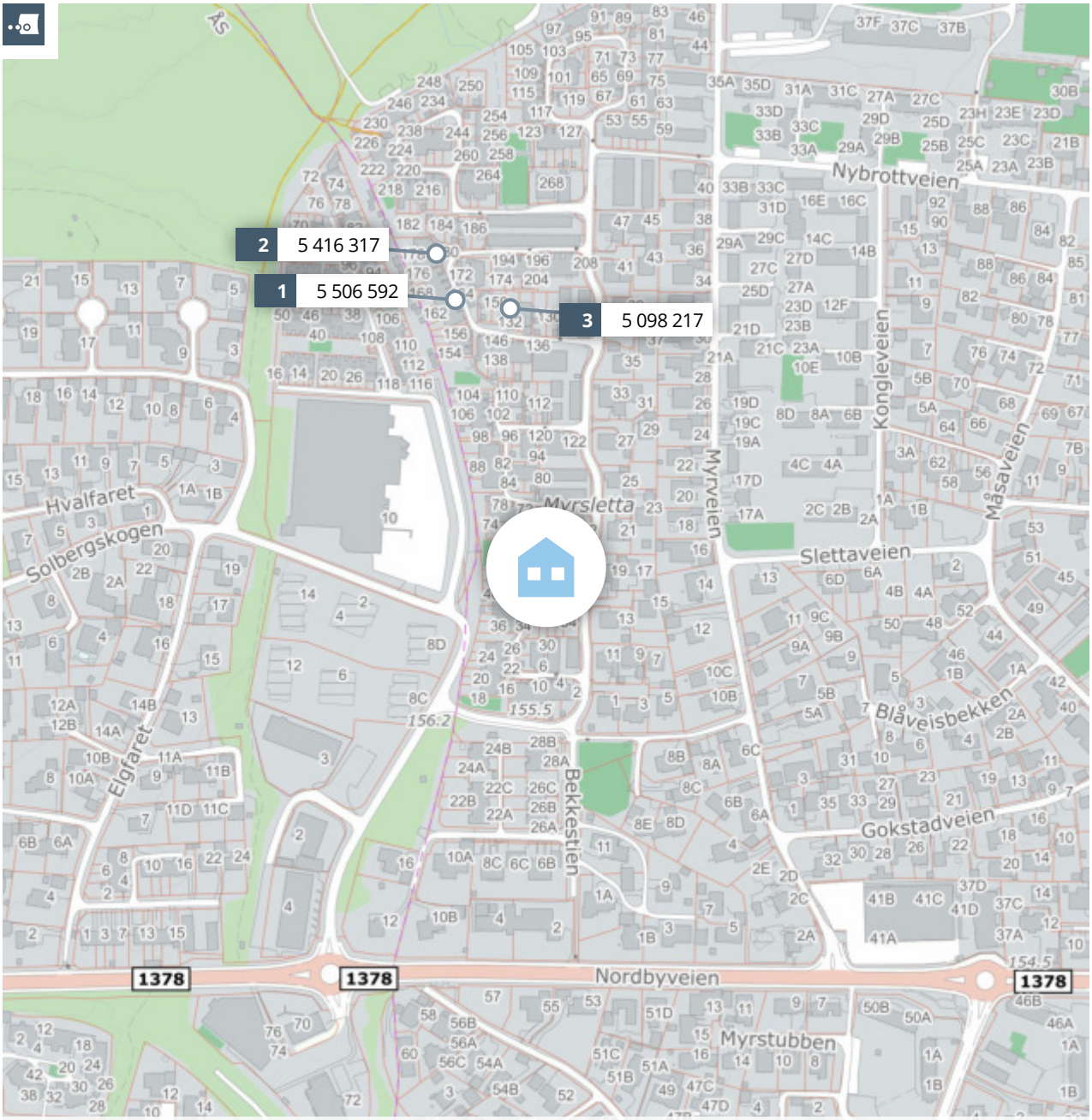
MYRSLETTA 48

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 24.02.2025
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Årsberetning
Vedtekter
Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte-gf.pdf
Protokollutskrift årsmøte
Meglerbrev
Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte 2023
Husordensregler
Energiattest
Fasade 22.21 2003
Ferdigattest
Byggtegn 11.07.80
Kommunale gebyrer 2025
Matrikkelrapport
Regulerings-bestemmelser
PlanRapport Myrsletta 48
Reguleringsplankart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 24.02.2025



Meglers verdivurdering

MYRSLETTA 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 24.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrsletta 48, 1406 SKI

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 129 BNR 786 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Grensevegen

Verdivurdert til

5 290 000

-	5 290 000	49 906
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					259 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

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.

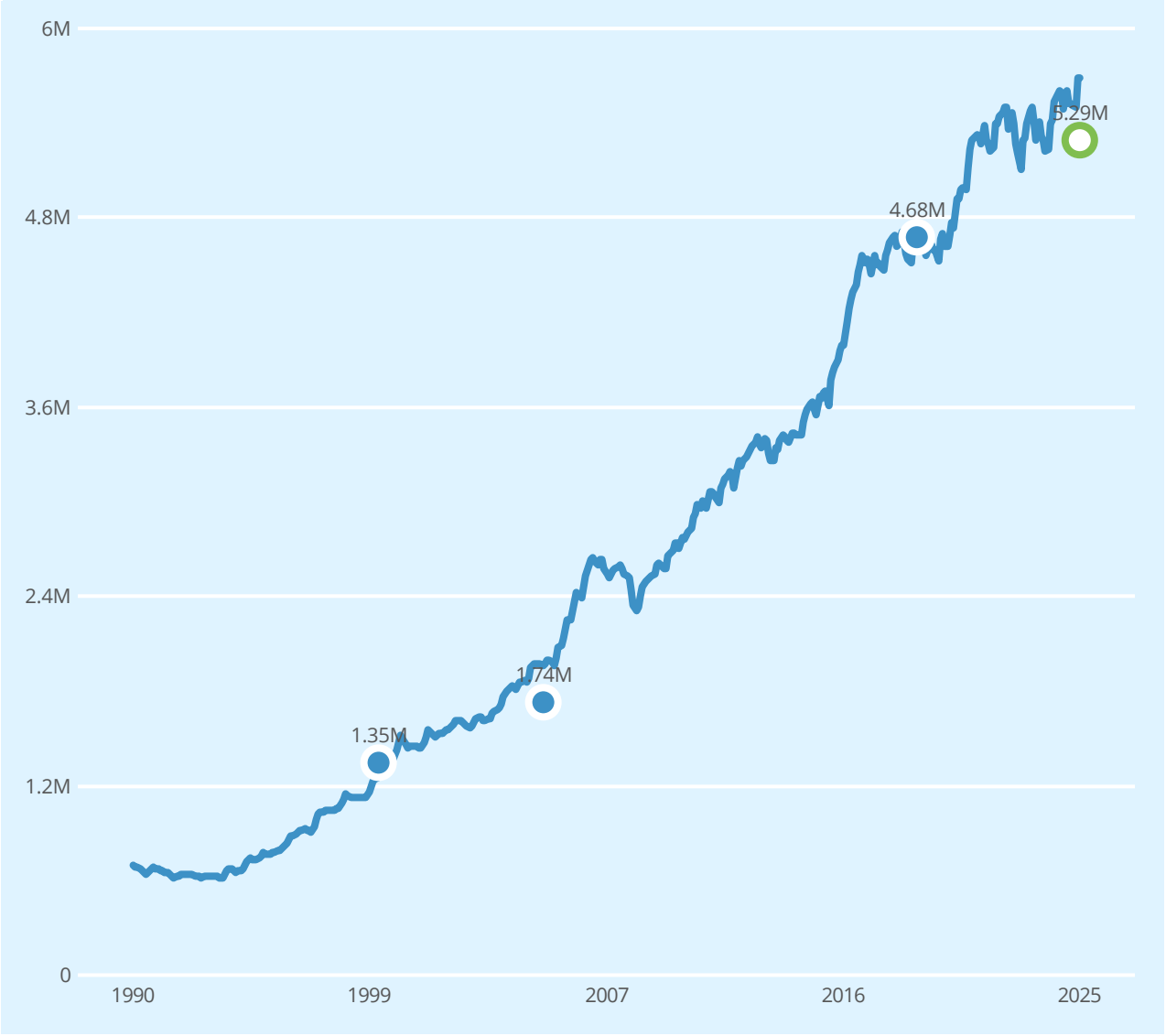
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrsletta 162				21.05.2024	5 200 000	**5 290 000**	216 592	5 506 592	**49 609**
	111 m²	1981	143 m²	4 sov						
2	Myrsletta 178				22.05.2024	5 190 000	**5 200 000**	216 317	5 416 317	**52 080**
	104 m²	1981	156 m²	3 sov						
3	Myrsletta 134				31.10.2024	5 100 000	**4 883 000**	215 217	5 098 217	**48 096**
	106 m²	1983	251 m²	3 sov						

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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.03.2019	15.03.2019	14.05.2019	4 300 000	4 675 000	0	4 675 000	
06.04.2005		19.07.2005	1 720 000	1 735 000	-	1 735 000	
09.07.1999		09.07.1999	-	1 350 000	-	1 350 000	
07.08.1996		07.08.1996	-	390 000	-	390 000	2
20.06.1991		20.06.1991	-	225 009	-	225 009	2

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

Tomannsboliger til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

18
tomannsboliger
til salgs

7.6M
7.4M
7 124 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Tomannsboliger solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

18
tomannsboliger
solgt

7 342 000 Prisantydning i snitt
7 323 000 Salgspris i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av

76
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

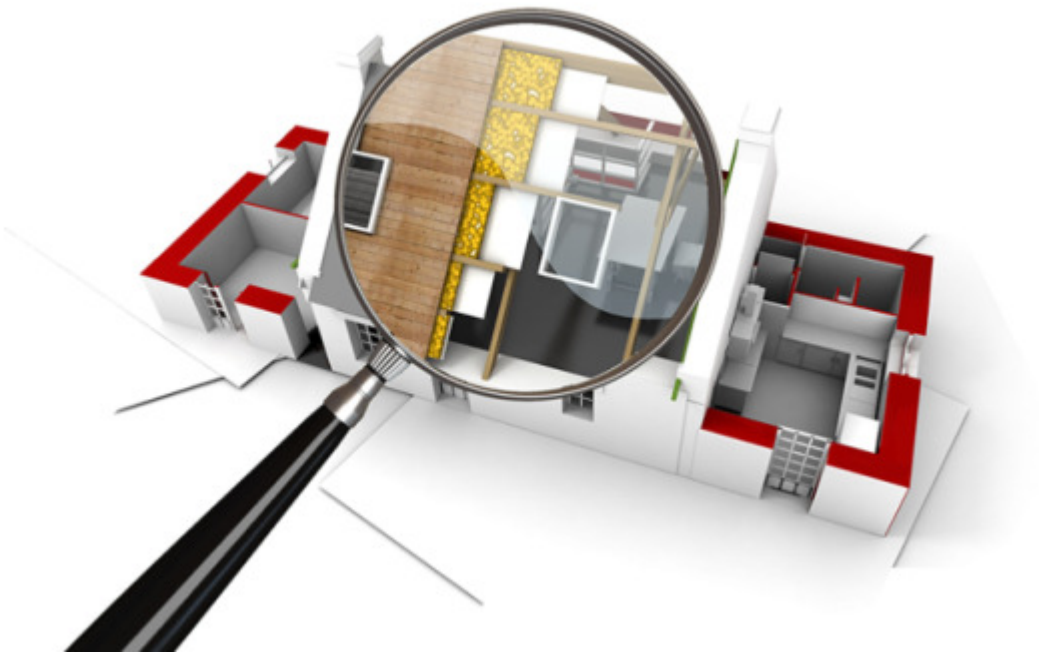
52 220 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
49 906 Myrsletta 48 Totalpris 5 290 000
48 044 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Myrsletta 48, 1406 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 129, bnr. 786

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 **Rapportdato:** 19.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1611 **Referansenummer:** MP1795

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

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Utvendig sportsbod på 6,7 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i entre. Stråleovner på bad og på vaskerom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

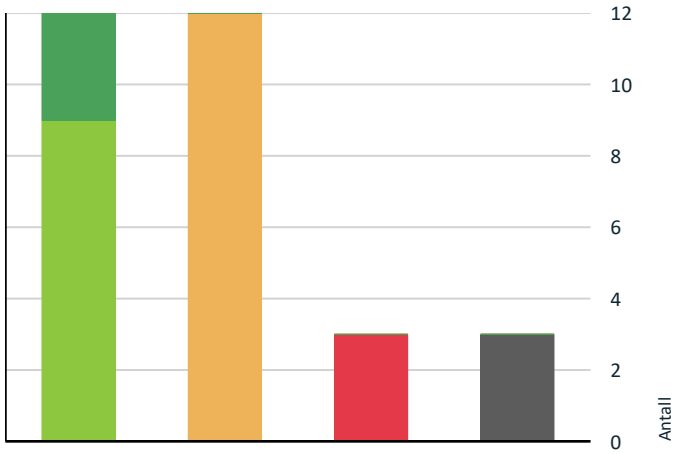
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

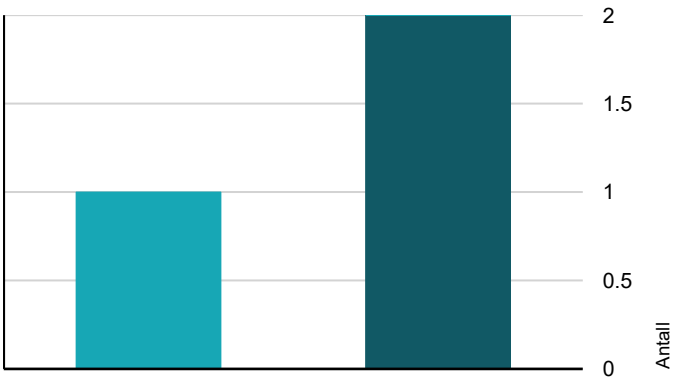
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Eier har byttet store deler av kledningen og malt boligen i 2020.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loft er delvis inspisert siden loft ikke har gangbart gulv over hele. Det bemerkes at det var mye innbo/løsøre på loft som begrenset inspeksjon av loft. Ytterligere undersøkelser av loft anbefales.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjon har noe skjevheter/nedbøyning. Dette er synlig i himling på soverom mot vest/nabo. Trolig har dette sammenheng med avvik/skjevheter på gulvene i 2-etasje og må ses i sammenheng med punkt om etasjeskille.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør tettes rundt gjennomføringer på tak.



Fuktskjolder på undertak ved nedsiden av pipe



Fuktskjolder på undertak ved gjennomføring

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
De fleste vinduer er byttet og er av nyere dato. Noen vinduer mot nord fra byggeår.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra byggeår har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer fra byggeår må påregnes byttet innen rimelig tid.



Noe kondensering/vårslitte karmer på vindu fra byggeår

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til terrasse på ca 45 kvm. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegg på siden. Solmarkise, strøm og utelys.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i samtlige rom i 2-etasje. Størst høydeforskjell i gang. Noe mindre avvik i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på 2 av soverommene.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Badet er opprinnelig fra byggeår. Men overflate oppusset etter byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid og renovering må påregnes innen rimelig tid.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting. Der tettesjiktet ikke er synlig, typisk smøremembran under fliser, og våtrommet er oppført før teknisk forskrift i 1997, er det Norsk takst sin anbefaling at våtrommet vurderes samlet og gis TG3.
Det ble registrert flere sprekte flis på gulv. Vindu i våtsone. Fuktskader på innredning. Samt lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Fortsatt bruk av kabinett med direkte avløp til sluk anbefales i påvente av renovering. Baderommet må påregnes renovert innen rimelig tid. Det bemerkes at våtrommet er i daglig bruk og har sin bruksverdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Originale vinylbelegg fra byggeår er synlig i sluk

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra trapp

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid og renovering må påregnes innen rimelig tid.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting.
Toalett er løst fra underlaget/gulv. Det er trolig ingen tettesjikt i våtsoner på vegger. Overskap er montert noe skjevt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet må påregnes renovert innen rimelig tid. Det bemerkes at rommet er i daglig bruk og har sin bruksverdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses unødvendig da rommet er et vaskerom uten dusj. TGIU.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

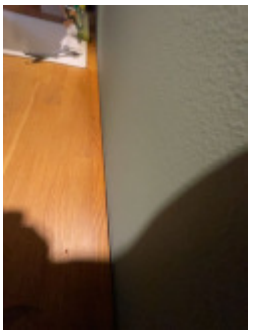
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Noe justering av fronter må påregnes.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Induksjonstoppen har en skade i hjørnet



Fuge mellom vegg og benkeplate kan med fordel utføres for å hindre vann ned bak innredningen

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er nyere kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold). Ventilasjon styres fra av/på bryter i sikringsskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Kapasiteten på aggregat virket grei ved befaring selv om aggregat er fra byggeår. Sponplaten aggregatet står på har sviktet trolig på grunn av fuktighet som har kommet ned fra rørgjennomføring i yttertak og/eller kondens fra rør/aggregat.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres. Platen aggregatet står på bør byttes. Kanskje kanaler opp til yttertak må isoleres bedre med tanke på kondens. På grunn av alder er det påregnelig at aggregat må byttes innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Aggregat fra byggeår plassert på loft



Platen aggregatet står på har sviktet

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

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

TG IU Andre installasjoner

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Uklart om samsvarserklæring foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon på dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Boligen har ingen kjeller/rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje i rekke på 18 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Led port i front med elektrisk åpner. El-bil lader montert. Hems for lagring.

Garasje er ikke tilstandsvurdert utover nevnte beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

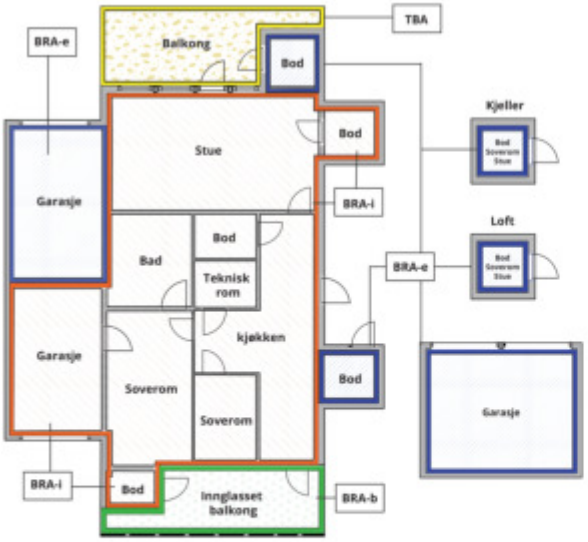
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	53			53	
1 Etasje	53	6		59	45
SUM	**106**	**6**			**45**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Bad, 4 Soverom		
1 Etasje	Entré, Vaskerom, Kott, Stue/kjøkken	Utvendig Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	104	2
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Kevin Martin Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	129	786		0	259.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Myrsletta 48

Hjemmelshaver
Viken Kevin Martin, Skjolden Kristine

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 675 000	2019

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MP1795

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Skjolden	Kevin Martin Viken

Gateadresse
Myrsletta 48

Poststed	Postnr
Ski	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250012

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv i 2 etasje, som påpekt i taksrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av lader og overspenningsvern, samt utført sluttkontroll på dette. Utført av AA elektro med faktura. Satt opp ekstra stikkontakt på soverom i 2 etasje, utført av faglært familiemedlem uten faktura.

Arbeid utført av: AA Elektro Installasjon AS

Filer

Faktura-8530.pdf Faktura-8536.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsynskontroll i 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks monternt på husvegg som ble benyttet tidligere. Ikke i bruk lenger da sameiet har installert ladere i garasjer.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250012

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny garasje 2023. Byttet kledning på store deler av huset og alle vinduer på sørsiden, med hjelp av faglært familiemedlem.
Arbeid utført av	Igland garasjer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Solbergskogen Pluss

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, Tilstandsrapport utarbeidet 21.1.25

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rapportert rotter sommeren 2024 ved tun 3/ grendehuset. Pelias fikk god kontroll på disse. Aldri sett noe rotter/ skadedyr på vårt tun - tun 1.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250012

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250012

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Skjolden	0957b72ecafee41f1f16fad87afb17ae0a2edeab	23.01.2025 18:17:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kevin Vike	a16dcf24cc08f2b1c15d079c56a12098766d6da2	23.01.2025 18:16:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250012

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

ÅRSBERETNING



Årsmøte 2024

1855 Myrsletta Selveierforening

OBOS

Til seksjonseierne i Myrsletta Selveierforening

Velkommen til årsmøte, 5 mars 2024 kl. 18:00 på Myrsletta Grendehus

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Myrsletta Selveierforening det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Det er iht vedtektene kun mulig å ha 2 fullmakter pr oppmøtt stemmegiver.

§ 3
«En selveier kan ikke representere mer enn to andre selveiere ved fullmakt.»

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Myrsletta Selveierforening
avholdes 5 mars 2023 kl.18:00 på Grendehuset

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Valg av en til å føre protokoll og minst 2 seksjonseiere som protokollvitner
   - **C)** Godkjenning av møteinnkallingen
   - **D)** Godkjenning av de stemmeberettigede

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023 spesielt for garasjeprosjektet
   - **B)** Styret foreslår overføring av 2023 sitt resultat til egenkapital
   - **C)** Godkjennelse av styrets honorar for 2024

3. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Innsendt forslag fra Myrsletta 63 om endring på asfaltert helning inn mot garasjene
   - **B)** Innsendt forslag fra Myrsletta 30 om tillatelse til å bygge egen dør til sin garasje
   - **C)** Forslag fra styret om forbruksbetaling for kjøring på gangsti

   Det er ikke kommet inn noen andre innsendte forslag før fristen.
   Forslag etter fristen for innsending blir fremstilt som benkeforslag.

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
   - **B)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av valgkomité

Ski, 22.02.2024

Styret i Myrsletta Selveierforening

Christopher Sogge Røtnes Foday Madi Barrow Elin Holter Jones
Erik Van Wijk Kjelstad Ellen Norum Schultz

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christopher Sogge Røtnes	Myrsletta 61
Styremedlem	Ellen Norum Schultz	Myrsletta 218
Styremedlem	Elin Holter Jones	Myrsletta 148
Styremedlem	Erik van Wijk Kjelstad	Myrsletta 132
Styremedlem	Foday Madi Barrow	Myrsletta 32
Varamedlem	Ann-Kristin Jermstad	Myrsletta 117
Varamedlem	Christina Egidius Taalesen	Myrsletta 220

Valgkomiteen

Valgkomite	Morten Isebakke Lyse	Myrsletta 14
Valgkomite	Jan Ole Evensen	Myrsletta 214

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller styret@myrsletta.no
Styret henviser til å benytte de valgte kanalene Vibbo og epost.

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 Myrsletta Selveierforening
Foreningen består av 165 bnr. av gnr. 129 i Nordre-Follo kommune, totalt 175 enheter. Myrsletta Selveierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975485846, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Myrsletta Selveierforening har i tillegg til styret 3 ansatte. Det er ikke rapportert noen personskader i 2023.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen i 2023 er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
Regnskap for 2023 er utført av OBOS Eiendomsforvaltning.

Revisor for 2023 var Alpha Revisjon

Styrets arbeid i 2023

Styret gir en **kort** redegjørelse for arbeidet i 2023 på generalforsamlingen. Vi velger å ikke legge det ved innkallingen da Vibbo inneholder mer enn nok informasjon og vi håper og tror de fleste har fått med seg at vi har bygget garasjer.

Vi bemerker at dette regnskapet er utfyllende, men inneholder mange poster og mye å lese. Vi ønsker at spørsmål om detaljer ved regnskapet tilkommer styret før generalforsamlingen. Dette er nødvendig for å kunne svare på evt detaljspørsmål da det er uvanlig mange fakturaer og føringer i år.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving og viderefaktureringer i forbindelse med garasjeprosjektet, i tillegg til utleie av grendehuset.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak garasjeprosjektet og avvik i forhold til budsjett samt konsulenthonorar er høyere enn budsjett. Andre driftskostnader, personalkostnader og forretningsførerhonorar er lavere enn budsjett.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 399 782,-.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer utbetaling av byggelån.
.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2024”.

MYRSLETTA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 975 485 846, KUNDENR. 1855

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 562 250	5 254 500	5 556 000	5 932 500
Avgiftspliktige inntekter		0	0	1 000	507 500
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	14 850
Andre inntekter	3	188 646	96 505	23 000	171 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 750 896**	**5 351 005**	**5 580 000**	**6 625 850**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-722 099	-133 966	-592 523	-272 267
Styrehonorar	5	-95 000	-90 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-109 437	-40 530	0	0
Revisjonshonorar	6	-40 500	-24 625	-25 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-181 687	-168 727	-238 750	-175 000
Konsulenthonorar	7	-663 542	0	-500 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-42 523 387	-207 239	-41 155 825	-2 628 208
Forsikringer		-630 964	-575 209	-616 606	-672 848
Kommunale avgifter	9	-52 148	-7 930	-25 000	-52 200
Energi/fyring		-142 539	-214 673	-290 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-914 994	-662 592	-942 900	-970 900
Andre driftskostnader	10	-463 071	-305 259	-724 500	-310 873
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-46 539 367**	**-2 430 748**	**-45 211 104**	**-5 507 296**
DRIFTSRESULTAT		**-40 788 470**	**2 920 257**	**-39 631 104**	**1 118 554**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 752	10 136	0	5 000
Finanskostnader	12	-1 265 215	-123	-2 207 500	-3 320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 228 463**	**10 013**	**-2 207 500**	**-3 315 000**
ÅRSRESULTAT		**-42 016 933**	**2 930 270**	**-41 838 604**	**-2 196 446**

Overføringer:	
Fra opptjent egenkapital	-6 253 988
Udekket tap	-35 762 945

MYRSLETTA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 975 485 846, KUNDENR. 1855

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering		0	513 445
Andre varige driftsmidler	13	937 622	848 101
SUM ANLEGGSMIDLER		**937 622**	**1 361 546**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 716	37 429
Kundefordringer		14 575	0
Forskuddsbetalte kostnader		168 212	154 449
Driftskonto OBOS-banken		3 313 191	30 247
Skattetrekkskonto OBOS-banken		102 553	0
Sparekonto OBOS-banken		12 990	0
Innestående i andre banker		15	5 369 969
SUM OMLØPSMIDLER		**3 625 251**	**5 592 094**
SUM EIENDELER		**4 562 874**	**6 953 640**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	6 253 988
Udekket tap	14	-35 762 945	0
SUM EGENKAPITAL		**-35 762 945**	**6 253 988**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	36 300 786	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 300 786**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 016	0
Leverandørgjeld		2 175 298	538 618
Skyldige offentlige avgifter	16	141 920	86 024
Annen kortsiktig gjeld	17	1 606 799	75 010
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 025 033**	**699 652**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 562 874**	**6 953 640**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Nordre Follo, 06.02.2024
Styret i Myrsletta Selveierforening

Christopher Sogge Røtnes /s/ Foday Madi Barrow /s/ Elin Holter Jones /S/

Erik Van Wijk Kjelstad /s/ Ellen Norum Schultz /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	5 084 800
Kabel-TV	471 450
Strøm elbil	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 562 250**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie av grendehus	95 227
Elbillading	5 750
Refusjon forsikringssak tidligere år	29 906
Gebyrer	24 852
Nettinnbetalinger	10
Gebyr på manglende rydding garasjer	6 000
Telenor Norge AS	17 500
Tilskudd Sykkeldag	5 000
Eldre restanser, ukjente utflyttere	4 401
SUM ANDRE INNTEKTER	**188 646**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-583 969
Påløpte feriepenger	-37 007
Arbeidsgiveravgift	-99 338
Gaver til ansatte	-1 785
SUM PERSONALKOSTNADER	**-722 099**

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 tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.
I tillegg har styret fått dekket enkel bevertning for kr 1 536, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 40 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 264
Bygghuset AS, garasjeprosjekt	-264 378
Nordre Follo Kommune, garasjeprosjekt	-381 900
SUM KONSULENTHONORAR	**-663 542**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kostnadsføring av tidligere års balanseførte kostnader til garasjeprosjekter	-513 445
Steinbakken Entreprenør AS, asfaltering garasjeprosekt	-152 575
Norgesnett, infrastruktur elbilladere	-444 847
Diverse utlegg garasjeprosjekt	-2 274

Igland Rekkegarasjer AS, hovedentreprenør garasjeprosjekt	-38 625 986
Follo Oppmåling AS, oppmåling av kummer	-19 333
SUM GARASJEPROSJEKT	**-39 758 460**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 418
Drift/vedlikehold VVS	-338 286
Drift/vedlikehold elektro	-290 862
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 771 160
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-74 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 376
Kostnader leiligheter, lokaler	-248 980
Egenandel forsikring	-1 096
Kostnader dugnader	-27 516
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-42 523 387**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-34 028
Renovasjonsavgift	-18 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-52 148**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Container	-134 234
Driftsmateriell	-39 586
Renhold ved firmaer	-22 536
Snørydding	-204 503
Andre fremmede tjenester	-5 824
Kontor- og datarekvisita	-5 059
Trykksaker	-11 230
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 536
Andre kontorkostnader	-6 731
Bank- og kortgebyr	-6 011
Velferdskostnader	-21 731
Konstaterte tap	-1 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-463 071**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 890
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 368
Renter bank	1 693
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 801
SUM FINANSINNTEKTER	**36 752**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-1 258 009
Renter på leverandørgjeld	-7 206
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 265 215**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2023	58 625	
Avskrevet i år	-9 771	
		48 854
Fellesareal		
Inngående verdi	280 677	
Avskrevet i år	0	
		280 677
Inventar		
Inngående verdi	182 618	
Avskrevet i år	-39 132	
		143 485
Lekeplass		
Inngående verdi	384 807	
Tilgang 2023	101 000	
Avskrevet i år	-53 979	
		431 828
Parkbenker		
Tilgang 2023	39 333	
Avskrevet i år	-6 555	
		32 778
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**937 622**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-109 437**

NOTE: 14
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.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er pr 31.12.2023 ikke et løpende lån. Det begynner å løpe når garasjeprosjektet er ferdigstilt.

Opprinnelig 2023	-36 300 786

Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-36 300 786
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 300 786**

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-102 553
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 367
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-141 920**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-35 513
Fakturagebyr	-686
Viderefakturerte fakturaer ladebokser/loftspakker	-1 570 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 606 799**

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Myrsletta Selveierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrsletta Selveierforening 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 foreningens 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 foreningen 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 23.02.2024

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens 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
23.02.2024

BUDSJETT FOR 2024 i detalj

	2024 Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 125 000
3600 Innkrevde felleskostnader	6 125 000
AVGIFTSPLIKIGE INNTEKTER	5 000
3099 Andre inntekter	5 000
LADEINNTEKTER EL-BIL	0
3697 Ladeinntekter EL-bil	0
ANDRE INNTEKTER	157 000
3612 Lokale-/lagerleie	96 000
399 Andre inntekter	61 000
SUM INNTEKTER	**6 287 000**
DRIFTSKOSTNADER:	
PERSONALKOSTNADER	-210 112
500 Ordinær lønn, fast ansatte	165 000
515 Påløpne feriepenger	16 847
5400 Arbeidsgiveravgift	23 265
590 Gaver til ansatte, fradragsber	5 000
STYREHONORAR	-100 000
530 Styrehonorar	100 000

AVSKRIVNINGER	-109 437
600 Avskrivninger	109 437
REVISJONSHONORAR	-15 000
671 Revisorhonorar	15 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-184 275
670 Forretningsførerhonorar	184 275
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-20 000
673 Konsulenthonorar	20 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 165 686
6600 Større vedlikeholdsarbeid	357 290
6601 Drift/vedl.hold byggninger	
6602 Drift/vedl.hold VVS	25 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	50 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	405 000
6605 Drift/vedl.hold fellesanl.	133 896
6601 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	84 500
6616 Vedl.hold leil.,lokaler	20 000
663 Egenandeler forsikring	20 000
664 Kostnader dugnad	70 000
FORSIKRINGER	-672 848
7501 Forsikring bygninger	672 848
KOMMUNALE AVGIFTER	-55 650
7721 Vann- og avløpsavgift	34 100
7724 Renovasjonsavgift	21 550
ENERGI / FYRING	-200 000
620 Elektrisk energi	200 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-970 900
6607 TV-anlegg/bredbånd	970 900
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-356 613
630 Lokalleie	0
632 Container	0
637 Skadedyrab./soppkontroll	0
655 Driftsmaterialer	10 000
677 Renhold ved firmaer	25 000
678 Snørydding	253 613
679 Andre fremmede tjenester	4 000
680 Kontor og datarekvisita	5 000
682 Trykksaker	10 000
686 Møter,kurs,oppdatering mv	5 000
687 Andre kostnader tillitsvalgte	2 000
689 Andre kontorkostnader	5 000
694 Porto	2 000
743 Gaver, ikke fradragsberet.	0
777 Bank og kortgebyr	5 000
778 Velferdskostnader	30 000
783 Konstaterte tap fordringer	0

SUM DRIFTSKOSTNADER	**-4 060 520**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**2 226 480**
DRIFTSRESULTAT:	**2 226 480**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	
FINANSINNTEKTER	5 000
8026 Bankrenter	5 000
8039 Andre renteinntekter	
FINANSKOSTNADER	-3 295 448
8154 Pantegjeldsrenter	3 295 448
8160 Renter leverandørgjeld	0
8191 Andre rentekostnader	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-3 290 448**
RESULTAT	**-1 063 968**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 628 208 til ordinær drift og vedlikehold i 2024.

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.
Det er budsjettert med en økning i energikostnadene.

Forsikring

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

Lån

Myrsletta Selveierforening har lån i DNB. Per 31.12.2023 er lånet et byggelån, dette vil endres til langsiktig lån i 2024. 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 til 2024 er veldig stramt og det er vanskelig å sikre fortsatt drift uten ytterligere tilføring av midler. Det er derfor lagt inn et vedtak om høyere husleie for 2024.

Forslag til vedtak

Forslag i den rekkefølge de har innkommet, der hvor forslagstiller ikke er spesifisert er det styrets forslag. Styret har alltid som innstilling at deres egne forslag blir godkjent

A) <u>Valg av revisor</u>

Forslag til vedtak: Alpha revisjon velges som revisor

B) <u>Styrets honorar</u>

Forslag til vedtak: Honoraret endres ikke

C) <u>Omgjøring på vedtak om solcellepanel og skifte av tak på grendehuset</u>

Forslag til vedtak: Forslag om investering i taket på grendehuset utgår

Styret er bedt om å undersøke prisen for å skifte tak samtidig med en investering i solcellepanel på grendehuset.

Vi har undersøkt og funnet at foreningen ikke har midler til en slik levering og at tilbudet derfor må hentes inn på nytt om dette skal vurderes i fremtiden.

Detaljer kan besvares i årsmøtet ved forespørsel. Budsjettet for et slikt tiltak må ligge rundt 2mill pt .

D) Avvente sparing i dedikerte konti til økonomien tillater det

Forslag til vedtak: Styret ber om at vi avventer sparingen til dedikerte formål til vi har litt mer stabil økonom og at vi derfor ikke overfører midler til disse dedikerte konti før nytt vedtak i fremtiden

E) Økning av fellesutgifter

Vi opplever økte månedlige kostnader, hovedgrunnen er at flere leverandører har økt sine priser markant, spesielt vedlikehold og strøm. Samtidig så har renten blitt hevet betraktelig siste året som gjør at vi får høyere løpende kostnader i tiden frem over.
Det er kombinasjonen av høyere rente og markant prisøkning som gjør at styret ønsker å sikre styringskapitalen.

Heldigvis blir renten lavere så fort byggene står, da vi går fra et byggelån til et normalt nedbetalingslån. I tillegg har vi styringsmulighet fra 2024 i langt større grad da vi vil være ferdig med en del nødvendig vedlikehold (grendehus, lekeplasser og garasjer).

Dette er økningene pr beboer på de største kostnadene pr mnd:

- Strøm 33,50Kr/mnd
- Snørydding / gressklipping 34,40Kr/mnd
- Forsikring 19,70Kr/mnd
- Bankrenter /gebyrer 452,35Kr/mnd
- **Totalt** **539,95Kr/mnd**

Styret mener at vi kan klare oss med en økning i fellesutgiftene på kr 250,- pr måned.

Hovedsakelig skyldes differansen i underskuddet mot økning at vi har iverksatt mange sparetiltak og har god tro på effekten av flere frem mot 2024. Det er også fra styret et ønske om å ikke overdrive husleieøkningen pga et enkelt spesielt år med markant høyt underskudd. 2023 er på ingen måte et normalår!

Vi gjør oppmerksom på at flere vedtak kan påvirke summen som må ligge til grunn i husleieøkningen og at det anbefales å møte på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Husleieøkningen godkjennes

F) Innsendt forslag fra Ali Hekmatnia - Myrsletta 63

Forslag til vedtak

Garasjene er blitt bygd for høyt og medfører fare i vinteren grunnet glat føre. Det er ikke mulig å kjøre inn i garasjen når det er mye snø og eller isete føre. Det er nødvendig med å justere høyden. Dette kan gjøres med å legge mere asfalt.
Leverandøren må selv sjekke dette slik at vi ikke blir medansvarlig på gjennomføring. Det er alt for bratt helling foran vår del av garasjer. Det er skummelt og farlig. det er let å treffe bilene som har parkert foran garasjene når hellingen er så skarp! Å vanskelig å kjøre inn i garasjene! Bilen spinner hele veien og kan krasje med parkerte biler eller selve garasjene. Når skal leverandøren svaret/fikse opp i det? Dette må gjøres med en gang det er mulig. Spørsmålet er, hvor sikre er vi at leverandøren gjør det? hvis det ikke gjennomføres av leverandøren, da må sameie betale for det.

Styrets innstilling
Styret mener det ikke er behov for et vedtak på dette området. Garasjeprosjektet har sluttkontroll nærmere sommeren og vi har meldt at vi ønsker å se på helningen innvendig i garasjene og helningen på asfalten utenfor garasjen.

Det er naturlig at det er en god del tilpasninger som må på plass i et slikt stort prosjekt. Derfor har styret også innhentet dokumentasjon på antall beboere som opplever utfordringer i sin leveranse og vil ta det opp med leverandøren.

Dette er en naturlig utvikling i et byggeprosjekt og styret anbefaler at prosjektet får fortsette med etterleveransene uten bindinger i vedtak.

Styret: Forslaget vedtas ikke

G) Innsendt forslag fra Frode Eriksen – Myrsletta 30

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at Frode Eriksen i Myrsletta 30 kan sete inn dør i bakkant av sin garasje for direkte gang til egen eiendom.
Jeg dekker kostnadene ved installasjon og vedlikehold selv. Myrsletta Selveierforening belastes ingen kostnader.
Dette vil føre til at behovet mitt for å kjøre inn på tun 1 reduseres betraktelig og HMS ift. dyr og mennesker som ferdes her blir bedre.
Uten mitt samtykke til å bygge garasjene 1m nærmere og 1/2m høyere ville det ikke blitt nye garasjer på Tun 1 sør.
Garasjene har ført til at min benyttede tomt min i praksis har blitt ca 15m mindre, samt at lysforholdene i stua har blitt dårligere og utsikten fra 2. etasje i praksis er borte.

Håper derfor at Generalforsamlingen godkjenner installasjonen.

Styrets innstilling
Styret redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen. Oppsummert mener styret at det er en for stor tilpasning mtp brannsikkerhet, fremtidig vedlikehold og tillatelse for andre å gjøre likende til at foreningen bør godkjenne endringen.

Styret: Forslaget vedtas ikke

H) Styrets forslag til vedtak vedrørende betalingsmodell for bommer

Forslag til vedtak: Kjøring inn og ut av gangstier belastes med 10kr forutsatt godkjenning av Nordre-Follo kommune.

Styret har i 2023 tilbakeført de bommene som vi måte rive pga garasjeprosjektet. De er iht krav fra Nordre-Follo kommune oppført med elektronisk kontroll og registrering.

Det er mellom Nordre-Follo kommune og styret en enighet om at vi ønsker å redusere kjøring inne på gangstiene av hensyn til gående og mindreårige.

De forskjellige valgene for dekning av vedlikehold for bommene vil bli redegjort på årsmøtet, men den billigste metoden for beboerne sett under ett er å belaste brukerne av bommene fremfor alle andre. Alle alternative måter å dekke kostnadene på medfører økte kostnader ved bruk av nøkler eller tilgangskontroll og administrasjon.

Alternativt må vedlikeholdet av bommene og administrasjon av tilganger dekkes av foreningen og styret må dabe om en økning av budsjettet for denne posten.

Styret foreslår derfor at det skal være bruksbelastning for kjøring inn til gangstiene påbeløpende en sum som iht Veglova §56 skal fastsettes og godkjennes av Nordre-Follo

kommune. Kommunen bruker å vedta samme sum som foreningen setter med mindre den er uforholdsmessig iht vedlikeholdet som utføres.

Styret vil informere om hvordan vi håndterer nødetaten og kommunale aktører i årsmøtet. Styret vil også informere om hvordan kravene til Nordre-Follo kommune må møtes.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER SINE KANDIDATER TIL STYRET VED GENERALFORSAMLINGEN

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 6705797. 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.

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

1855 Myrsletta Selveierforening

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE ORDINÆR GENERALFORSAMLING 5 MARS 2024

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Myrsletta Selveierforening

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

HUSK LEGITIMASJON

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR MYRSLETTA SELVEIERFORENING

Revidert på generalforsamling 18.09.2007,

Revidert på generalforsamling 11.04.2011,

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 19,09,2014,

Revidert på generalforsamling 19.04.2016,

Endret § 4 på generalforsamling 12.04.2018,

Endret § 3 og § 4 på generalforsamling 15.06.2021,

Endret § 10 på generalforsamling 30.05.2022,

Endret § 3 på ekstraordinær generalforsamling 10.02.2023,

Revidert på generalforsamling 30.03.2023,

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Selveierforeningens navn er MYRSLETTA SELVEIERFORENING. Foreningen består av 175 boenheter av gnr. 129 i Nordre Follo kommune, og samtlige hjemmelsinnehavere plikter å være medlemmer av foreningen. Foreningen har til formål å:

- ivareta driften av foreningen.

- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

- ivareta alle andre saker av felles interesse for selveierne.

§ 2 GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet. Medlemmene av generalforsamlingen er samtlige selveiere.

§ 3 INNKALLING TIL ORDINÆRE OG EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER - GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

Ordinær generalforsamling holdes hvert år, fortrinnsvis innen utgangen av april måned. I generalforsamlingen har selveierne stemmerett med en stemme for hvert bruksnummer de eier. Foruten hjemmelsinnehaveren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Selveieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En selveier kan ikke representere mer enn to andre selveiere ved fullmakt. Styret innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Styret skal på forhånd varsle eierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av selveierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinær generalforsamling med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ordinær generalforsamling skal behandle:

- årsrapport fra styret, herunder godkjennelse av regnskap.

- valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt valg av valgkomite på minst 2 medlemmer som velges for 1 år av gangen.

- valg av revisor for 1 år.

- ved endring skal også godtgjørelsen til styret behandles

- ved endring skal også fastsettelse av felleskostnader behandles

- andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av valgt møteleder, som kan være selveier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen kan leses opp før møtets avslutning, dersom generalforsamlingen finner det nødvendig og i ettertid underskrives av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende selveiere valgt av generalforsamlingen.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i selveierforeningen eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- fastsetting av vedtekter og endringer av disse.
- salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommens areal.
- pantsettelse av hele eller deler av foreningens verdier

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle selveiere. Pantsettelse krever ikke enstemmighet

§ 4 STYRET OG STYRETS PLIKTER

Selveierforeningen ledes av et styre på 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styret velges av generalforsamling. Lederen velges særskilt. Styremedlemmene og leder velges for 2 år. Det velges 2 varamedlemmer for 1 år av gangen. Styret står for forvaltningen av selveiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av generalforsamlingen. Styret treffer alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er overlatt andre organer. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styret skal publisere referater fra styremøtene.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret selveierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap, dog ikke utover forpliktelser store kr. 40.000.- Styremedlemmer eller varamedlemmer som selger sitt bruksnummer, må samtidig tre ut av styret. Dersom et av styremedlemmene trer ut av styret må et av varamedlemmene gå inn som styremedlem. Gjelder dette styreleder, må ny midlertidig leder velges blant gjenværende styremedlemmer ved enstemmighet. Dersom det er mer enn 6 måneder til neste generalforsamling eller det ikke oppnås enstemmighet i styret om ny leder må det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling.

Styret har som ansvar og plikt å sette priser på alle særtjenester utover fellesutgifter innen de rammer som er gitt av generalforsamlingen. Dette gjelder pris for leie av grendehus, leie av lademuligheter og andre liknende tjenester selveierforeningen tilbyr som ikke kan regnes å være universelle for alle beboere eller der hvor det er eksplisitt gitt styret mandat til å regulere prisene.

§ 5 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Dersom en selveier leier ut eller selger sitt bruksnummer. m/garasje, skal vedkommende påse at leietaker/kjøper skriftlig forplikter seg til å følge selveierforeningens vedtekter, husordensregler, garasjeregler og øvrige bestemmelser. Ved salg, overdragelse eller bortleie plikter selveierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Selveierne plikter å følge selveierforeningens eller styrets bestemmelser. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på selveiernes forpliktelser overfor selveierforeningen. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en selveier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Sikkerheten for den enkelte selveiers forpliktelser forbeholder selveierforeningen gjennom panterett for kr. 20.000, - i hver bruksenhet/seksjon. Denne skal ha prioritet etter 85% av lånetakst fastsatt av takstmann godkjent av forsikringsrådet, og skal ikke ha opptrinnsrett. For selveierforeningens felles forpliktelser er den enkelte selveier ansvarlig for 1/175-del for hver andel de eier. Foreningens kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av selveierforeningens fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve selveierne direkte.

§ 6 HAGEAREAL/ FELLESAREAL

Alle selveiere plikter å delta på dugnad som, med 2 ukers varsel, bestemmes av styret i selveierforeningen. Gjerde må av selveieren ikke settes opp utenfor grenselinjen. Gjerder må ikke være høyere enn 1 meter og ha et enhetlig preg for den enkelte husrekke. Kjøring og parkering inne på tunene er ulovlig, uten ved av- og pålessing. Fellesareal kan ikke brukes som oppbevaringsplass for kondemnerte biler, campingvogner e.l.

§ 7 VEDLIKEHOLD OG ORDEN

Alle arbeider/forandringer som den enkelte selveier utfører i sitt bnr. må utføres lovlig. Felles ledningsnett innenfor husets grunnmur er et ansvar for de selveiere som bebor den enkelte husrekke, forutsatt av at skadeårsak kan identifiseres til innenfor husets grunnmur. Den enkelte husrekke er videre ansvarlig for takrenner og nedløpsrør. Hver enkelt husrekke er ansvarlig for det ledningsnett som det berøres av. Vedlikehold og utbedring skal skje i samsvar med styrets godkjennelse og kostnadsfordeling for vedlikehold og utbedring skjer i henhold til paragrafens 4.ledd. Fellesarealer, anlegg og utstyr er selveierforeningens ansvar. Ved skade på vannledninger/kloakknett som ikke dekkes av felles forsikringsordning, er selveierne ansvarlig for 1/175- del av de totale utgifter for hver andel de eier.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER ETC.

Endring av utvendig farger skal hver enkelt husrekke enes om, med flertallsbeslutning. Nødvendige reparasjoner i forbindelse med skader, dekkes av den enkelte selveier. Selveierne kan foreta utvendig påbygninger forutsatt skriftlig samtykke fra beboere i samme hus. Det påhviler den enkelte selveier å innhente tillatelse fra bygningsmyndighetene når slik tillatelse etter bygningsloven kreves.

Ved totalskade ved brann eller andre årsaker, forplikter eier seg til å bygge boligen opp igjen i samsvar med tegninger godkjent av Nordre Follo kommune etter gjeldene reguleringsplaner med bestemmelser for området.

§ 9 FELLESKOSTNADER/SELVEIERENS PLIKTER

Selveierne har plikt til å være med å dekke felleskostnader. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Selveierforeningen tegner huseierforsikring på vegne av alle selveierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler selveieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold hvor selveierforeningen har ansvar, dekkes av selveierforeningen. Den enkelte selveier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo, bygningsmessige innredninger og eventuelt tilbygg.

Felleskostnadene fastsettes av generalforsamlingen i forbindelse med budsjettbehandling. Styret utarbeider forslag til felleskostnader i forbindelse med budsjettbehandling for kommende periode. Eventuelle endringer skal varsles med minst 30 dagers varsel. Fordelingen på selveierne skjer med en ideell 1/175-del av, for hver andel man eier.

§ 10 EIERFORHOLD OG VEDLIKEHOLD AV GARASJER

a. Garasjer med tomt eies av Myrsletta Selveierforening. Dette gjelder også utstyr som fastmontertes i garasjen, for eksempel lader for elektrisk kjøretøy.

b. Alle tilpasninger/endringer på den enkeltes bruksrett av garasje må godkjennes av styret før utførelse.

c. Hvert bruksnummer har bruksrett til en garasje med unntak de som er omfattet av punkt d), nærmere angitt under garasjeregler.

d. Kommunale boliger har unntak fra bruksrett og disponerer kun de garasjer som er tilegnet dem iht til avtale.

e. Bruksretten til garasjen er fast og skal medfølge ved salg av den enkelte eiendom.

f. Vedlikehold av garasjene er Myrsletta Selveierforenings ansvar, og styret må derfor ha tilgang til garasjene til enhver tid. Vedlikeholdet gjelder:

i. Garasjeporter

ii. Lader til elektrisk kjøretøy

iii. Utskifting av skadet panel

iv. Takbelegg

v. Beisning/maling

vi. Vedlikehold av endevegger

vii. Vedlikehold av avløp

viii. Vedlikehold av elektrisk anlegg

ix. Annet vedlikehold som naturlig tilhører eier

g. Den som har bruksrett til garasjen, har ansvar for å påse at garasjen ikke utsettes for unødig skade. Bruksretthaver har erstatningsansvar for:

i. Tap av eller defekt garasjeportåpner(e)

ii. Skader grunnet ureglementert bruk av garasjen

iii. Skader på garasje, fastmontert inventar og garasjebygg som følge av den enkeltes uaktsomhet og forsett.

iv. Andre skader som naturlig tilhører bruksrettens ansvar

h. Bruksrett tillater fremleie

i. Bruksrettshaver må sikre at leietaker kjenner til de plikter og regler rundt garasjene

ii. Styret skal informeres om fremleie

§ 11 REGLER FOR GARASJEANLEGG, FELLESAREALER OG HUSORDENSREGLER

Det kan utarbeides egne regler for garasjeanlegg, fellesareal, grendehuset og husordensregler. Disse fastsettes av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Styret har fullmakt til å pålegge gebyr ved overtredelse av nærmere angitte regler.

§ 12 SELVEIERS PLIKTER

Den enkelte selveier er pliktig til å avgi erklæring om rett til å legge, ha liggende og senere ha adkomst til, for nødvendig reparasjoner av vann- og kloakkledning, elektriske ledninger, telekabler og felles kabelanlegg som vedrører medlemmer av selveierforeningen.

§ 13 VEDLIKEHOLDSPLANER

Styret tar initiativ til å utarbeide vedlikeholdsplaner for de ulike tunene. Vedlikeholdsplanene utarbeides i samarbeid med beboerne på de ulike tunene og danner grunnlaget for prioritering av utbedringstiltak. Planene utarbeides for 3 år om gangen med årlige revisjoner.

PROTOKOLLUTSKRIFT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE-GF.PDF

Til seksjonseierne i Myrsletta Selveierforening

Velkommen til ekstraordinært årsmøte, 19 mars 2024 kl. 18:30 på Myrsletta Grendehus

Vedtak som skal fattes:
Valg av nytt styre og styreleder for foreningen.

Valgkomiteens innstilling blir fremført på selve møtet. Styret påpeker at et mulig valg ved møtet er å velge en profesjonell ekstern styreleder med den påvirkning det har på budsjett og husleie.

REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE ORDINÆR GENERALFORSAMLING 19 MARS 2024

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Myrsletta Selveierforening

Eierens underskrift og dato:

…….. ……
(Eierens underskrift) **(Dato)**

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Myrsletta Selveierforening

Møtedato: 05.03.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Grendehuset

Til stede: 88 seksjonseiere, 18 representert ved fullmakt, totalt 106 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kjersti Hjelset.

Møtet ble åpnet av Christopher Røtnes.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Kjersti Hjelset foreslått.
Vedtak: valgt

B**. Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitne ble

Svein Kråkenes og Cato Hestnes foreslått.
Vedtak: valgt

C. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: godkjent

D. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen. Egenkapitalen reduseres.
Vedtak: godkjent

---

3. Innkomne forslag

A) Valg av revisor
Forslag til vedtak: Alpha revisjons velges som revisor for 2024.
Vedtak: vedtatt

B) Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden foreslås til 100 000,-
Vedtak: godkjent

C) Nytt tak og solcellepanel grendehuset
Forslag til vedtak: Forslag om investering i taket på grendehuset utgår
Vedtak: vedtatt

D) Endring av vedtak C 2023
Forslag til vedtak: Endre forslag C fra 2023 «opprettelse av vedlikeholdsfond for øremerkede midler». Styret har i 2023 valgt å kun opprette disse kontorene, men ikke overføre noen summer. Dette pga. den økonomiske situasjonen, så vårt forslag er å ta igjen dette ved generalforsamlingen 2025, og ikke overføre noen summer ila. 2024.
Vedtak: vedtatt

E) Økning av husleie
Forslag til vedtak: Husleieøkningen godkjennes.
Benkeforslag Husleieøkning på 300,- godkjennes.
Vedtak: benkeforslag vedtatt

F) Innsendt forslag fra Myrsletta 63 om endring av asfaltert helning mot garasjene
Forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.
Vedtak: vedtatt

G) Innsendt forsalg fra Myrsletta 30 om tillatelse til å bygge egen dør til sin garasje
Forslag til vedtak: generalforsamlingen godkjenner at Myrsletta 30 bygger sin egen dør til sin garasje.

Benkeforslag: Generalforsamlingen godkjenner forslag G som et enkeltvedtak gjeldende for Myrsletta 30, forutsatt at det inngås en juridisk avtale som knyttes til boenheten til vedlikehold i fremtiden, og forutsatt at tillatelse til å bygge er gitt fra Nordre Follo Kommune.
Vedtak: Benkeforslag vedtatt

H) Forslag om forbruksbetaling for kjøring på gangsti.
Forslag til vedtak: Kjøring inn og ut av gangstier belastes med 10,- forutsatt godkjenning fra Nordre Follo Kommune.
Benkeforslag: Passeringer skal være gratis for beboere. Benkeforslag ble ikke vedtatt
Benkeforslag 2: Det kjøpes inn fysiske nøkler (1 til hver husstand). Betaling for nøkkel faktureres hver husstand ved utlevering (benkeforslag ble trukket på møtet, utgår).

Vedtak: Opprinnelig forslag fra styret Kjøring inn og ut av gangstier belastes med 10,- forutsatt godkjenning fra Nordre Follo Kommune ble vedtatt.

I) Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble ingen valgt. Det innkalles til ekstraordinært årsmøte der styreleder velges.

B Som styremedlem for 2 år, ble Erik Van Wijk Kjelstad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Gunnar Wedde foreslått.
Vedtak: valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Christina Egidius Taalesen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Gry Jeanette Dybdal foreslått.
Vedtak: valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Christopher Røtnes, Jan- Ole Evensen og Morten Isebakke Lyse foreslått

Vedtak: valgt

Møtet ble hevet kl.: 21.25. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitne Svein Kråkenes /s/

Protokollvitne Cato Hestnes /s/

MEGLERBREV

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: WM120_3005670@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005670/309-25-0012 myrsletta 48 . Vår ref.: 1855-1-048 Dato: 22.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	MYRSLETTA SELVEIERFORENING
Organisasjonsnr:	975485846
Seksjonseier:	Viken, Kevin
Medeier:	Skjolden, Kristine
Leilighetsnummer:	048
Adresse:	Myrsletta 48, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	0
Gnr.	0
Bnr.	0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 6705797.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Felles forsikring på hus og garasjer. Ikke innbo. Myrsletta 36, 38, 91, 260, 95, 117, 2, 93/95, 60, 226, 103, 89, 49 og 162 har tilleggsdeler som er forsikret gjennom bygningsforsikringen.
- Det følger med bruksrett til garasjeplass til alle rekkehus med unntak av rekkehus eid av kommunen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16367996319
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	37 558 874,89
Innfrielsesdato:	01.03.2049
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 050,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 581,00	
Altibox-Flex-M- internett	469,00	

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16367996319
Restsaldo:	214 621,92
Kapitalkostnader:	4 573,07

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 214 621,92,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

PROTOKOLLUTSKRIFT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Konstituering

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble Christopher Røtnes (M61) foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

B. Valg av en til å føre protokoll og 2 seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Christopher Røtnes (M61) foreslått.
Som protokollvitne ble Simen Andersen Goffeng (M16) og Inger Setnes (M106) foreslått
Vedtak: Enstemmig valgt

C. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten ekstraordinær generalforsamling var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Enstemmig godkjent

D Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Antall stemmeberettigede: 41 stemmer totalt
Antall fullmakter: 16

Vedtak: Enstemmig godkjent

Saksgang

Valg av styreleder: Erik Van Wijk Kjelstad (M132)
Vedtak: 1 blank 40 for, godkjent

Valg av styremedlem: Cato Hestnes (M131)
Vedtak: Enstemmig godkjent

Valg av vara: Inger Setnes (M106)
Vedtak: Enstemmig godkjent

Protokollen signeres av.
Møteleder og fører av protokollen Christopher Røtners /s/
Protokollvitner Simen Andersen Goffeng /s/ og Inger Setnes /s/

Etter generalforsamling består styret i selveierforeningen av følgende sammensetning:
Styreleder Erik Van Wijk Kjelstad
Styremedlem Cato Hestnes
Styremeldem Foday Madju Borrow
Styremedlem Ellen Norum Schultz
Styremedlem Gunnar Wedde
Varamedlem Christina Egidius Taalesen
Varamedlem Inger Setnes

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Myrsletta Selveierforening

1.FORMÅL

Husordensreglene tar sikte på å skape best mulig bomiljø på Myrsletta

2. FORFØYNINGER

Styret skal påse at husordensreglene blir fulgt. Ved overtredelser har styret, etter at skriftlig advarsel er gitt, anledning til å pålegge gebyr fastsatt av styret. Ved grove overtredelser kan styret pålegge gebyr fastsatt av styret uten å først gi skriftlig advarsel.

3. ANKE

Klagen/gebyret kan ankes skriftlig til generalforsamlingen. Ankefristen utløper tre uker etter at kravet er framsatt av styret.

4. GENERELT

Beboerne må sørge for at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere.

5. BRUK AV BOLIG

Boligen skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.

a) Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikk-øvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 23:00

b) Beboerne plikter å sørge for ro og orden utenfor egen bolig. Balkonger, terrasser, hager og annet uteområde skal ikke benyttes slik at naboer sjeneres, skal holdes ryddige, vedlikeholdes og ikke benyttes som lagringsplass for annet enn det som hører til på disse steder.
    - Felles uteareal og eventuelt felles boder, vedlikeholdes gjennom avtaler inngått av styret

c) Beboerne på hvert enkelt tun har ansvaret for å holde tilstøtende fellesområder i orden. Trær på fellesområder må ikke fjernes uten at man tunvis er enig. Ved tvister har styret det avgjørende ord.

6. DYREHOLD

Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Eieren har ansvar om skade eller ulempe oppstår, og skal sørge for at etterlatenskaper ikke blir liggende igjen. Dersom regler for husdyrhold ikke blir fulgt, kan styret treffe tiltak med henblikk på å nekte den enkelte beboer å holde dyr.

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på selveierforeningens område. Dette gjelder også ekskrementer på private balkonger og terrasser og hager da tørkede ekskrementer kan være helsefarlig, i tillegg til sjenerende lukt.

c) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendommen

d) Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere

Kommer det inn skriftlig berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7. KJØRING / PARKERING

Kjøring og parkering inne på tunene er ulovlig, uten ved av og pålessing. Bommene skal stenges etter hver passering. Ved brudd på bestemmelsene kan styret besørge borttauing på eierens bekostning og risiko.

Eier, medboer og leietagere plikter til å sette seg inn i sameiets garasje- og parkeringsregler.

Styret kan gi tillatelse til kjøring og parkering inne på tunene i tidsavgrensede perioder dersom det er spesielle forhold som tilsier at det er nødvendig.

8. ARBEID PÅ FELLESOMRÅDER

Styret kan pålegge beboerne å delta i arbeid på fellesområder. Skriftlig innkalling til slikt arbeid må sendes ut minst to uker på forhånd.

9. FREMLEIE

Eiere som leier ut sin bolig, plikter å melde dette til selveierforeningens forretningsfører.

Garasje- og parkeringsregler for Myrsletta Selveierforening

1.FORMÅL

Garasje- og parkeringsreglene tar sikte på å skape best mulig parkeringsforhold på Myrsletta

2. FORFØYNINGER

Styret skal påse at garasje- og parkeringsreglene blir fulgt. Ved overtredelser har styret, etter at skriftlig advarsel er gitt, anledning til å pålegge gebyr fastsatt av styret. Ved grove overtredelser kan styret pålegge gebyr fastsatt av styret uten å først gi skriftlig advarsel.

3. ANKE

Klagen/gebyret kan ankes skriftlig til generalforsamlingen. Ankefristen utløper tre uker etter at kravet er framsatt av styret.

4. GENERELT

Alle eiere har ansvar for at garasjen og parkeringsplassene kun brukes til parkering av bil, motorsykkel, elsykkel og tråsykkel o.l. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt i garasjen, unntaket er loftet som er ment for lagring. Garasjen og parkeringsplassene skal holdes ryddig. Det er ikke tillatt å sperre andres inn- og utkjøring. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i garasjen eller i eget skap.

5 BILOPPSTILLINGSPLASSER

Disse skal være oppmerket. Hvis det er behov for reserverte invalide plasser, skal de mest egnede plassene benyttes. Plassene må være tydelig merket. Eventuell reservering av invalide plasser avgjøres av styret etter skriftlig søknad, og er gyldig i ett år. Biloppstillingsplassene skal ikke brukes til parkering av campingbiler/tilhengere/ tilhengerredskap, eller lastebiler/busser med tillatt totalvekt over 3500 kg, eller uregistrerte kjøretøy. Ved brudd på bestemmelsene kan styret

besørge borttauing på eierens bekostning og risiko. All parkering er ulovlig utenom på oppmerkede plasser og med dertil godkjent merking av kjøretøyet med oblat eller tilsvarende.

6. GARASJER

a) Beboere som eier/disponerer bil/kjøretøy, plikter å bruke garasjen til parkering. Garasjeportene skal være lukket og låst. Det er kun tillatt bruk av én motorvarmer pr. garasje.
b) Ved montering av elbil-lader, plikter man å koble seg på det anlegget selveierforeningen har, og bruke den laderen som er bestemt av styret. Monteringen må skje av autorisert personell og belastes eier av bruksretten. Ladepunkt er å anse som fastmontert eiendom og følger garasjen ved salg. Bestilling av ladepunkt må skje via styret eller styrets valgte leverandør av tjenesten.
c) Ved bygging av loft, plikter man seg til å benytte seg av den/de leverandører selveierforeningen har avtale med. Monteringen må skje av autorisert personell og belastes eier av bruksretten.
d) Hver eier av bruksretten er selv ansvarlige for at deres garasje er merket med nummer. Ved fjerning av disse må eier av bruksretten selv står for kostnad av dette (bestilles av styret) samt et for enhver tids fastsatt gebyr som styret regulerer årlig.
e) De stikkontakter som er plassert i garasjen er til bruk for støvsuger eller elektriske verktøy og skal ikke brukes til ladning av elektriske biler.
f) Det er ikke lov til selv å gjøre endringer på det elektriske eller på bygget uten godkjennelse av styret samt at disse endringen skal gjøres av fagpersoner. Ved brudd på dette er eier av bruksretten til garasjen erstatningspliktig.
g) Det er tillatt å leie ut sin garasje. Kun eier av bruksretten av garasjen kan leie den ut. Navn og kontaktinfo for leietaker skal da oppgis til styret. Eieren av bruksretten av garasjen har ansvar for at leietaker følger reglene for garasje og parkering. Utleie av garasjer kan kun skje innad i selveierforeningen. Styret forholder seg til eier av bruksretten dersom det skal oppstå behov for dette.

Grendehusregler for Myrsletta Selveierforening

1.FORMÅL

Grendehusreglene tar sikte på å skape best mulig miljø for Myrsletta grendehus og brukerne av dette

2. FORFØYNINGER

Styret skal påse at grendehusreglene blir fulgt. Ved overtredelser har styret, etter at skriftlig advarsel er gitt, anledning til å pålegge gebyr fastsatt av styret. Ved grove overtredelser kan styret pålegge gebyr fastsatt av styret uten å først gi skriftlig advarsel.

3. ANKE

Klagen/gebyret kan ankes skriftlig til generalforsamlingen. Ankefristen utløper tre uker etter at kravet er framsatt av styret.

4. GENERELT

Leietaker har ved inngåelse av leieavtalen godtatt og dermed forpliktet seg til å etterleve nedenstående regler.

Myrsletta Grendehus skal være et rimelig forsamlingslokale for beboerne i Myrsletta selveierforening. Utleieprisene som settes, settes for dette og ikke av økonomiske hensyn. Dette skal være en gode for beboerne. Utleie skjer pr døgn fra kl 12:00 til 12:00 påfølgende dag. Grendehuset leies fortrinnsvis ut til medlemmer av selveierforeningen, men det er åpent for å leie ut til eksterne ved kapasitet. Overnatting er ikke tillatt.

Leietaker er ansvarlig for skade på bygning, fasade, faste installasjoner, innbo og løsøre. Styret avgjør i tvilstilfelle om utleie av grendehus kan godtas. Utstyret som brukes skal etterlates i den stand og stilling det befinner seg i. Utleier er ikke ansvarlig for deltakernes personlige effekter. Egne verdisaker og nøkler til grendehuset oppbevares på leietagers ansvar. Leietaker er ansvarlig

for nøklene under utleieperioden, og de skal ikke lånes ut til tredje part. Blir nøklene borte er leietaker ansvarlig for å dekke kostnadene dette medfører.

Eventuelle feil og mangler meldes tilbake til utleier så snart som mulig.

5. SIKKERHET

Leietaker plikter å gjøre seg kjent med husets branninstruks og til enhver tid å vite hvor mange personer som befinner seg i lokalene. Maksimalt tillatt samtidige besøkende er etter gjeldende regler for utleielokaler og til enhver tid informert leietaker før leie og i skriftlig form på egnet sted i grendehuset. For bruken av huset gjelder ellers de alminnelige politivedtekter for Nordre Follo kommune

6. ORDENSREGLER

Arrangementer skal holdes innenfor husets vegger, og ikke være til sjenanse for naboer. Musikk dempes fra kl. 23.00. Dører og vinduer skal holdes lukket etter kl. 23.00, og ved bruk av musikkanlegg. Leietaker er ansvarlig for å holde orden også utenfor huset. Ved luftig skal musikken dempes. Det er forbudt å røyke i alle lokaler.

Det er IKKE lov å spikre, skru inn skruer, bruke stiftemaskin osv til å henge opp ting på vegger og tak, dette gjelder både ute og inne.

7.ALDERSGRENSE

Grendehuset leies ikke ut til personer under 20 år. Det må alltid være en ansvarlig over 25 år tilstede under hele arrangementet.

8. RENHOLD

Huset skal være godt rengjort etter bruk. Alle bord, stablestoler og gulv skal vaskes. Toaletter og servant likeså. Salongmøbler og matter skal støvsuges. Kjøkkenbenk, skapdører, kjøleskap og ovn skal vaskes. Nye tomme søppelposer/sekker skiftes og nye settes inn på kjøkken og toaletter. Søppel tømmes i søppelcontainer på baksiden merket med BEDRIFT. Servise og bestikk skal vaskes i oppvaskmaskin, og ryddes på plass i skuffer og skap

Utvask kan tilbys og koster 550kr timen og ved normal utvask belastes to timer. Ønskes utvask må lokalet være tømt og ryddet til kl 10 dagen etter utleiedag. Dersom utvask overgår normal utvask, vil leietaker belastes et gebyr som fastsettes av styret. Dersom utvask ikke er tilgjengelig på ønsket dato, er leietager selv ansvarlig for å ordne dette.

9. PARKERING

Leietager disponerer veg på inngangssiden av grendehuset. Gjester må ikke oppta andre plasser på parkeringsarealet til Myrsletta selveierforening

10. AVSLUTNING

Musikkanlegg og lys i salen, kjøkken, toaletter og gang skal slås av. Utelyset skal være tent. Når temperaturen tilsier det, skal panelovner/varmepumpe stå på. Grendehuset skal være ferdig rengjort, og nøkkelen levert innen kl. 12.00 påfølgende dag. Huset blir inspisert av en person bemyndiget av styret. Omvask kan forlanges, evt. kan vasking bli utført på leietakers regning. Ødelagt utstyr tilhørende huset, varsles til utleie@myrsletta.no Når lokalene forlates må leietaker forsikre seg om at alle vinduer og dører er forsvarlig låst. Forlat lokalet og uteområdet slik du har lyst til å leie det selv

11. LEIETAGERS PLIKTER

Leietageren er selvansvarlig for å sette seg inn i de til enhver tids gjeldene regler, branninstrukser, sikkerhetsinstrukser og EL-instrukser som omhandler Myrsletta Grendehus. Brudd på reglene kan medføre utestengelse fra lokalet

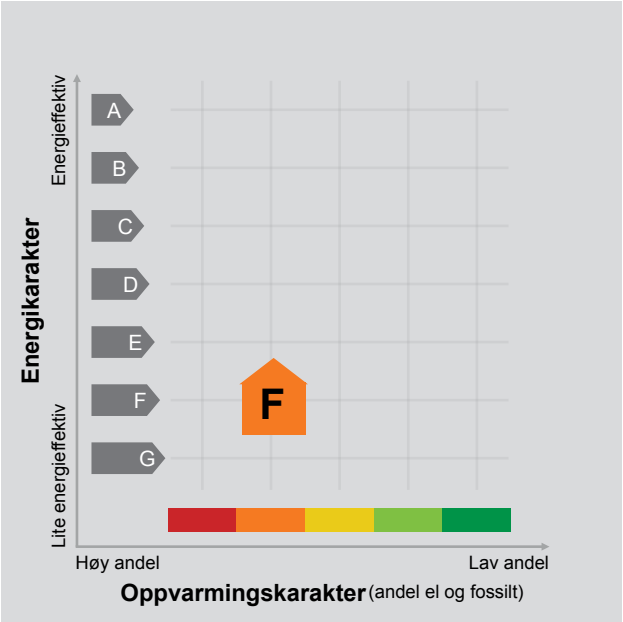
12. PRISER OG BETALING

Utleiepriser fastsettes av styret. Leiepris utbetales før utlevering av nøkkel. Prisene som gjelder ligger tilgjengelig til enhver tid på Myrsletta.no og Myrsletta selveierforening sin interne side. Bestillingen blir først bekreftet og dato holdt av når betalingen er gjennomført. Ved avbestilling senere enn 10 dager før bestilt arrangementsdato, blir leietakeren må leietageren betale for 50% leie. Ved avbestilling senere enn 3 dager før bestilt arrangementsdato, blir leietakeren må leietageren betale for 100% leie.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Myrsletta 48
Postnummer	1406
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	786
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148867127
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82161
Dato	19.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 13 238 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 443 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

FASADE 22.21 2003



FASADE MOT SÖR



FASADE MOT NORD

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 22 JAN. 2003
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.

NÅV. TERR. ___ ___ ___
END. TERR. ___ ___

FERDIGATTEST

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Myrsletta 2,4,6,8,10 - 58			129/637	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	29 rekkehusleilig.	15.7.81	18.8.81	93/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ski kommune				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
G. Block Watne		Postboks 65, Smestad Oslo 3		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
for mur: P.A. Bakke for tre: Harald Storebaug		Postboks 70, 1580 Rygge Postboks 75, Smestad, Oslo 3		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

1. Beboerne må påse at stiger og husbrannslanger alltid er på plass i henhold til brannvesenets anvisninger.
2. Beboerne må også påse at overflatevann ikke renner inn mot husveggene.

Sted og dato		Stempel
Ski, den 5.11.1984		SKI BYGNINGSVESEN
Arve Skovdahl, avd.ing.		Bernt Stadvold, bygn.sjef
		Underskrift

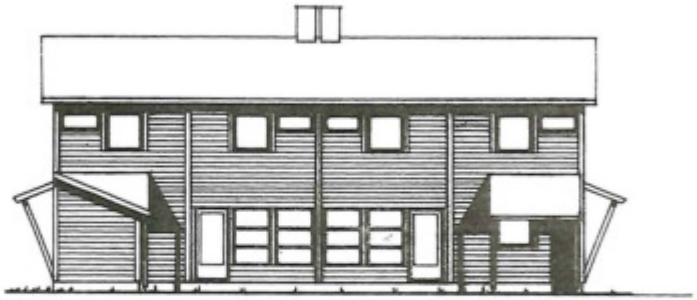
Sendes til

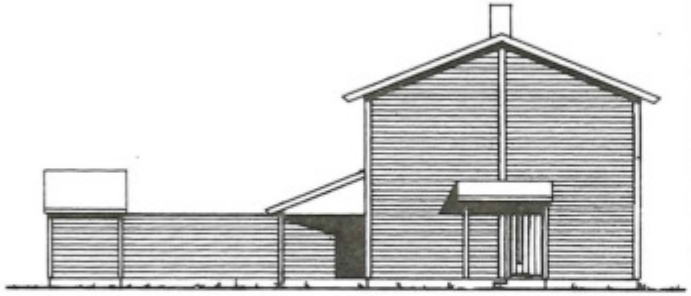
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir

BYGGTEGN 11.07.80







NORDBYVEIEN

BLOCK 96 A4-9

Block Watne

© Block Watne as
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus as

SKI KOMM.

TEGN	GP		
GODKJ		TEGN NR	
MÅL	1:		A 21673
DATO	11.07.80	PROSJ NR	

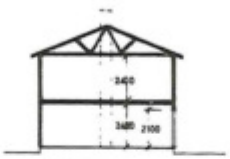


FASADER

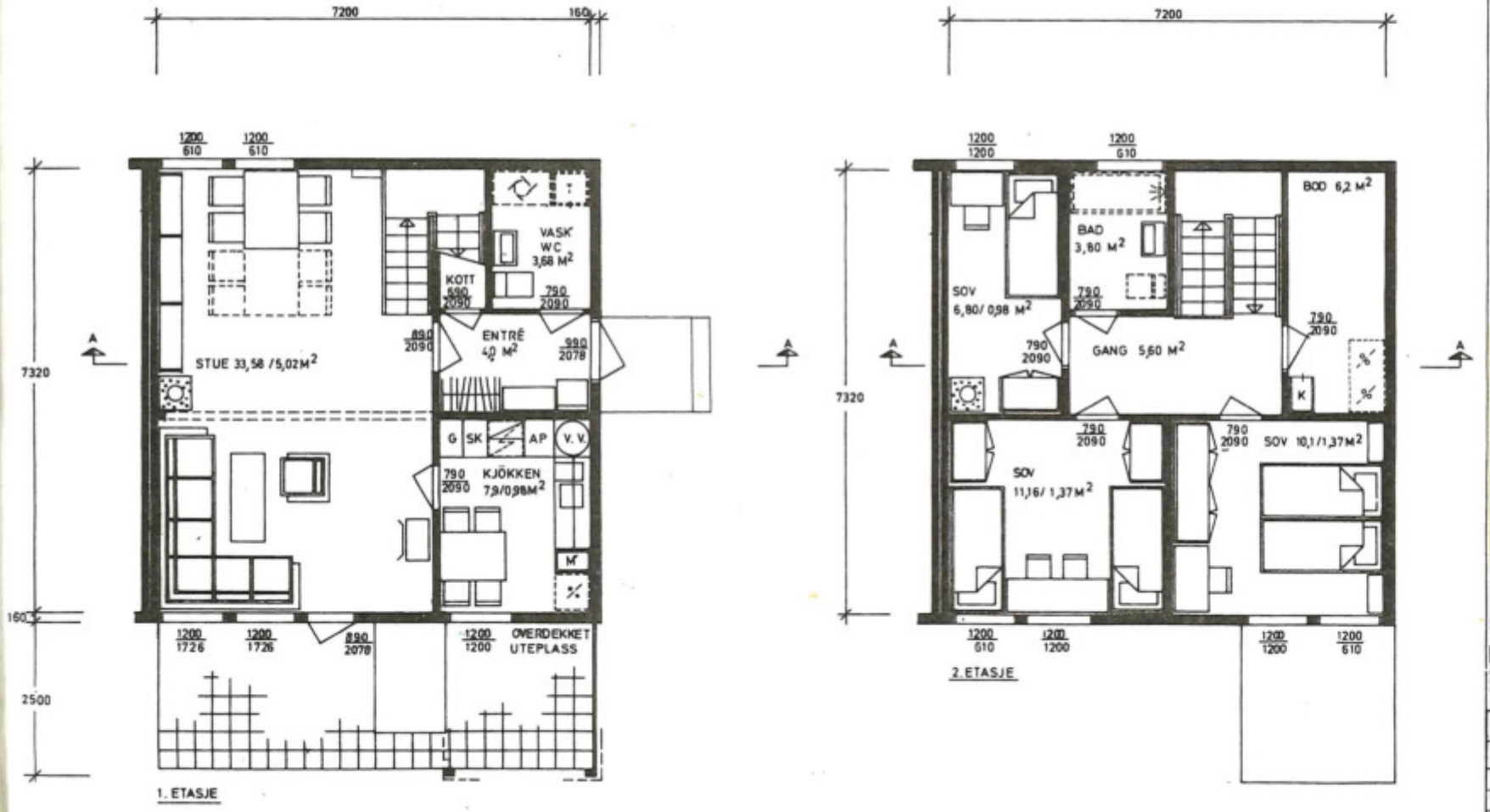








SNITT A-A



SAMLET GULVFL.	: 119,90 m²
TILSKUDDSAREAL	: 100,91 m²
LEIEAREAL	: 97,23 m²

To-mannsboligen

NORDBYVEIEN

BLOCK 96 A4-9

Block Watne

G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

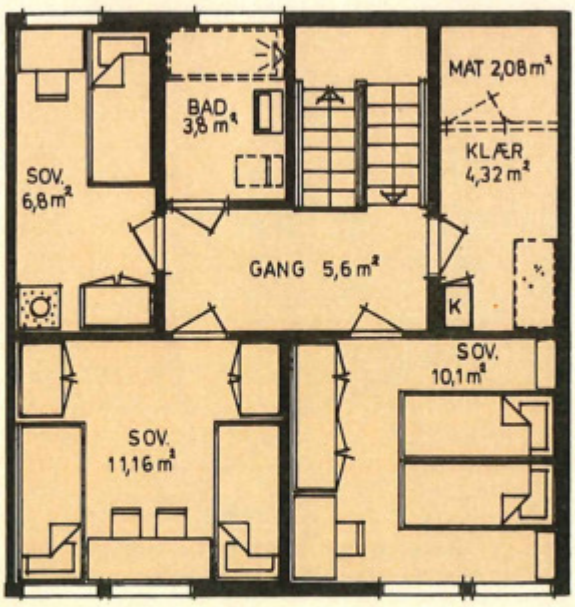
BYGGEHAVE
SKI KOMM
BYGGEPLASS

TEGN	GP		
GODKJ		TEGN NR	
MÅL	1: , 1:	A 21672	
DATO	11.07.80		

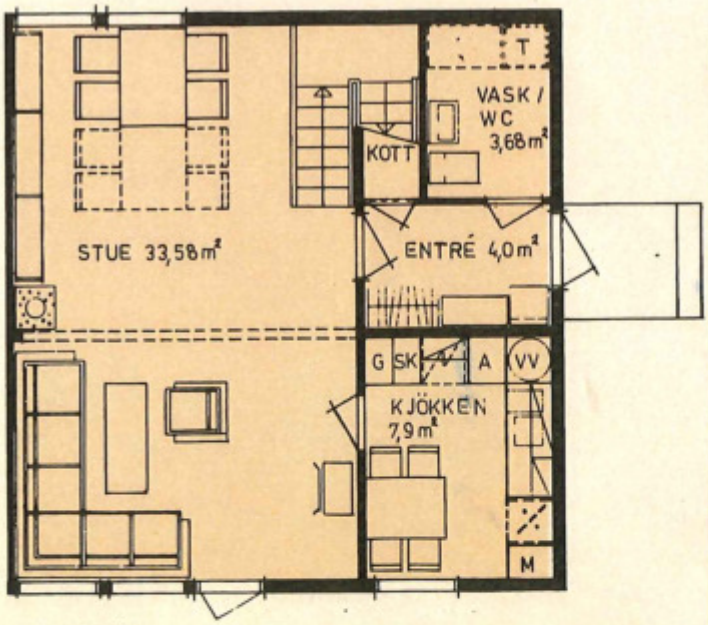
Block 96 A4-9



2 manns-bolig for flatt terreng, med inngang i gavl. Stue og kjøkken ligger i 1. etasje med nær tilknytning til hage. Vaskerom og WC ligger med tilknytning til entré. I 2. etasje er 3 soverom, bad og boder.



2. etasje



1. etasje

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Utskriftsdato: 22.01.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	786	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrsletta 48, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	9 703,46 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	7 147,67 kr
Sum	**20 797,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	109 m3	34,20 kr	1/1	0 %	3 727,80 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	109 m3	41,85 kr	1/1	0 %	4 561,65 kr	0,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-111 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-3 796,20 kr	0,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-111 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-4 645,35 kr	0,00 kr
A konto forbruk vann i år	112 m3	56,54 kr	1/1	0 %	6 332,20 kr	0,00 kr
A konto forbruk avløp i år	112 m3	42,34 kr	1/1	0 %	4 741,80 kr	0,00 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	0,00 kr
				Sum	**18 556,90 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn 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.

MATRIKKELRAPPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-129/786

Norkart
Utskriftsdato: 22.01.2025 12:02

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	259.2
Etablert dato	15.12.1989	Historisk oppgitt areal	259
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	129/786
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	129/786
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.12.1989			129/637 (-259), 129/786 (259)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621895.27	601903.9	0	Ja	259.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJOLDEN KRISTINE F060695*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYRSLETTA 48 1406 1406 SKI	Bosatt (B)
VIKEN KEVIN MARTIN F071094*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYRSLETTA 48 1406 1406 SKI	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myrsletta 48

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1406 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	302 Grensevegen	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	1 Hebekk	Skolekrets	1 Hebekk

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148867127		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1980
2	23494205		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148867127: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.01.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1980	28.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrsletta 48	H0101	129/786	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 23494205: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	129/786	-	-	-	-	-

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Ark. 504/110

Stadfestet av
Fylkesmannen
03.04.81

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM MYRVEGEN OG ÅS GRENSE

Datert 11.11-1980, med korreksjoner sist i h.h.t. kommunestyrets vedtak i sak 7/81.

1. Det regulerte området er. på planen vist ned reguleringsgrense.

2. Området er regulert til følgende formål:

Areal til trafikkformål
- -kjørebane
- -gangveg/fortau
- -grøft o.a. trafikkareal

Areal til boligformål
- -kvartal A-C

Felles avkjørsel.

Areal til trafikkformål.

3. Innenfor de regulerte frisiktsoner er det ikke tillatt å plassere innretninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0.5 meter over fluktlinje mellom de møtende kjørebaner. (Kfr. veglovens §§ 29, 30 og .31). Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn nevnte fluktlinje.

Areal til boligformål.

4. a) Kvartal A skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer. Utnyttelsesgraden nå ikke overstige u=0,35.

b) Før byggemelding godkjennes, nå det foreligge en bebyggelsesplan son skal godkjennes av bygningsrådet. Den skal vise bygningers plassering, hyde og utforming., avkjørsler fra offentlig veg, internt trafikksystem, biloppstillingsplasser, lekeplasser samt utforming og behandling av utomhus-arealene forøvrig inklusive vegetasjon og tekniske anlegg. Parkeringsdekningen og antall lekeplasser skal min. tilfredsstille kravene i Ski kommunes vedtekter til bygningslovens § 69.3.

5. a) Kvartal B skal bebygges med frittliggende småhus i 2 etasjer. Utnyttelsesgraden må ikke overstige u=0,18.
Gesimshøyden skal ikke overstige 4 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter.
Takvinkelen skal være mellom 38 og 45°.

b) Før byggemelding godkjennes, må det foreligge en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Den skal vise tomtedeling, bygningers plassering, møneretning, avkjørsler, garasjeplassering, lekeplasser, samt utforming og behandling av utomhusanlegg forøvrig, inklusive vegetasjon og tekniske anlegg. Parkeringsdekningen og antall lekeplasser skal minimum tilfredsstille kravene i Ski kommunes vedtekt til bygningslovens §69.3.

c) Det tillates oppført en garasje til hver bolig. Garasjen skal ha et maks. gulvareal på 18 m². Det må i tillegg til garasjeplass opparbeides oppstillingsplass på egen grunn for min. en bil pr. leilighet, vanligvis foran garasje. Plassering av garasje og parkeringsplass skal vises på situasjonsplanen i. forbindelse med byggemelding på bolighus. Boligene skal ha adkomst via felles avkjørsler til veg.
Inn- og utkjøring til garasje skal være oversiktlig og trafikksikker.

Frittliggende garasje kan plasseres 5 meter innenfor regulert gjerdelinje når den har utkjøring vinkelrett på vegen. Når avkjøring skjer skrått (inntil 40°) eller parallelt med vegen kan garasjen plasseres 1,5m innenfor regulert gjerdelinje.

6. a) Kvartal C skal bebygges med frittliggende småhus i 2 etasjer. Det tillates en utnyttelsesgrad på 20%, beregnet som forholdet mellom brutto gulvareal og netto regulert tomt.
Kvartalet tillates oppdelt i 4 eneboligtomter.
Gesimshøyden skal ikke overstige 5 m og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter.
Takvinkelen skal være mellom 38° og 45°.

b) Før byggemelding godkjennes, må det foreligge en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Den skal vise tomtedeling, bygningers plassering, møneretning, avkjørsler og garasjeplassering.

c) Det tillates, oppført en frittliggende garasje/bod mer enn antall leiligheter på eiendommen. .Hver garasje/bod må ikke overstige 18 m².
Det må i tillegg til garasjeplass opparbeides oppstillingsplass på egen grunn for min. en bil pr. leilighet, vanligvis foran garasje. (Jfr. Ski kommunes vedtekt til bygning; lovens § 69.3). Plassering av garasje og parkeringsplass skal vises på situasjonsplanen i forbindelse med byggemelding på bolighus.
Inn- og utkjøring til garasje skal være oversiktlig og trafikksikker. Det må etableres snumulighet på egen grunn.
Frittliggende garasje kan plasseres 5 meter innenfor regulert gjerdelinje når den har utkjøring vinkelrett på vegen. Når avkjøring skjer skrått (inntil 40^{g}) eller parallelt med vegen kan garasjen plasseres 1,5m fra regulert gjerdelinje.

Fellesbestemmelser

7. All bebyggelse skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

8. Bygningsrådet kan fravike bygningslovens § 70.2 og 70.3 om avstand til nabogrensene og avstand mellom bygninger, dog innenfor rammen av byggeforskriftenes kap. 55.

9. Bygningsrådet skal godkjenne cotehøyde på 1. etasjes gulv samt etasjehøydene.

I0. Bebyggelsen skal ha ensartet takform for sammenhørende grupper.
Bolighus og garasjer på samme eiendom skal ha et enhetlig preg i form, materialer og fasadebehandling. Dette gjelder også for sammenhørende husgrupper.

11. Eksisterende vegetasjon av verdi for strøkets karakter bør i størst mulig grad bevares.
Utomhusarealene skal gis en tiltalende form og behandling.

12. Gjerder/levegger skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet konstruksjon og høyde.

13. Når særskilte grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

14. I tillegg til disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Ski kommunes vedtekter til bygningsloven.

15. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser.

PLANRAPPORT
MYRSLETTA 48

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

Utskriftsdato: 22.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	786	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrsletta 48, 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
- Bebyggelsesplaner
- 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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**	259 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	259 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	58 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Delareal	259 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	110 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=110)
Navn	OMRÅDET MELLOM MYRVEGEN OG ÅS GRENSE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2075/110_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 259 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** A

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	110A (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=110A)
Navn	MYRSLETTA, KVARTAL A OG B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.06.1981

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

REGULERINGSPLANK ART

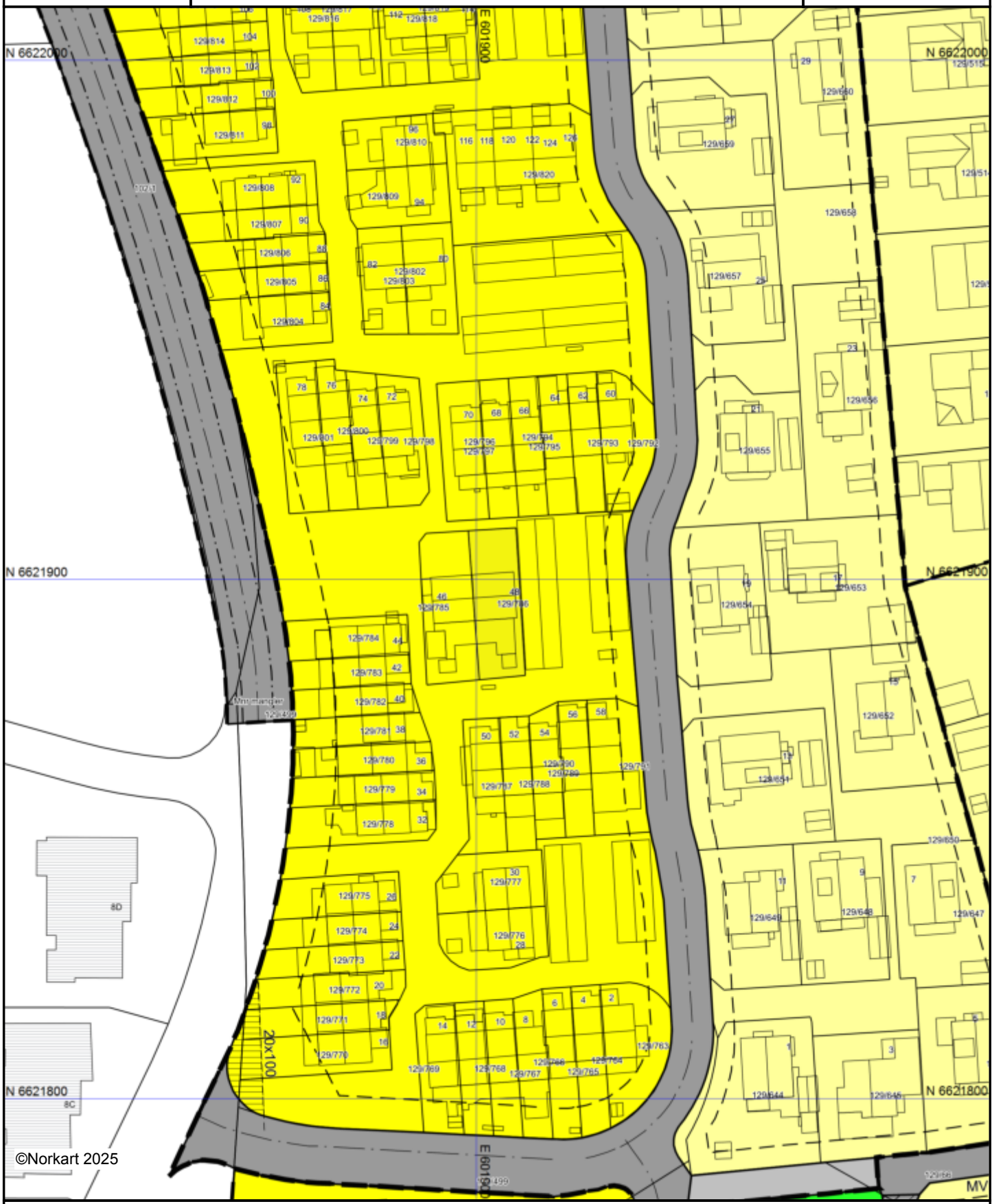
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/786
Adresse: Myrsletta 48
Dato: 22.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

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:
Myrsletta 48
Gnr. 129 Bnr. 786 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0012

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Øyvind Frogner
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 91 35 86 46
E-post: oyvind.frogner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater