjonsrett til bruk av én bod som befinner seg i kjelleren. Disposisjonsretten til boden følger eierseksjonen vederlagsfritt. Tidligere søppelrom leies ut etter regler satt av styret.

De enkelte seksjonseierne har ansvaret for indre vedlikehold/rengjøring av de(n) boden(e) de har disposisjonsrett til å bruke.

Kameraovervåking av garasjene/kjellerganger og bodrom er tillatt. Varselskilter om overvåkingen skal være montert.

5. FELLESROM OG DØRER

Kjeller og oppganger skal ikke brukes til oppholds- eller lekerom. Oppganger og korridorer skal ikke brukes som oppbevaringssted. Brannforskriftene krever at branndørene (ståldørene) til og i kjelleren alltid skal være lukket.

Kjellerdørene i korridorene og kjellerdørene ut av huset skal alltid være låst.
Det samme gjelder hovedinngangsdørene.

Sameierne skal selv sørge for rengjøring av oppganger og fellesrom. Trappene må normalt vaskes (ikke feies) én gang i uken. Søl som olje og maling med mer skal fjernes straks av de som forårsaker det. Styret kan sette bort vask av trappeløp og fellesrom.
Navn på postkasse, ringeklokke og inngangsdør er den enkelte eiers ansvar.
Det er forbudt å røyke i fellesarealer og rett utenfor inngangsdørene.

6. PLASSERING AV BARNEVOGNER, SYKLER OG MOTORKJØRETØYER

Barnevogner bør plasseres i fellesrom i kjelleren, med inngang fra kortveggen i plan med bakken. Dette gjelder ikke i Myrveien 37 og i Myrveien 39, hvor det er fellesrom ved hovedinngang.

Sykler settes i sykkelstativene.

Motorkjøretøy. Beboernes egne biler skal fortrinnsvis parkeres i garasjen. Parkeringsplassene utendørs er ment til korttidsparkering og gjesteparkering. Bilvrak og ulovlig parkerte kjøretøy (herunder campingvogner, bobiler og tilhengere parkert over lengre tid), fjernes etter én skriftlig advarsel, for eierens regning. Parkering og unødvendig bruk av motorkjøretøyer på sameiets gangveier og friarealer er forbudt. Det er heller ikke lov å parkere MC'er og mopeder ved sykkelstativene langs gangveiene. Disse skal parkeres på parkeringsplass eller i garasje.

7. RENOVASJONSORDNINGEN

Søppelsjaktene er stengt og kan følgelig ikke benyttes. Søppelrommene leies ut etter bestemmelser fra styret.

Vanlig husholdningsavfall skal pakkes godt inn og kastes i utendørs søppelkasser. Legg ikke søppel i kassene som kan skade renovatørene, som for eksempel potteskår og andre skarpe gjenstander (glasskår resirkuleres).

Det arbeides med ny renovasjonsordning for sameiet.

Sameiet har egen søppelcontainer som står i skogkanten i krysset der gangveien fra Skogveien 36 og Myrvegen 41 møtes. Containeren er åpen en gang hver måned, men ved spesielle behov kan du låne nøkkel ved å henvende deg til styremedlemmer. Containeren er beregnet for mindre gjenstander. Avfall ved renovering av leiligheter o.l. må leveres på en gjenbruksstasjon.

I containeren må det ikke legges elektriske apparater, bildekk, sykler, miljøavfall som maling, brukte malerkoster, løsemidler med mer. Slikt avfall må leveres til godkjente mottaksstеder som Bølstad, for egen kostnad.

Søppel og avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller utenfor container.

I fellesrom skal det ikke settes ut eller midlertidig oppbevares søppel, avfall, pappesker, kassert innbo, husholdningsapparater og lignende.
Styret vil holde rydding i kjeller og garasjer etter behov, normalt en gang per år. Gjenstander og sykler i kjeller som etter en frist gitt i rundskriv fra styret ikke er merket tydelig med navn, vil under ryddingen bli fjernet og kassert.

Leiligheten, teknisk informasjon

VEGGER: De innvendige lettveggene er kledd med gipsplater. Disse veggflater tåler de påkjenninger et hus vanligvis er utsatt for, men ved støt av skarpe kanter eller lignende vil man relativt lett slå sår i overflaten. Det tilrådes å være oppmerksom på dette ved flytting eller ommøblering, så man ikke skader disse veggene. Tyngre gjenstander bør helst festes på stendere, som stort sett er plassert i ca. 60 cm avstand. Det er alltid plassert en stender på hver side av vinduer og dører. Feste for gardinstenger/brett finner man ca. 7 cm fra vinduskarmens innside.
Gardinstenger/brett bør festes med så lange skruer at de går i gjennom platen og inn i stenderen.

BRANNSLUKNINGSAPPARAT:
Det er påbudt med tilstrekkelig brannslukningsutstyr.
Trykket i pulverapparatet må sjekkes årlig. Det må etterfylles eller et nytt må kjøpes.

RØYKVARSLER: Alle beboere, også leietagere, er pålagt å ha minst en røykvarsler montert, men det anbefales flere. Minst en røykvarsler skal være montert i nærheten av soverommet slik at lyden høres tydelig gjennom lukket dør. Dette er beboernes ansvar, og batterier må skiftes årlig.

I TILFELLE BRANN: Ved brann i leiligheten eller i oppgangen må brannvesenet varsles straks. Forsøk selv å slukke brannen. Går ikke det så røm leiligheten og lukk dører og vinduer hvis du kan. Hvis ikke det er mulig å flykte ut gjennom din egen oppgang, skal du benytte rømningsveien på verandaen. Spark inn platen i brannmuren/deleveggen og flykt den veien. Sørg for at det alltid er lett å komme til rømningsveien på din veranda.

HOVEDKRANEN FOR HELE OPPGANGEN: Disse befinner seg ved seksjonsskilleveggene nede i garasjen.

HOVEDVANNKRANEN i leiligheten: Denne befinner seg på toalettet, eller i Myrveien 39 i kjøkkenbenken.

VANNMÅLER: Sameiet betaler vann etter forbruk, som dekkes gjennom fellesutgiftene. Sørg for at kraner eller toalett ikke står og renner. Ta eventuelt kontakt med rørlegger, for egen regning, hvis du ikke klarer å skifte pakning selv.

KJØKKENVIFTE: Det er ikke tillatt å montere motordreven kjøkkenvifte med uttak til eksisterende avtrekksanlegg eller gjennom veggen og ut. Kun kullfiltervifte innendørs er tillatt.

Vedlikehold

Ansvar for ytre vedlikehold ligger hos styret:

Indre vedlikehold er den enkelte sameiers ansvar

Merk at vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer hører med til det indre vedlikehold, altså det seksjonseierne selv har ansvaret for. Ved en eventuell utskifting av vinduer må nyanskaffelser tilpasses standarden forøvrig. Helhetspreget skal beholdes. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

For maling av panel på terrassesiden må eksisterende farge benyttes:

Lys grå:	S2000 N
Mørk grå:	S3000 N
Grønn:	S5020 - G30Y
Gul:	S1030 - Y20R

Når det gjelder markiser skal det brukes en kombinasjon av gult og grått, henholdsvis grønt og grått etter fargene på din blokk.

Det er anledning til å male entredøren, også på utsiden, men da må naboen i samme etasje kontaktes. Det skal være samme farge på dørene i samme etasje.

I Myrveien 39 a og b er fargekoden for dørene S1002-Y og karmer/lister S2000-N.

Utleie

Se også vedtektenes punkt 4.

Ved utleie må eier sørge for å fylle ut skjema med navnet som skal stå på ringeklokkepanelet, og sende bestilling til Ski Elektriske AS. Skjema ligger på sameiets hjemmeside. Utleier betaler for dette. Det er ikke lov med tape/klistrelapper på ringeklokkepanelet, og vil bli fjernet. Spør styret om du trenger bistand.

Utleier har også ansvaret for at leietakers navn står på leilighetsdøren. Dette er spesielt viktig dersom f.eks. ambulanse tilkalles.

Utleier har også ansvar for brannsikringsutstyr i leiligheten.

Forsikringer

Sameiet har fullverdiforsikret eiendommen. Styret via forretningsfører sørger for at forsikringen er den beste til enhver tid, og enkeltbestemmelser i forsikringen kan derfor endre seg fra år til annet. Ved skader bes sameier å ta kontakt med styreleder for å avklare om skaden dekkes av sameiets forsikring.

Polisen har nr. 55753229 i Gjensidige Forsikring.

Seksjonseiere er ansvarlige for å tegne egen innboforsikring

Tilgang TV og internett

Fellesantenneanlegget er tilknyttet Canal Digital. Ved feil kan du ringe på telefon 06090. Sjekk først ditt eget fjernsynsapparat, eventuelt konferer med naboen om de har samme feil før du ringer.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenne. For at tillatelse skal kunne gis sendes skriftlig søknad til styret som behandler hver søknad for seg.

Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenestens foresatte er styret. Henvendelser av generell karakter skal derfor ikke rettes til vaktmestertjenesten, men til styret. For forhold som må rettes straks kan vaktmestertjenesten kontaktes på telefonnummer som finnes på oppslagstavla.

Meld fra til styret eller til blokktillitsvalgt når du ser praktiske ting som må/bør rettes på, men som ikke haster.

Vaktmestertjenestens arbeid er fastsatt i egen avtale. Vaktmestertjenesten disponerer verktøy og redskap som er anskaffet av boligsameiet. Arbeidet utføres til beste for oss alle så vi gjør det lettere for vaktmestertjenesten hvis vi tar i et tak etter behov og evne. For eksempel kan vi selv måke snø foran egen inngangsdør hvis vi har anledning, og plukke opp papir og søppel som ligger i vår vei.

Dugnad

Det arrangeres fast en utendørs dugnad i året. Den skal finne sted i slutten av april eller begynnelsen av mai. På programmet står våropprydding og hovedrengjøring av oppganger. Ved behov kan det arrangeres en eller flere dugnader i tillegg. Det kunngjøres med oppslag hvilken dag de forskjellige blokker skal ha utedugnad og hvilken uke hovedrengjøringen skal finne sted. Styret oppfordrer alle til å delta. Benytt anledningen til å treffe naboene. Ta gjerne med en kanne kaffe/te og noe å bite i.

Trimrom

I Myrveien 37 er det innredet et trimrom.
Mot et depositum (for tiden kr 300,-) kan du få nøkkel til trimrommet ved henvendelse til styret..

Styrets arbeidsmåte og ansvar

1.Det er styreleders og nestleders plikt å påse at styret til enhver tid arbeider i overensstemmelse med Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og husordensregler. I tillegg skal følgende punkter så langt som mulig følges:

2. Før et større arbeid settes i gang skal minst tre anbud/tilbud innhentes. En bør tilstrebe å benytte velrenommerte firmaer/personer.
Hvis styret føler seg ute av stand til å ta en avgjørelse, overlates avgjørelsen til sameiermøtet. Styret innstiller da med fullstendige opplysninger til sameiermøtet, som tar avgjørelsen om valg av utførende firmaer/personer.
En bør i den utstrekning det er hensiktsmessig benytte standard formularer (f.eks. NS 3410, 3415, 3416) ved kontraktsinngåelse.
Før godkjennelse av utført arbeid bør sakkyndig ekspertise innkalles, for eksempel takstmann fra forsikringsselskap, byggeteknisk konsulent eller tilsvarende.

3. Dersom leder eller nestleder i en periode ikke har anledning til å ha ansvaret for de daglige gjøremål, plikter de å utnevne en annen i styret til å ha ansvaret i en definert kortere periode. Vedkommende som delegeres ansvaret skal samarbeide tett med vaktmestertjenesten i perioden.

4. Alle regninger skal attesteres av leder og ett styremedlem. Ved alle vedtak på styremøte skal det utpekes en eller flere ansvarlige som sørger for at vedtaket følges opp og settes ut i livet. Navn skal med i referatet.

5. Referat skal sendes alle medlemmer snarest mulig og skal godkjennes på påfølgende styremøte

6. Styret plikter å sørge for at det til enhver tid er en tilfredsstillende vaktmesterordning.

7. Det skal holdes minst to befaringer på eiendommen i året, en utvendig og en innvendig. I tillegg har alle lekeapparatene fagmessig tilsyn hver vår.

8. Oversikt over sameiets økonomiske situasjon skal utarbeides og sendes styrerepresentanter og vararepresentanter etter 1. halvår og i god tid før sameiermøtet.

9. Ved viktige saker plikter styret å informere beboerne om dette ved oppslag, på hjemmesiden og/eller ved rundskriv til hver enkelt sameier. Rundskriv skal normalt også henges opp som oppslag.

VEDTEKTER
FOR GRANLY BOLIGSAMEIE
1406 SKI

Fastsatt av sameiermøtet 16.04.2007
Endret på ordinært sameiermøte 25.03.2015

1

Sameiets navn er **GRANLY BOLIGSAMEIE**. Sameiet består av eiendommen gnr. 129, bnr. 480 i Ski Kommune.

Eiendommen eies i fellesskap av sameierne fordelt etter sameierbrøken.

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til de deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen er omfattet av vedkommende seksjon. Øvrige deler av bebyggelsen samt tomt er fellesarealer.

2

Formålet med dannelsen av sameiet er:

1) Ivareta driften av sameiet
2) Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3) Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte (årsmøte), jfr. Lov om eierseksjoner av 23.05.97, nr.31.

3

Ingen kan eie mer enn to seksjoner. Dette gjelder likevel ikke for stat, kommune m.fl. jfr. Lov om eierseksjoner av 23.05.97, nr. 31.

4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsetting og fremleie. Når en sameier selger eller leier bort sin seksjon, skal han gi melding til styret minst 14 dager før innflytting/overtaking av seksjonen finner sted.

Senest i forbindelse med 1. gangs overtakelse av seksjonen skal hver sameier, som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utstede et skadesløsbrev stort kr. 30.000,- til sameiet med pant i seksjonen. Skadesløsbrevet skal ha prioritet etter 85% av lånetakst fastsatt av takstmann godkjent av forsikringsrådet og skal ikke ha opptrinnsrett. (Opptrinnsrett betyr rett for en senere prioritert panthaver til å rykke opp til en bedre plass i prioritetsrekken, når en foranstående panteheftelse faller bort).

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom selgeren ikke har betalt pr. fraflytting/ overtakelsestidspunktet.

5

Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for eiendommen (husordensregler).

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulempe, fare eller skade, kan styret i sameiet bestemme at vedlikehold foretas for vedkommende sameiers regning.

6

Utgifter vedrørende drift av eiendommen (felleskostnader), som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom samtlige eierseksjoner. Utgifter vedrørende driften av eiendommen som knytter seg til den enkelte bruksenhet dekkes av vedkommende sameier.

Styret fastsetter a-konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. For sen betaling medfører at det må betales et gebyr i henhold til inkassolovens bestemmelser. I tillegg til gebyret skal det betales renter i henhold til morarentelovens bestemmelser.

Unnlatelse av å betale den utlignede del av felleskostnadene innen 14 dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Jfr. paragraf 26 i Lov om eierseksjoner.

7

Vedlikeholdsfond

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av den del av eiendommen som de enkelte sameierne ikke har eksklusiv bruksrett til. Styret skal sørge for innkreving av felles felleskostnader av seksjonseierne, jfr punkt 6.

Videre skal sameiermøtet sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

8

Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan kreditorene kreve sameierne direkte i overensstemmelse med bestemmelsene i herværende paragrafs 1. ledd.

9

Ettersyn m.v
Den sameiermøtet ved alminnelig flertall gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

10

Mislighold
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende etter styrets beslutning med 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

11

Sameiermøtet
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og eventuell forretningsfører som måtte bli engasjert har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og husstandsmedlemmer fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

12

Innkalling til ordinært sameiermøte
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret plikter å orientere om tidspunktet for avholdelse av sameiermøtet minst 1 måned før dets avholdelse.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret slik at dette er styret i hende senest 21 dager før årsmøtet.

For at forslag som nevnt i foregående ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslagene være beskrevet i møteinnkallingen.

13

Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

For det ekstraordinære sameiermøtet gjelder pkt. 12 tilsvarende, så langt det passer.

14

Om sameiermøtet

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen og
4. Foreta valg av styre.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av en av valgt møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere.

15

Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av lov eller herværende vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Dog kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som medfører en oppdeling slik at det opprettes nye seksjoner, og at dette fører til en økning av det samlede stemmeantall,

g) tiltak som har sammenheng med sameieres bo- eller bruksinteresser som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
h) når tiltak fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene
i) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

16

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmakt delta i noen avstemning på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

17

Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene eller varamedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

18

Innkalling til styremøter
Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen sendes ut minst en uke før møtet skal holdes. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

19

Styremøter
Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, ledes møtet av nestleder. Styret skal føre referat fra sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer, senest ved påfølgende styremøte.

20

Styrets kompetanse m.v.
Styret står for forvaltning av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak truffet av sameiermøtet. Likeledes påhviler det styret at sameiets bygninger til enhver tid er fullverdiforsikret.

Det hører under styret å ansette, si opp, avskjedige eventuell forretningsfører og vaktmester, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste i overensstemmelse med herværende vedtekters pkt. 15, 2. ledd nr. 3, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

Sameierne forpliktes ved styrelederen og ett av de andre styremedlemmers underskrifter i fellesskap.

21

Inhabilitet for styremedlem og forretningsfører
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22

Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor valgt av sameiermøtet.

23

Tvistemål i eierseksjonsforhold
Tvistemål i sameierforhold mellom sameierne eller mellom sameiet og en enkelt eller flere sameiere, avgjøres ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens regler.

24

Kameraovervåkning
Kameraovervåking av garasjene/kjellerganger og bodrom er tillatt. Varselskilter om overvåkingen skal være montert ved samtlige innganger til garasjene samt ved kjellerganger.

25

Ellers gjelder Lov om eierseksjoner.

***


GRANLY
BOLIGSAMEIE

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4198

Granly Bs

Velkommen til årsmøte i Granly Bs

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:

14. mars 2024 kl. 18:00, Myrsletta Grendehus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Røyking veranda - korrigering
8. Planer og budsjett
9. Tillegg til Granly Boligsameies vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Granly Bs

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

Styreleder Morten Roness velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og valg av protokollvitne(er) velges på årsmøtet.

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 underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S. 4198 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 363 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 363 000,-.

Sak 7

Røyking veranda - korrigering

Forslag fremmet av:
Kristina Sjøberg Moberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er dessverre slik at personer med astma og allergi har vansker med å bo i sameiet. Vi kunne ikke benytte veranda eller ha vindu/dør åpen pga røyking gjennom hele vår-sommer-høst. Vanskelig å si hvor det røykes, så har ikke kunnet snakke direkte med andre om det. Det kan være fra nabooppgang også. Det er ikke lov å riste tepper eller grille på veranda, pga helse-og sosiale hensyn. Røyking er langt mer sjenerende. Det bes om at styret minner folk på om at barn strever med sykdom pga dette, og mulighet for å ta hensyn.

Styrets innstilling
Eier har eksklusiv bruksrett til egen bolig, inklusiv terrasse. Det er et problem for flere at man røyker på terrassen og kaster sneiper utfra terrassen, det oppfordres til å ta hensyn til naboer.

Forslag til vedtak
På grunn av alles rett til et godt ute- og inneklima bør en vise varsomhet med røyking på egen veranda

---

Sak 8

Planer og budsjett

Forslag fremmet av:
Ørjan Bye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Granly Boligsameie forvalter store verdier uten at seksjonseierne har nevneverdig påvirkning på de valg som fattes og prosjekter som gjennomføres mellom årsmøtene. For i større grad å involvere seksjonseierne i viktige prioriteringer og beslutninger, er det naturlig at planer og budsjetter behandles på årsmøtet. Dette kan skje på følgende måte:

Til ordinært årsmøte i Granly Boligsameie skal styret, evt. med ekstern bistand, fremlegge en plan for kommende budsjettårs investeringer og vedlikehold. Planen skal inneholde en beskrivelse av, og begrunnelse og kostnadsbudsjett for, det styret mener er nødvendige og preventive investeringer og vedlikeholdsprosjekter. Hvert tertial, den 30.4, 31.8 og 31.12, skal styret fremlegge status mht. fremdrift, påløpte kostnader og kostnadsprognose for året.

Styrets innstilling
Styret ser forslaget som begrensende i forhold til tidsbruk opp mot andre oppgaver. Styret har et mandat som de styrer etter og må ofte omprioritere på grunn av uforutsette saker (ad hoc-saker). Det kan ikke være slik at styret ved en eventuell omdisponering av planer og midler må innhente tillatelse fra seksjonseierne. Styret

stiller spørsmålstegn ved bruk av innleide konsulenter og kostnader knyttet til dette. Styret er ikke frikjøpte tillitsvalgte og må prioritere arbeidsinnsatsen i forhold til aktuelle saker.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, men ønsker heller å etablere et fast årlig dialogmøte i forkant av budsjettarbeidet med seksjonseierne.

Forslag til vedtak
Årsmøtet skal fatte vedtak hva angår fremlagte planer med budsjetter og konsekvensene for seksjonseiernes felleskostnader.

Sak 9
Tillegg til Granly Boligsameies vedtekter

Forslag fremmet av:
Ørjan Bye

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det fremmes forslag om tillegg til Granly Boligsameies vedtekter i form av nytt kulepunkt som følger:

§ 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Styrets innstilling
Med bakgrunn i hva som vedtas i sak 9, er styrets innstilling er forslaget ikke tas inn i vedtektene.

Forslag til vedtak
• behandle fremlagte begrunnede planer og budsjett for investeringer og vedlikeholdsprosjekter samt budsjettets konsekvenser for seksjonseiernes felleskostnader

---

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Ved valgene på årsmøtet skal følgende verv velges:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av kandidater til valgkomite` for 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Gunn Korsbøen - Valgt til 2025
- Lise Nordang - Valgt til 2025

VALGKOMITEEN INNSTILLING:

- Leder: Morten Roness - Kollenveien 1
- Styremedlem/Sekretær: Anne Berit Leirfall - Myrveien 41D
- Styremedlem: May Bjørsrud - Myrveien 41B
- Varamedlem 1: Petter Knudsen - Skogveien 36B
- Varamedlem 2: Gro Tronvold - Myrveien 37A
- Valgkomite`: Nina Synnøve Almvik - Myrveien 41 A
- Valgkomite`: Marit Irene Gulbrandsen - Myrveien 37D

Roller og kandidater

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

- Morten Roness

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

- Anne Berit Leirfall
- May Bjørsrud

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

- Gro Tronvold
- Petter Knudsen

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

- Marit Irene Gulbrandsen
- Nina Synnøve Almvik

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Morten A Roness	Kollenveien 1	2022-2024
Nestleder	Gunn Korsbøen	Myrveien 41 A	2023-2025
Styremedlem	Petter Knudsen	Skogveien 36 B	2023-2024
Styremedlem	Anne Berit Lerfald	Myrveien 41 D	2022-2024
Styremedlem	Lise Nordang	Myrveien 37 F	2023-2025
Varamedlem	Kari-Mette Mjønner	Myrveien 37 D	2023-2024
Varamedlem	Gro Tronvold	Myrveien 37 A	2023-2024

Valgkomiteen

Marit Irene Gulbrandsen	Myrveien 37 D	2023-2024
Nina Synnøve Almvik	Myrveien 41 A	2023-2024

Kontaktinformasjon

Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller ved å sende mail til granly@styrerommet.no.

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

Generelle opplysninger om Granly Boligsameie
Sameiet består av 242 seksjoner.
Granly Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974231786, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:
129 480

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

Granly Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 55753229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

STYRETS ARBEID 2023
Styret har avholdt 11 ordinære styremøter i perioden, samt mailutveksling, befaringer og telefonsamtaler.

Årlige dugnader
Dugnad i sameiet ble gjennomført 9. og 10. mai. Det var godt oppmøte begge kveldene og det ble servert brus og pølser til de som deltok.

«Her bor vi»
Styret mottar mange henvendelser om forhold som er beskrevet i «Her bor vi» som er lagt ut på Vibbo. Styret oppfordrer derfor beboerne om å ta en ekstra kikk på Vibbo ved eventuelle spørsmål.

Utleie av leilighet- et stort ansvar
Styret mottar en rekke henvendelser fra leietakere om spørsmål som de skal rette til eier, vi oppfordrer eiere til å informere leietakere om «Her bor vi» og sørge for at leietakere har tilgang til Vibbo.

Avfallshåndtering
Avfallsordningen fungerer etter intensjonene og gir et ryddig inntrykk av sameiet. Avfallsstasjonen ved M41 kan bare brukes av beboere i M41. I høytider kan det forekomme at nærmeste avfallsstasjon blir full, men at det er ledig kapasitet i de andre stasjonene. Styret oppfordrer beboerne til å benytte stasjonene som har ledig kapasitet framfor å sette avfall utenfor full avfallsstasjon.

Lading av el-bil ute
På parkeringsplass mellom M37 og M39 er det montert 10 nye ladeplasser for elbiler til utleie for beboere uten garasjeplass.

Salg av garasjeplasser
På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at garasjeplasser som sameiet eier i M39 skulle selges til beboere som ikke har garasjeplass. 8 av 13 garasjeplasser ble solgt til beboere til 165 000 kr pr. plass.

Parkeringsplasser
I oktober 2022 ble ny parkeringsordning innført i sameiet. Beboere og besøkende må registrere parkering inne på parkeringsselskapets nettside. Innføring av parkeringsordning har ført til at de fleste nå benytter seg av sin garasjeplass. Alle de fire parkeringsplassene har nå kapasitet til at besøkende og beboere uten garasjeplass kan parkere. I juni ble det mulig å registrere parkering for 14 dager uten karantenetid, dette har gjort det enklere for beboere med 2 biler, håndverkere og besøkende.

Vann og avløp
Det er gjennomført spyling av samtlige stammer i S36, og rapport etter dette arbeidet viser god funksjon.

Malingsarbeid og fasadevask
I april ble det igangsatt fasadevask og maling av vinduskarmer (kjøkkensiden i alle blokker og vinduer på gavlvegg i M39). Resultatet ble bra. Det ble funnet noen vinduer med råteskader som eiere selv må reparere/ skifte.

Utbedring av «synkehull» og asfaltering av gangvei utenfor S36
Det ble oppdaget et «synkehull» utenfor S36 som ble kontrollert og utbedret. Samtidig ble gangvei fra S36 til parkeringsplass ved S36 fornyet med ny asfalt.

Oppgradering til fibernett
Styret har gjort avtale med Telenor om oppgradering av kabel/internett til fiber. I løpet av 2024 vil alle leiligheter få fiber og nytt utstyr. Arbeidet er allerede påbegynt.

Vaktmestertjeneste
Ettersom sameiet ikke har ansatt egen vaktmester, blir disse oppgavene utført av Facilitec. Arbeidet følges opp av styrets nestleder. Facilitec rapporterer til styret ved sjekkliste for utførte oppgaver. Det har vært en krevende vinter med tanke på snømåking/brøyting og strøing.

Renhold
Renhold av trapper utføres av Facilitec avdeling renhold.

Vedlikehold
Styret arbeider, i henhold til sameiets vedlikeholdsplan, med nødvendige og rullerende vedlikeholdsoppgaver i sameiet. Dette innbefatter tilstandsbefaringer, samarbeid med ulike entreprenører, planlegging og prioritering av oppgaver som eksempelvis:
Maling, elektrikertjenester, garasjeporter, lås- og glassikring, oppfølging av vannlekkasjer, skadedyrkontroller, og lekeplasskontroller.

Branninstruks
Styret har utarbeidet branninstruks for sameiet. Instruksen er hengt opp i alle oppganger.

Tyveri
Sameiet har dessverre hatt noen tilfeller av tyveri fra garasjer og kjellere. Beboerne oppfordres til å holde ytterdører/kjellerdører låst til enhver tid.

Styrets øvrige oppgaver/saker:
-Behandling av enkeltsaker
-Klager og forespørsler fra beboere
-Løpende HMS-saker
-Teknisk forvaltning
-Økonomirapporter/budsjett 2023
-Hærverk og knust glass i inngangsdører
-Oppfølging av forsikringssaker

Henvendelser til styret.
For at et sameie skal fungere godt, er styret helt avhengig av at beboerne tar kontakt med styret om ting de ser ikke fungerer slik det skal, eller for å komme med innspill og gode ideer. Ved klager på andre beboere må henvendelsen være skriftlig og signerte.
Styret kan kontaktes på e-post, på Vibbo eller pr telefon mellom kl. 17.00 – 20.00 på hverdager.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Månedlige HMS runder gjennomføres, og styrebehandles, for kontroll og oppfølging av helse- miljø og sikkerhet i sameiet.
HMS-rundene bidrar bl.a. til å holde orden i våre fellesområder.

Fremtidige vedlikeholdsplaner 1-3 år
- Skifte av inngangsparti i oppgangene
- Vurdering av/ skifte til flere trykkstyrte ventilasjonsvifter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 12 045 223,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 11 219 972,-.

Finanskostnader
Negativt avvik som skyldes hyppige renteøkninger i 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 876 281,-.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 413 000 til større vedlikehold som omfatte prosjektering og oppgradering av inngangene.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune
Kommunale gebyrer på vann – og avløp øker med gjennomsnitt på ca 14,4% fra 01.01.2024.

- Gebyr på forbruk vann øker med 6,28%
- Gebyr på forbruk avløp øker med 22,55%

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023 med et påslag på ca 11%.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granly Bs.

Lån
Sameiet har annuitetslån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Granly Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 18.02.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 18.02.2024

GRANLY BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 231 786, KUNDENR. 4198

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 202 884	10 680 584	11 206 000	11 167 000
Ladeinntekter EL-bil		7 770	11 100	0	150 000
Andre inntekter	3	834 569	19 600	0	1 155 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 045 223**	**10 711 284**	**11 206 000**	**12 472 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 318	-67 821	-101 000	-51 000
Styrehonorar	5	-363 000	-250 000	-250 000	-363 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 063	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-327 040	-314 460	-330 000	-347 000
Konsulenthonorar	7	-17 980	-19 711	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-5 281 846	-1 982 762	-4 280 000	-2 413 000
Forsikringer		-1 037 482	-889 069	-978 000	-1 140 000
Kommunale avgifter	9	-1 148 451	-868 527	-1 170 000	-1 365 000
Energi/fyring		-404 491	-698 359	-800 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 370 884	-1 243 886	-1 290 000	-1 440 000
Andre driftskostnader	10	-1 158 978	-1 135 099	-1 165 000	-1 121 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 219 972**	**-7 481 757**	**-10 409 000**	**-8 725 000**
DRIFTSRESULTAT		**825 251**	**3 229 527**	**797 000**	**3 747 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	224 702	139 475	0	0
Finanskostnader	12	-1 585 064	-1 078 048	-1 449 000	-1 762 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 360 362**	**-938 573**	**-1 449 000**	**-1 762 000**
ÅRSRESULTAT		**-535 111**	**2 290 954**	**-652 000**	**1 985 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-535 111	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 290 954		

GRANLY BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 231 786, KUNDENR. 4198

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	253 874	40 002
SUM ANLEGGSMIDLER		**253 874**	**40 002**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 997	19 788
Kundefordringer		494 260	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 570 181	84 175
Andre kortsiktige fordringer	14	19 023	5 563
Driftskonto OBOS-banken		1 539 420	2 096 064
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		2 537 751	4 972 735
SUM OMLØPSMIDLER		**6 182 632**	**7 178 326**
SUM EIENDELER		**6 436 505**	**7 218 328**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-21 296 587	-20 761 476
SUM EGENKAPITAL		**-21 296 587**	**-20 761 476**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	16	26 426 741	27 417 986
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 426 741**	**27 417 986**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		119 166	85 902
Leverandørgjeld		923 125	350 539
Skyldige offentlige avgifter	17	681	472
Påløpte renter		133 512	121 090
Påløpte avdrag		115 738	0
Annen kortsiktig gjeld	18	14 128	3 815
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 306 351**	**561 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 436 505**	**7 218 328**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Nordre Follo, 12. februar 2024
Styret i Granly Boligsameie

Morten A Roness/s/	Petter Knudsen/s/	Anne Berit Lerfald/s/
Lise Nordang/s/	Gunn Korsbøen/s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 917 160
Canal Digital/bredbånd	990 264
Strøm elbil	134 260
Garasje	118 800
Biloppst.plass	35 600
Bod	16 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 212 284**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-6 000
Biloppst.pl. i gar.anlegg Granly BS	-3 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 202 884**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	2 100
Salg garasjeplasser	809 615
Tilbakeført gebyr tidligere år	469
Regnskapskorrigeringer	85
Nøkler	22 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**834 569**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 600
Påløpte feriepenger	-4 833
Arbeidsgiveravgift	-56 885
SUM PERSONALKOSTNADER	**-97 318**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 363 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 773, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 980
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 980**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo & Follo Byggtjenester AS	-74 000
Mesterbedriften LUND as	-1 922 137
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 996 137**
Drift/vedlikehold bygninger	-140 261
Drift/vedlikehold VVS	-1 674 569
Drift/vedlikehold elektro	-385 405
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-656 861
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-43 169
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 036
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 124
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 955
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-177 884
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-41 792
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 653
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 281 846**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 148 451
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 148 451**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 076
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-101 701
Diverse leiekostnader/leasing	-17 900
Lyspærer og sikringer	-5 954
Vaktmestertjenester	-358 654
Renhold ved firmaer	-566 192
Snørydding	-59 190
Andre fremmede tjenester	-9 362
Trykksaker	-3 375
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 773
Porto	-2 280
Bank- og kortgebyr	-6 109
Velferdskostnader	-1 412
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 158 978**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 113
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115 016
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 001
Kundeutbytte fra Gjensidige	100 572
SUM FINANSINNTEKTER	**224 702**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 443 552
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-141 512
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 585 064**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

PC med utstyr		
Kostpris	1	
Avskrevet, skrotet i år	-1	
		0
Kopimaskin		
Tilgang 2016	22 875	
Avskrevet tidligere	-22 874	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	40 000	
Avgang 2023	-15 385	
		24 615
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	229 258	
		229 258
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**253 874**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	13 460
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 563
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**19 023**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-32 150 000	
Nedbetalt tidligere	4 732 014	
Nedbetalt i år	27 417 986	
		0
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-26 542 479	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	115 738	
		-26 426 741
SUM GJELDSBREVLÅN		**-26 426 741**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-681
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-681**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 833
For mye innbetalt kjøp garasje	-9 330
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-14 128**

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Granly Bs

Organisasjonsnummer: 974231786
Møtet ble avholdt 14. mars kl. 18:00, Myrsletta Grendehus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Morten Roness velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl fra OBOS velges som fører av protokollen. Gro Tronvold velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 363 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 363 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Røyking veranda - korrigering

Fremmet av: Kristina Sjøberg Moberg

Det er dessverre slik at personer med astma og allergi har vansker med å bo i sameiet. Vi kunne ikke benytte veranda eller ha vindu/dør åpen pga røyking gjennom hele vår-sommer-høst. Vanskelig å si hvor det røykes, så har ikke kunnet snakke direkte med andre om det. Det kan være fra nabooppgang også. Det er ikke lov å riste tepper eller grille på veranda, pga helse-og sosiale hensyn. Røyking er langt mer sjenerende. Det bes om at styret minner folk på om at barn strever med sykdom pga dette, og mulighet for å ta hensyn.

Styrets innstilling
Eier har eksklusiv bruksrett til egen bolig, inklusiv terrasse. Det er et problem for flere at man røyker på terrassen og kaster sneiper utfra terrassen, det oppfordres til å ta hensyn til naboer.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Eierne ble sterkt oppfordret til å vise hensyn med tanke på røyking på balkong, slik at naboene ikke blir plaget med at røyk siver inn i deres bolig.**

8. Planer og budsjett

Fremmet av: Ørjan Bye

Styret i Granly Boligsameie forvalter store verdier uten at seksjonseierne har nevneverdig påvirkning på de valg som fattes og prosjekter som gjennomføres mellom årsmøtene. For i større grad å involvere seksjonseierne i viktige prioriteringer og beslutninger, er det naturlig at planer og budsjetter behandles på årsmøtet. Dette kan skje på følgende måte:

Til ordinært årsmøte i Granly Boligsameie skal styret, evt. med ekstern bistand, fremlegge en plan for kommende budsjettårs investeringer og vedlikehold. Planen skal inneholde en beskrivelse av, og begrunnelse og kostnadsbudsjett for, det styret mener er nødvendige og preventive investeringer og vedlikeholdsprosjekter.

Hvert tertial, den 30.4, 31.8 og 31.12, skal styret fremlegge status mht. fremdrift, påløpte kostnader og kostnadsprognose for året.

Styrets innstilling
Styret ser forslaget som begrensende i forhold til tidsbruk opp mot andre oppgaver. Styret har et mandat som de styrer etter og må ofte omprioritere på grunn av uforutsette saker (ad hoc-saker). Det kan ikke være slik at styret ved en eventuell omdisponering av planer og midler må innhente tillatelse fra seksjonseierne. Styret stiller spørsmålstegn ved bruk av innleide konsulenter og kostnader knyttet til dette. Styret er ikke frikjøpte tillitsvalgte og må prioritere arbeidsinnsatsen i forhold til aktuelle saker.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, men ønsker heller å etablere et fast årlig dialogmøte i forkant av budsjettarbeidet med seksjonseierne.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

9. Tillegg til Granly Boligsameies vedtekter

Fremmet av: Ørjan Bye

Det fremmes forslag om tillegg til Granly Boligsameies vedtekter i form av nytt kulepunkt som følger:

§ 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Styrets innstilling
Med bakgrunn i hva som vedtas i sak 9, er styrets innstilling er forslaget ikke tas inn i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Ved valgene på årsmøtet skal følgende verv velges:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av kandidater til valgkomite` for 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Gunn Korsbøen - Valgt til 2025
- Lise Nordang - Valgt til 2025

VALGKOMITEEN INNSTILLING:

- Leder: Morten Roness - Kollenveien 1
- Styremedlem/Sekretær: Anne Berit Leirfall - Myrveien 41D

- Styremedlem: May Bjørsrud - Myrveien 41B
- Varamedlem 1: Petter Knudsen - Skogveien 36B
- Varamedlem 2: Gro Tronvold - Myrveien 37A
- Valgkomite`: Nina Synnøve Almvik - Myrveien 41 A
- Valgkomite`: Marit Irene Gulbrandsen - Myrveien 37D

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Roness

Følgende stilte til valg:
Morten Roness

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
May Bjørsrud
Anne Berit Leirfall

Følgende stilte til valg:
May Bjørsrud
Anne Berit Leirfall

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Knudsen
Gro Tronvold

Følgende stilte til valg:
Petter Knudsen
Gro Tronvold

Valgkomite` (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Synnøve Almvik
Marit Irene Gulbrandsen

Følgende stilte til valg:
Nina Synnøve Almvik
Marit Irene Gulbrandsen

Møtet ble hevet kl.: 19:15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Morten Roness/s/

Fører av protokollen
Navn: Mona Kvandahl/s/

Protokollvitne
Navn: Gro Tronvold/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Valgperiode:**
Leder:	Morten Roness	2024-2026
Nestleder	Gunn Korsbøen	2023-2025
Styremedlem	Anne Berit Leirfall	2024-2026
Styremedlem	May Bjørsrud	2024-2026
Styremedlem	Lise Nordang	2023-2025
Varamedlem	Gro Tronvold	2024-2025
Varamedlem	Petter Knudsen	2024-2025

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Myrveien 41C (Henrik Borchgrevink)
Vår referanse: 3558370/24692586
Bestilling: C3 2024-08-20 (8) 31

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14102	6	13.11.1986	SKADESLØSBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	129	480	0	102

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/14102/6
Uthentet 2024-08-20 10:32

SKADESLØSBREV

DAGBOKFØRT
13.11.86 14102
SORENSKRIVEREN
I INDRE FOLLO

- IKKE TIL ORDRE -

Til sikkerhet for mitt / vårt nedenfor nevnte ansvar til

GRANLY BOLIGSAMEIE, 1400 Ski :

i henhold til sistnevntes vedtekter, jfr. disses § 4, 2. ledd, husordensregler og avtale om bruk av fellesrom og garasjeplass pantsetter jeg / vi med dette for et beløp av inntil

kr.30.000,- -KRONERTRETTITUSEN oo/loo-

min eierseksjon nr. 102 under g.nr. 129, b.nr. 480 i Ski.

Dette skadesløsbrev har prioritet efter 85% av lånetakst til enhver tid fastsatt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

Dersom jeg / ~~vi~~ eller senere eier av pantobjektet ikke oppfyller de økonomiske forpliktelser som vi i egenskap av seksjonseiere har overfor Granly Boligsameie, jfr. vedtekter, husordensregler og avtale om bruk av fellesrom og garasjeplass, kan Sameiet la pantet selges ved tvangsauksjon i samsvar med tvangsfullbyrdelses-lovens regler.

Dette skadesløsbrev kan ikke overdras og er uoppsigelig fra debitors side.

X Jeg er ugift.
~~Jeg er gift~~, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er den annen ektefelles eller begges ervervsvirke knyttet til seksjonen.

Ski, den 9/11 1986

.....
Hjemmelshavers underskrift

.....
Ektefelle

Dokumentet er undertegnet i ~~mitt~~ / vårt nærvær av Registrert revisor Kjell Kristiansen
Underskriveren(e) er myndig(e).
Jeg / Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

D.u.s.

....
Født : 028/40-69 Født : 4.3-37
Adr. : Ski Adr. : 1400 Ski

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Myrveien 41C (Henrik Borchgrevink)
Vår referanse: 3558379/24692631
Bestilling: C3 2024-08-20 (8) 32

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10928	6	12.11.1984	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	129	480	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/10928/6
Uthentet 2024-08-20 10:34

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Tom Grøstad	Skogvn 36F, 1400 Ski	874375

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	129	480		SKI

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Granly Borettslag under avvikling	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17.565	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 17.565
1	2	3	1	2	3
121	B	94	141	B	74
122		94	142		74
123		48	143		48
124		48	144		48
125		66	145		66
126		66	146		66
127		74	147		74
128		74	148		74
129		74	149		74
130		74	150		74
131		74	151		74
132		74	152		74
133		48	153		48
134		48	154		48
135		66	155		66
136		66	156		66
137		74	157		74
138		74	158		74
139		74	159		74
140		74	160		74
Sum teller ~~skal stemme med nevner~~ sub.tot		9.521	Sum teller ~~skal stemme med nevner~~ sub.tot		10.865

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17.565	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
241	B	78			
242	B	78			
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		17.565	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

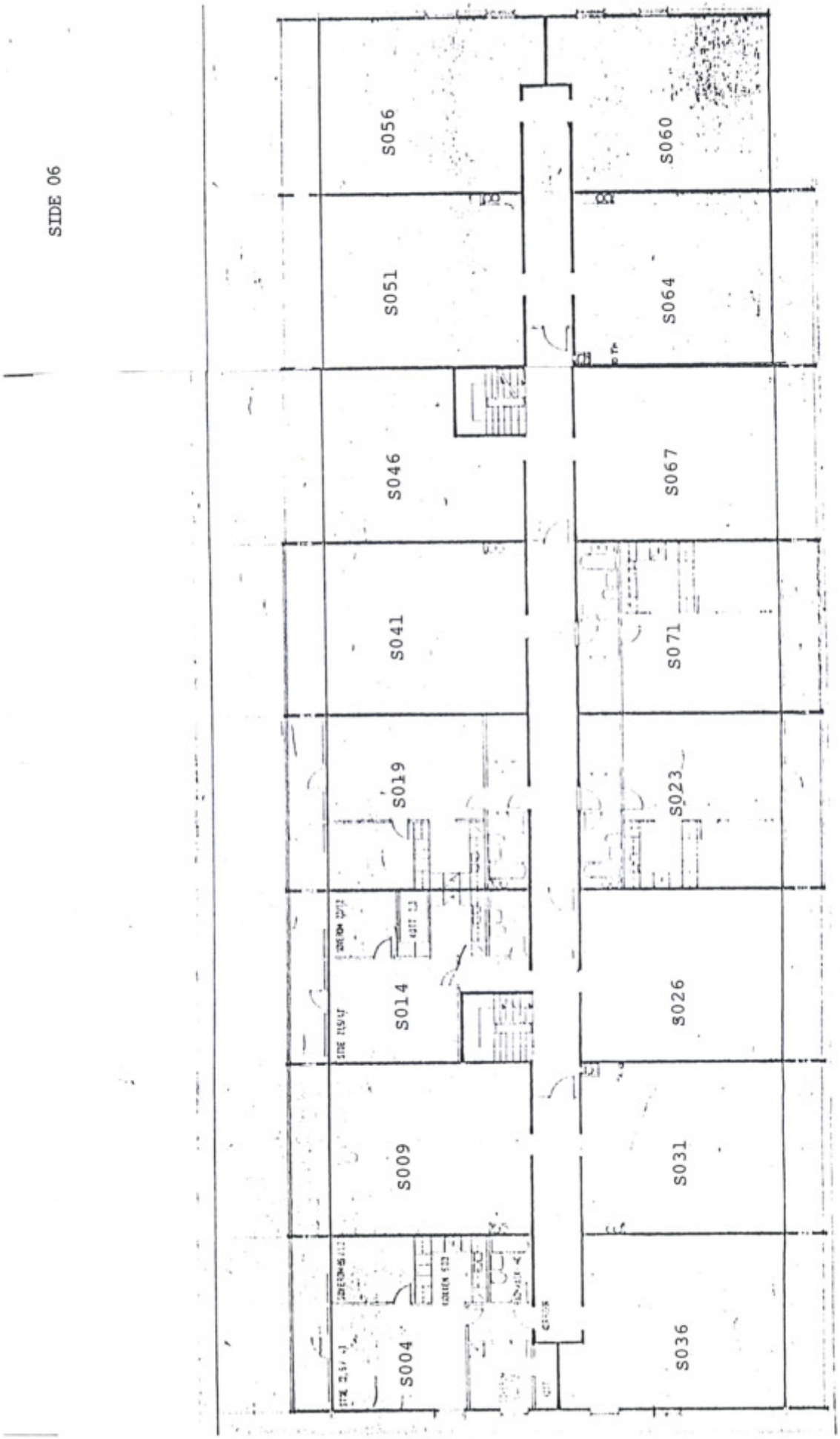
7. Supplerende tekst

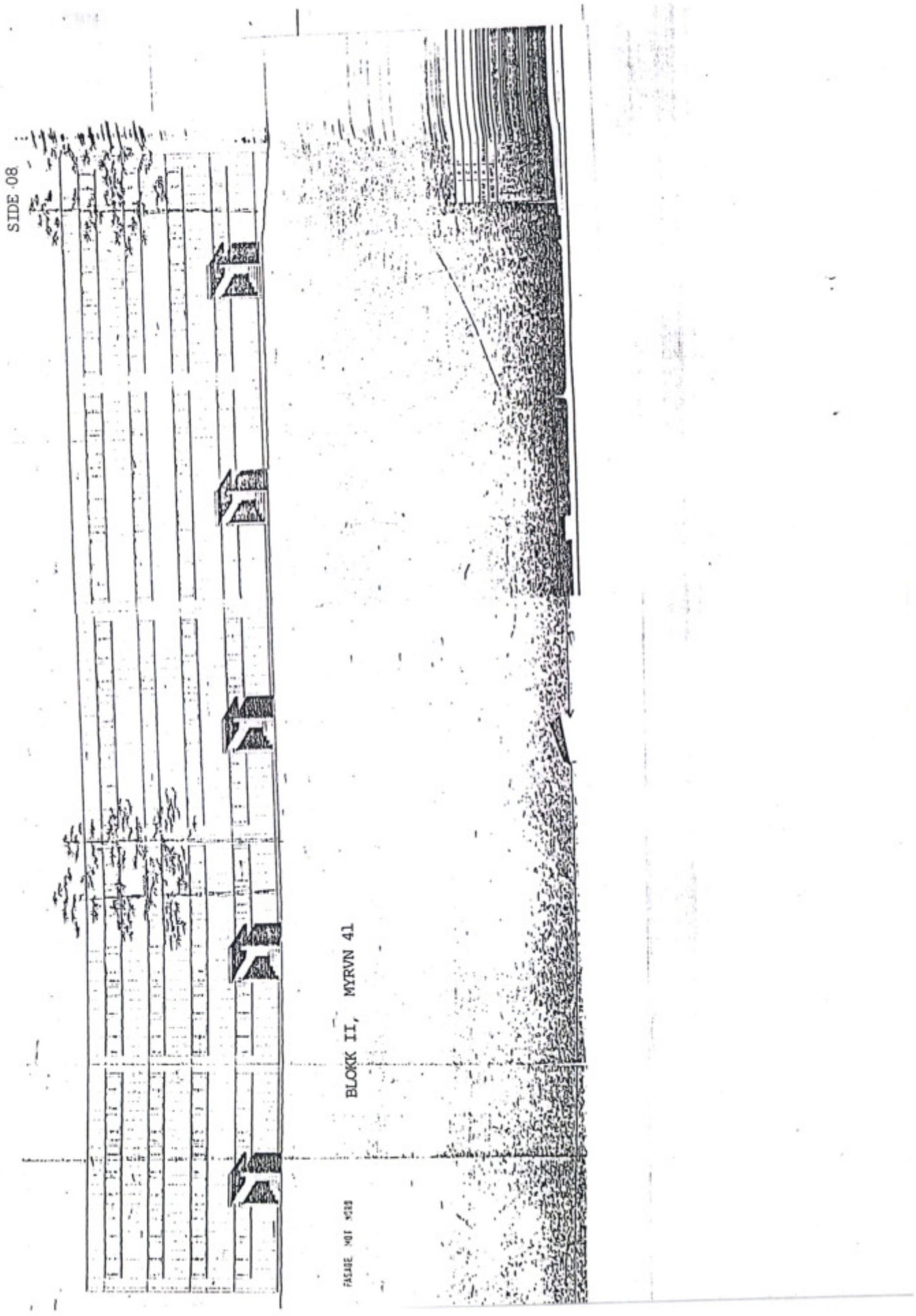
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
8/11-84	Tom Grøstad, Formann; Kari Dahl; Bjørn Jensen; Stein Eriksen; Terje Borgås
Sted SKI	

Tinglysingsstempel

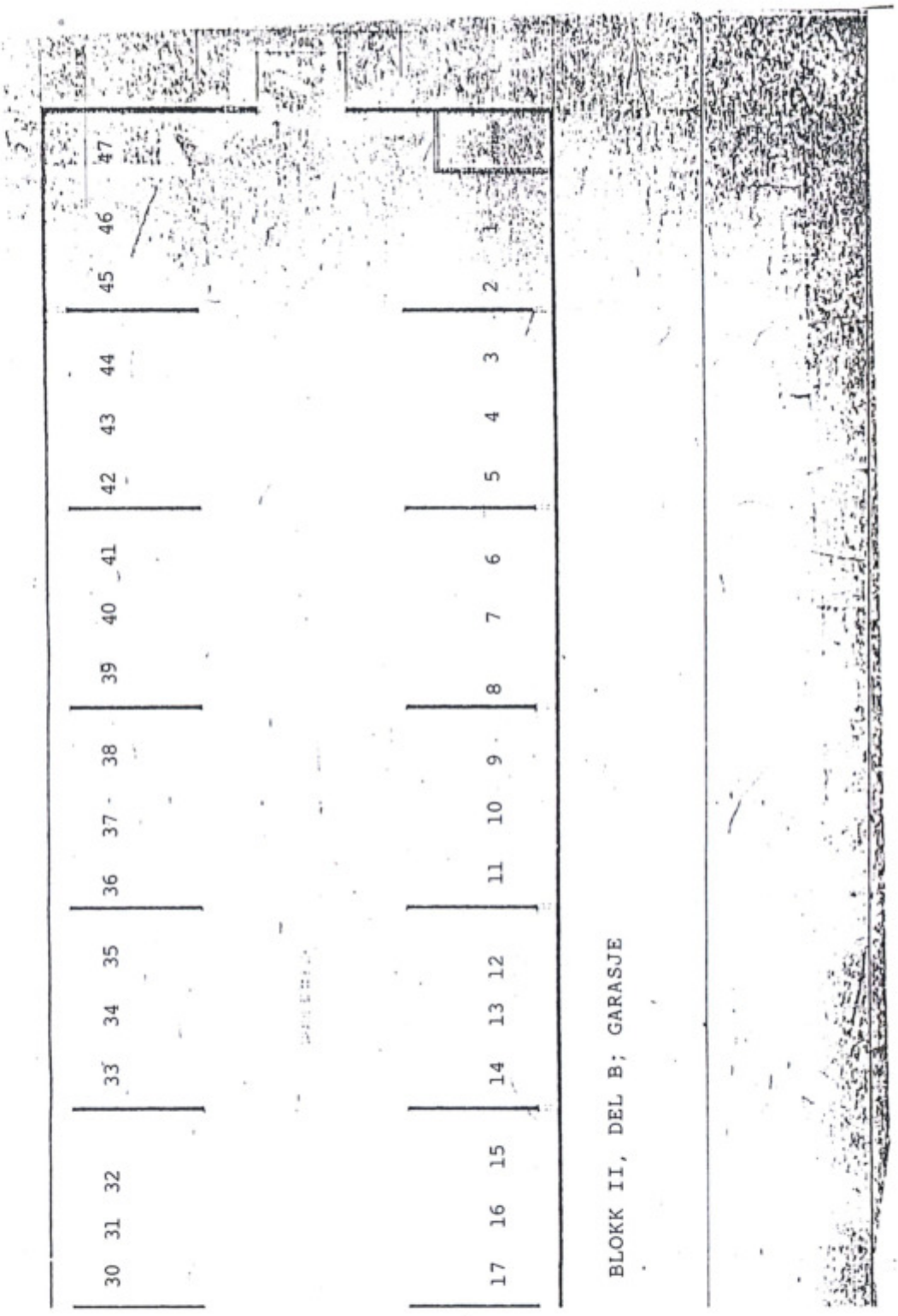
SIDE 01

BLOKK I, MYRVN 39


SIDE 06
S056
S060
S051
S064
S046
S067
S041
S071
S019
S023
S014
S026
S009
S031
S004
S036
4. ETASJE BLOKK I


SIDE 08
BLOKK II, MYRVN 41

SIDE 17


47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
BLOKK II, DEL B; GARASJE

FERDIGATTEST

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 8/8 19 72

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Andresens Bank A/S,
Torvgt. 2,
Oslo 1.

Journalnr. 386/68

Dato, avsluttende synsforr. 13/12-1971.

Arbeidssted	Øvre Hebekk,Ski 129/480 Gnr.129 Bnr.480
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokker - 4 stk.
Byggherre	Andresens Bank A/S.
Byggemelder	A/S Halvaagbygg, Holmenv. 19, Oslo 3.
Ansvarshavende	Harald Bulla

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Bygningssjefen i Ski

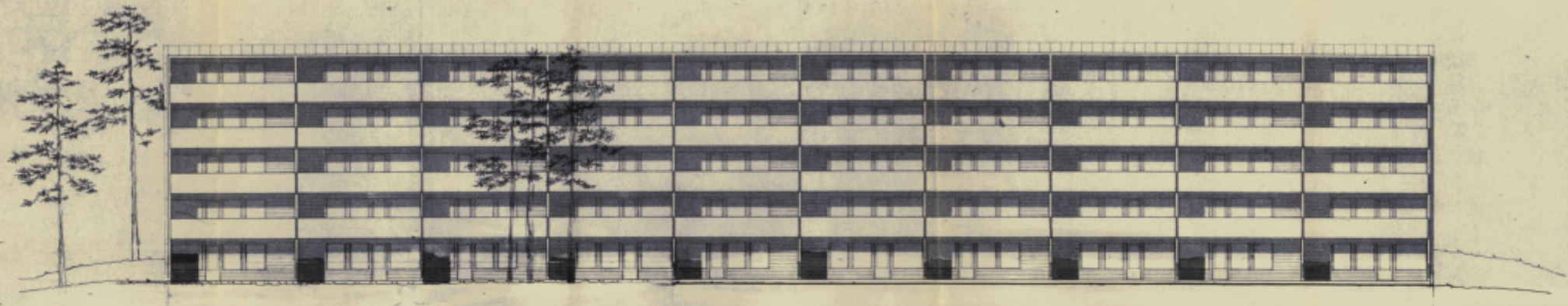
Ski den 22. juni 1972.

A. Skovdahl
A. Skovdahl
bygn.kontr.

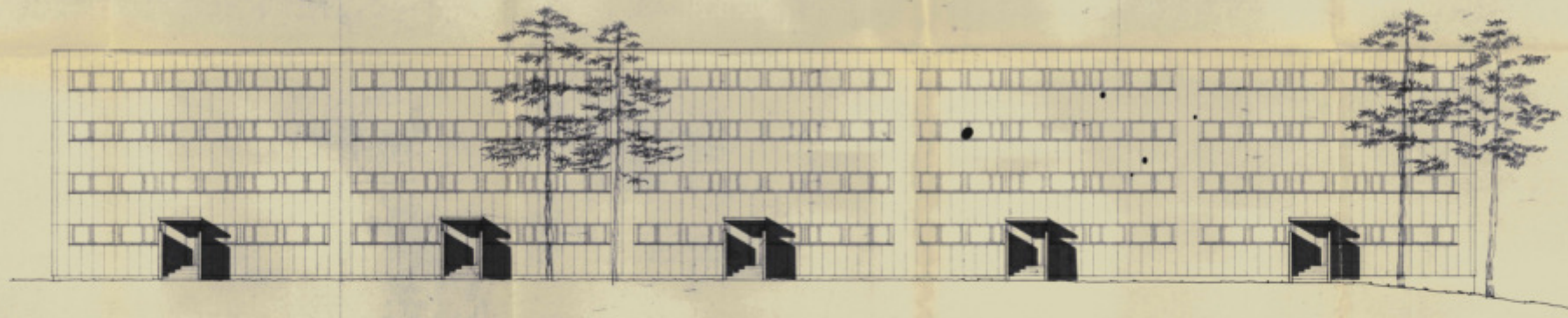
Bernt Stadven
bygn.sjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

BYGGNINGSTEGNINGER



FASADE MOT SYD

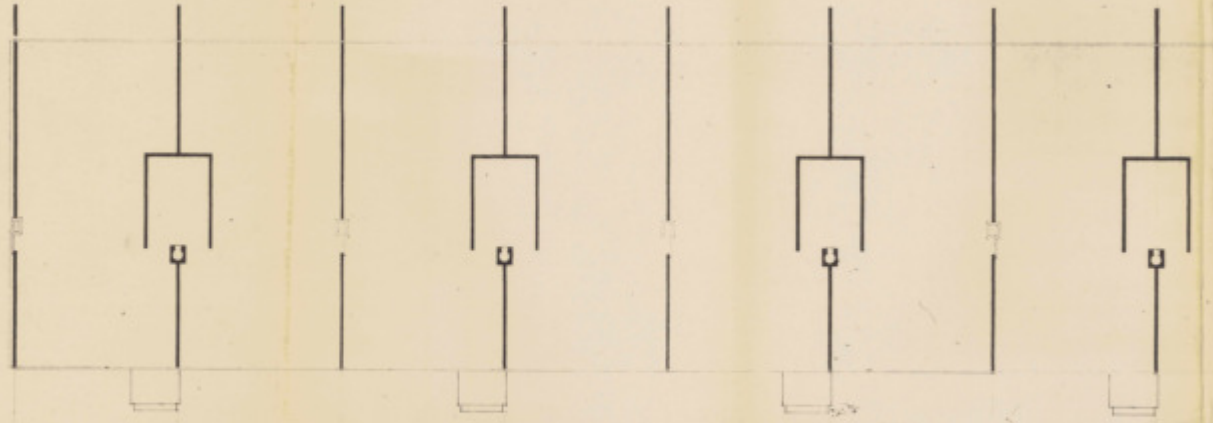


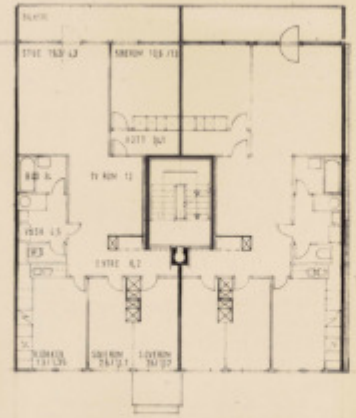
FASADE MOT NORD

386/68

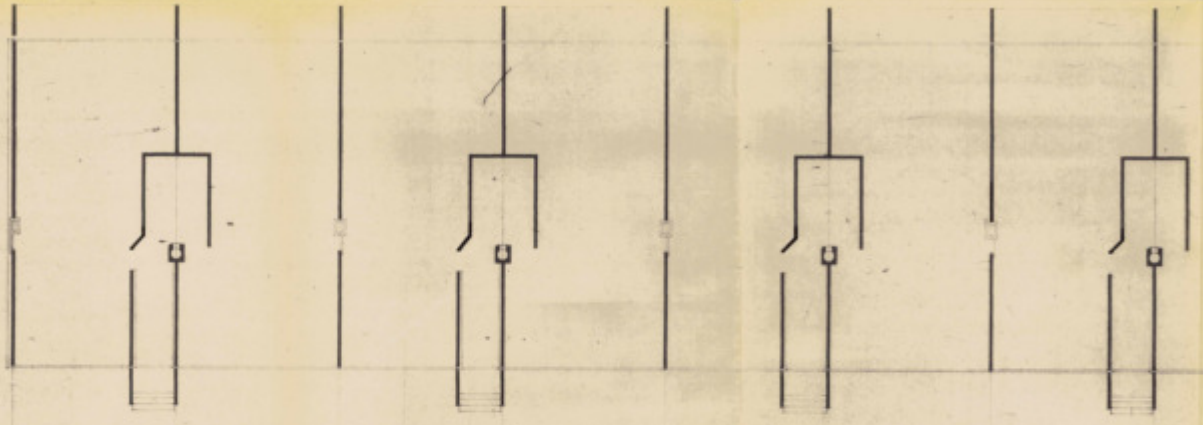
				ØVRE HEBEKK KRINGSJA	
				A/S SELVAAGBYGG	
FASADER MOT SYD og NORD			M 1:100	130-0-11 A	
HUSTYPE: SELVAAGHUS B 41 G			HUS NR.	BLOKK 2	

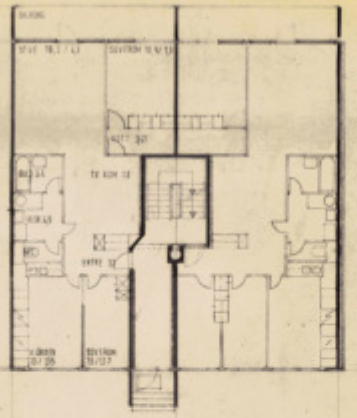
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S





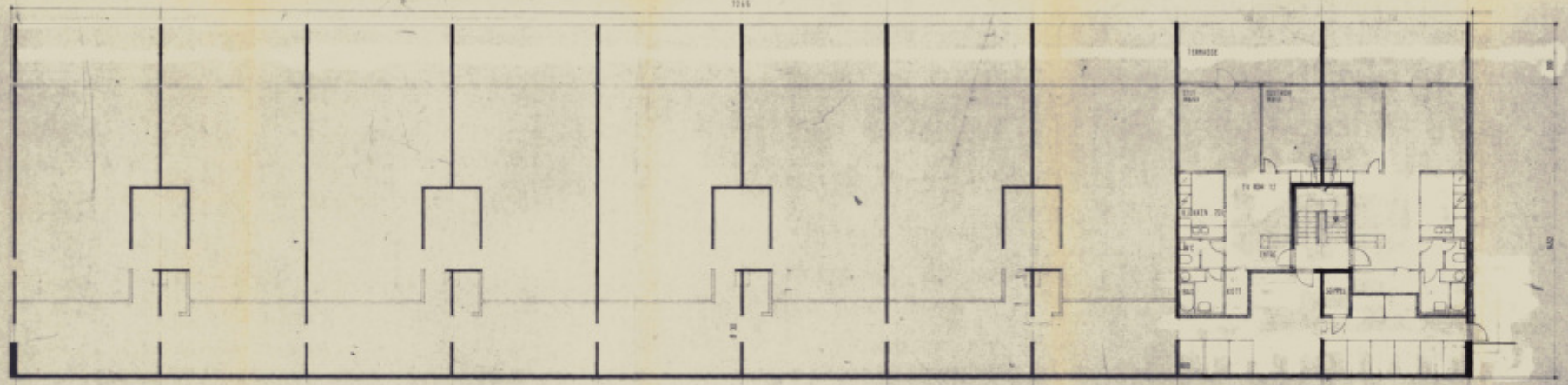
PLAN AV 2.3.4. ETG.



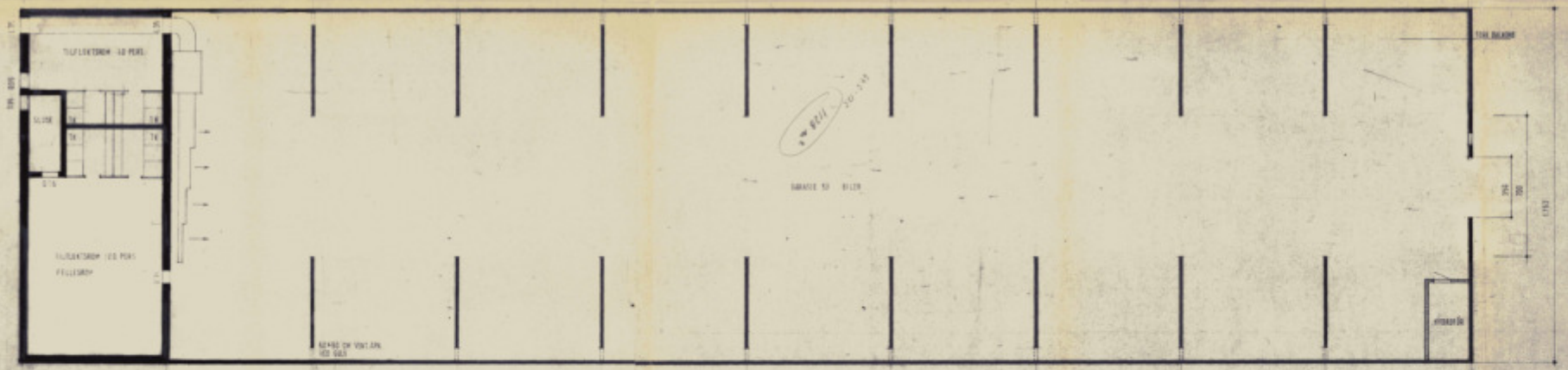


PLAN AV 1. ETG.

			ØVRE HEBEKK KRINGSJA
			A/S SELVAAGBYGG
PLAN AV 1.og 2.3.4 ETG.		M 1:100	TEGN. NR. 130-B-9
HUSTYPE. SELVAAGHUS B 41 G		HUS NR.:	BLOKK 2



PLAN AV 1 U.ETG.



PLAN AV GARASJE
TILFLUKTSROM

ÖVRE HEBEKK
KRINGSJÅ

A/S SELVAAGBYGG

PLAN AV U.ETG og GARASJER
TILFLUKTSROM

HUSTYPE: SELVAAGHUS B 41 G

HUS NR. BLOKK 2

KOMMUNALE AVGIFTER

Utskriftsdato: 19.08.2024

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	480	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	102
Adresse	Myrveien 41C, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	3 830,00 kr
Renovasjon	2 688,80 kr
Vann	2 660,00 kr
Sum	**9 178,80 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 901,00 kr	1/1	0 %	2 901,00 kr	1 450,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 580,00 kr	1/1	0 %	4 580,00 kr	2 290,00 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 591,00 kr	1/1	-20 %	2 872,80 kr	1 436,40 kr
				Sum	**10 353,80 kr**	**5 176,90 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSPLAN

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 19.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	480	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	102
Adresse	Myrveien 41C, 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.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	598 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	3 747 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	63 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530

Delareal	47 944 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	47 945 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=181)
Navn	KVARTALENE BEGRENSET AV MYRVEGEN, SKOGVEGEN, LYSNEVEGEN OG SELJEVEGEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2125/181_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 58 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 47 938 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Ark. L 12/181

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 11.11.92

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV MYRVEGEN, SKOGVEGEN, LYSNEVEGEN OG SELJEVEGEN.

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, blokker
- byggeområde for offentlige bygninger
- byggeområde for forretninger
- offentlige trafikkområder
- fellesområde lek
- friområde lek

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende vegbaner (jf, veglovens §§ 29,.30,.31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

c. Atkomst

Atkomst til. den enkelte eiendom skal være som angitt med pil gå plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

d. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

e. Bebyggelsens utforming

Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsredets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650 m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

a. I området skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse slik som rekkehus, kjederus, atriumhus mv. i inntil 2 etg.

b. Tillatt bebygd areal
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen aller bebyggelsesplan, jfr. §5d.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til bebyggelsesplan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer. internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for evt. videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i planen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjenne tilbygg med grunnflate inntil 30m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og -form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.
Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påse at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører, ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
Krav til parkeringsdekning og garasjeplassering er som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGBLOKKER, OMRÅDE C.

a. I området, skal oppføres blokkbebyggelse.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplan eller godkjent bebyggelsesplan, jf. § 6d.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen skal oppføres 4 etasjer + underetasje + garasjeetasje.

d. Krav til bebyggelsesplan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer. internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for evt. videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

f. Garasje/ parkering
Krav til parkeringsdekning og garasjeplassering er som i § 4f.

§ 7. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Området skal nyttes som angitt på planen.

b. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 6,00 m. Maks takhøyde er 8,50 m.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det dokumenteres mindre parkeringsbehov enn normen tilsier, kan bygningsrådet akseptere at det inntil videre ikke opparbeides, flere plasser enn virksomheten har behov for. Utomhusplanen skal imidlertid vise full parkeringsdekning.

f. Krav til utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en utomhusplan for feltet eller eiendommen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.
Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som eller bevares som naturområder.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

a. Området skal nyttes til forretning. Større varehus tillates ikke oppført i planområdet.

b. Tillatt bebygd areal
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% jfr. byggeforskriftenes kapt.22 og NS 3940.

Dersom bebyggelsen vil ligge vesentlig under tillatt tomteutnytting, skal det ved byggemelding legges fram en utbyggingsplan som viser hvordan eiendommen senere kan utbygges opp mot sitt utbyggingspotensiale. Bygningens utforming og konstruksjon skal legge til rette for en slik senere til- eller påbygging.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer.
Dersom det oppføres boliger i anlegget, skal det oppføres garasjer eller legges til rette for dette, i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 76.

f. Krav til utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en utomhusplan for feltet eller eiendommen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Plass for varelevering skal dimensjoneres for typekjøretøy LL (liten lastebil) iht. vegnormalene. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Skilt og reklame
Oppsetting av skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av bygningsrådet, jfr. kommunal vedtekt til pbl. § 107.

h. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 9. FRIOMRÅDE/FELLESOMRÅDE LEK
Innenfor friområde/fellesområde lek er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde.
Oppsetting av skilt, kiosk, bod ol. er ikke tillatt.
Fellesområde lek forutsettes benyttet i tråd med eksisterende privatrettslige rettigheter.

SKI REGULERINGSVESEN, den 9.09.91

REGULERINGSPLANKART

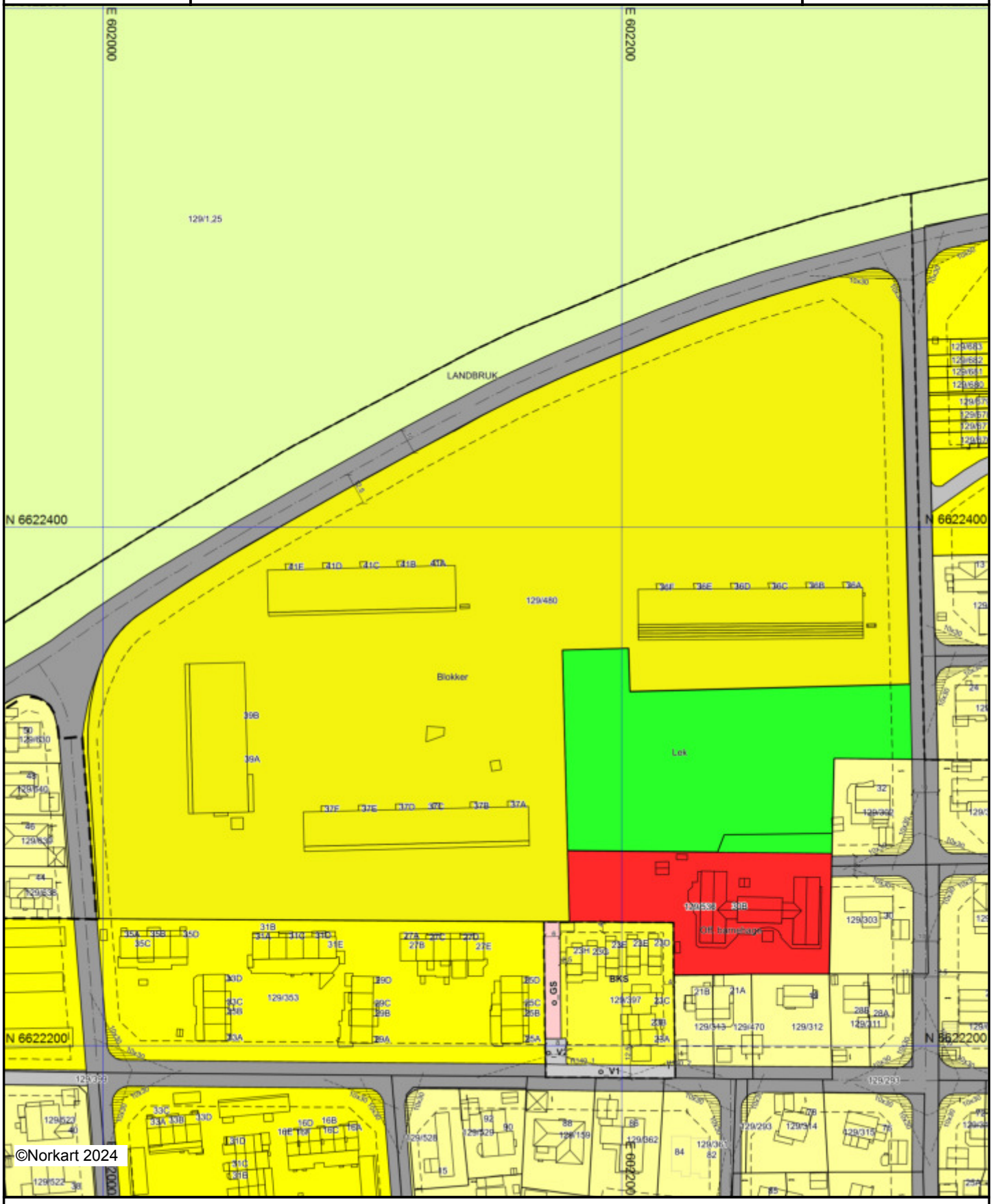
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/480/0/102
Adresse: Myrveien 41C
Dato: 19.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Myrveien 41C
Gnr. 129 Bnr. 480 Snr. 102 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-24-0272

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Henrik Borchgrevink
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 48 05 12 20
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater