PRIVATMEGLEREN

MYRSLETTA 162

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Myrsletta selveierforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

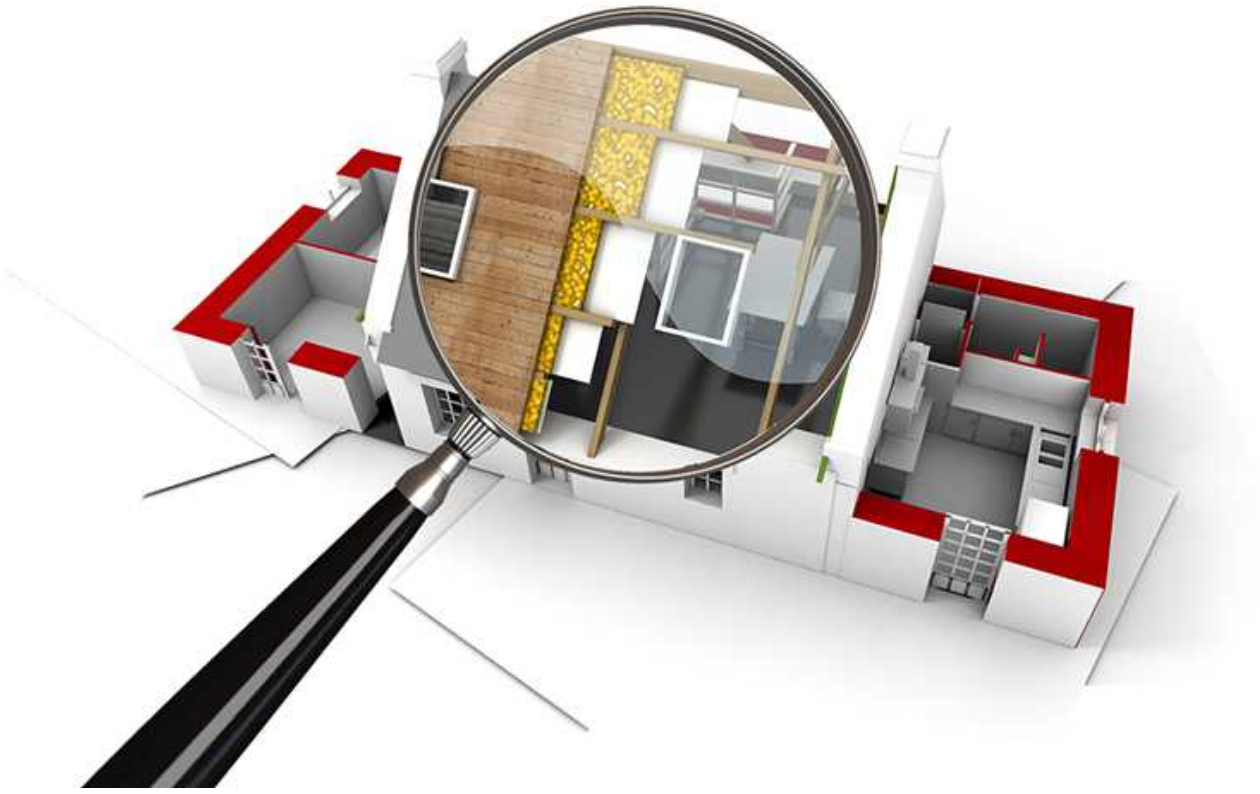
Rekkehus

Myrsletta 162 , 1406 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 129, bnr. 838

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1830 **Referansenummer:** WA6209

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Oppført på støpt plate av armert betong. 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.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i entre og på bad. Resten av boligen varmes med varmepumpe, 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

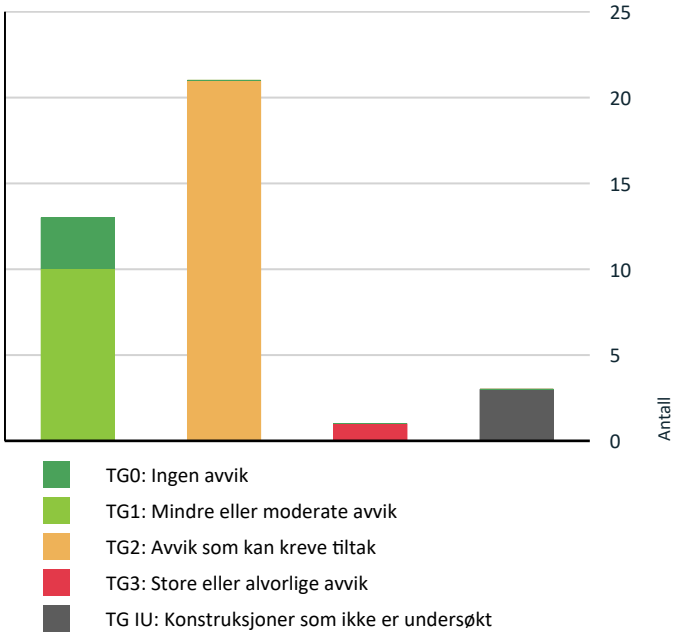
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger av 11.07.1980 og tegning av tilbygg fra 2008. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

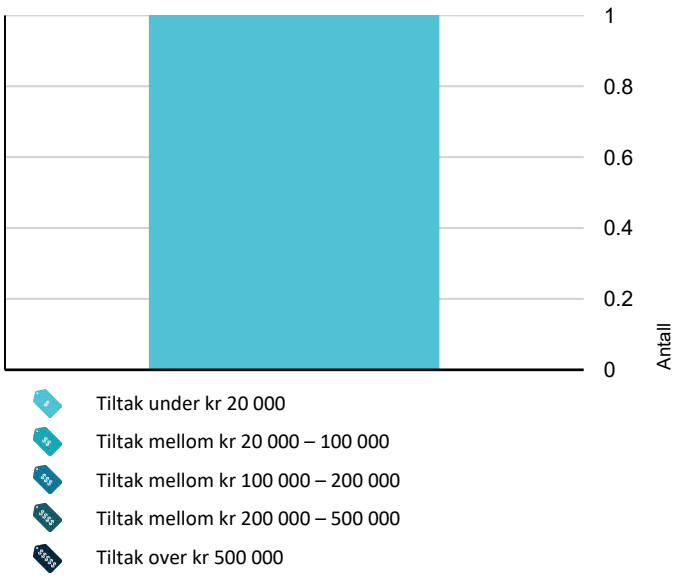
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har ett normalt vedlikeholdt.

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.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekking og undertak når forholdene tillater det, for eksempel når taket er snøfritt og det er sikkerhetsmessig forsvarlig.
Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

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

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.
Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende vedlikehold eller utskifting kan føre til lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Tilstandsrapport



Eldre renner/beslag med endel slitasje

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen av kledningsbordene er værslitte og noen har mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen av de værslitte og skadde kledningsbordene bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.



Noe slitasje på vinduslister/kledning

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 endel innbo/løsøre på loft som begrenset inspeksjon av loft. Ytterligere undersøkelser av loft anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert svertesopp på undertak flere steder. Rundt pipe er det spor etter tidligere vannlekkasje som i følge tidligere salgsoppgave ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke omfanget av svertesopp og eventuelle følgeskader etter tidligere vannlekkasje. Tiltak bør iverksettes for å utbedre skader og hindre videre fuktproblematikk, da dette kan føre til redusert bæreevne, råteutvikling og dårligere inneklima.

Tilstandsrapport



Svertesopp på undertak flere steder på loft



Fuktskjolder/svertesopp rundt ved pipe

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer på tilbygg er noe nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke, samt utbedring av sprekker og slitasje i karmene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, økt varmetap, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Vinduer må påregnes byttet innen rimelig tid.



Vinduer fra byggeår med endel slitasje

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av hovedytterdøren for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm, slik at kald trekk unngås. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

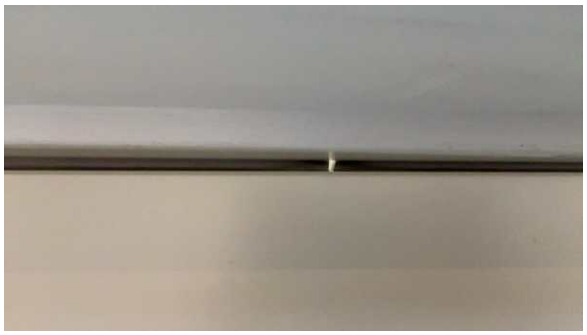
Tilstandsrapport



Mangler beslag under terskel



Dør har noe slitasje



Pakning tetter ikke tilstrekkelig

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Dør med endel slitasje



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på 30 kvm. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er oljet/beiset. Levegger på sidene og solmarkise.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene for å hindre videre deformasjon og forringelse av konstruksjonen, samt for å redusere risikoen for følgeskader og økte vedlikeholdskostnader.
Videre bør det foretas en ny vurdering av terrassen når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for ytterligere tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.
Alle gulv i 2-etasje utenom bad er nye i 2024 opplyser eier.



Sprek vegg soverom mot nord-vest

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.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet på soverom i 2. etasje mot nordvest. Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes.

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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeforskjellene og vurdere behovet for utbedring.
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det er ikke kjent om når det sist er feiet eller om det har vært branninspeksjon. På generelt grunnlag anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og nye profilerte dører i 2-etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap i entre og på soverom. Innredet walk-inn på hovedsoverom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Det antas at badet ble overflateoppusset noe før 2009. Nyere bad står det i salgsoppgaven fra 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 jf forrige prospekt. I sluk er det synlig vinylbelegg som mest sansynlig er 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 utbedring/renovering må påregnes innen rimelig tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørgjennomføringer i våtsone under vask er ikke tette. Ingen synlig membran/vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørgjennomføringer i våtsone under vask bør tettes, og det bør etableres membran eller vanntett sjikt.
Manglende tetting og fravær av membran medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer er ikke tette

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Utenfor dusjnisje heller gulvet noe mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk i gulv er isolert inne i dusjnisje. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjnisje vil ikke kunne nå sluk.

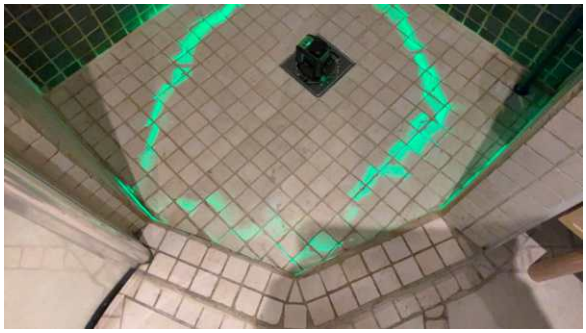
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk og ikke blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet.
Manglende fall og isolert sluk medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje, da vann utenfor dusjnisjen ikke vil kunne renne til sluk.
Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skader.



Sluk isolert inne i dusjnisje



Lokalt fall inne i dusjnisje

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under påstøp som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Vinylbelegg som trolig er fra byggeår er synlig i sluk og fungerer som gulvets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av tettesjikt og sluk ved oppussing, da dagens løsning har overskredet forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Synlig vinylbelegg fra byggeår

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør utføres utbedring av skader på innredningen for å sikre funksjon og estetikk.
Det anbefales å etablere en løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.



Fuktskade på innredning

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er trolig 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.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veggoverflater er uten membran/vanntett sjikt i våtsoner. Våtsoner skal ha membran/vanntett sjikt iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres membran eller annet vanntett sjikt i våtsonene for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende vanntett sjikt kan føre til vanninntrengning, råte og muggsopp, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. I tillegg er det høy oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Vinylbelegget er av eldre dato.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Vinylbelegget bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da sprekker i belegget øker risikoen for vannskader og følgeskader på underliggende materialer.



Noen hakk/skader på vinylbelegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør vurderes for utskifting, da levetiden er overskredet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er et vaskerom uten dusj. TGIU. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i induksjonstoppen med kullfilter. Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har tapet på vegger, å laminat på gulv. Innredning med vask, speil, skap og vannklosett. Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettet er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettet bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer og skader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.
Et løst toalett kan føre til vannlekkasje, fuktskader og økt risiko for ytterligere skader på sanitærinstallasjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/stål.
Det er montert ny hovedstoppekran, ny stoppekran til utekran, ny stoppekran på kjøkken, waterguard ved bereder og på kjøkken. Ellers er de fleste rør fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på de eldre vannledningene, og eventuelt planlegge utskiftning ved oppgradering av våtrom.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Utenom bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).
Aggregat på loft ble byttet i 2022 jf tidligere salgsoppgave. Styres fra bryter på kjøkken.

TG 1 Varmepumpe

Det er installert varmepumpe i 2023. Det er ikke utført service siden pumpen ble installert.
Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i entre og på bad. Resten av boligen varmes med varmepumpe, 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.

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

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. Div oppgraderinger nylig. Hentet fra selgers egenerklæring:
   Betydelige oppgraderinger, følgende: - Nye stikkontakter kontor første etasje - Nye stikkontakter soverom annen etasje og hovedsoverom - Taklampe hovedsoverom - walk in closet - Nye jordfeilautomater med overspenningsvern for hele anlegget - Ny ledning for platetopp, ovn og kombiovn - Nye stikkontakter kjøkken - Installert komfyrvakt - Byttet ut spotter ved kjøkkenet. Utført av Boligelektrikeren AS. Hovedanlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra 2024 x 5, 2025 og 2026 foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG IU Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

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.

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon og tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson.
Konsekvensen av å ikke undersøke eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare skader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å hindre fallulykker, spesielt for barn.
Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav, for å forhindre fall og personskader.
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for brukere av bygget.



Støttemur over 50 cm fra bakken skal ha rekkverk eller annen sikring

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2023

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

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 papp. Led port i front med elektrisk åpner. El-bil lader og hems.

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

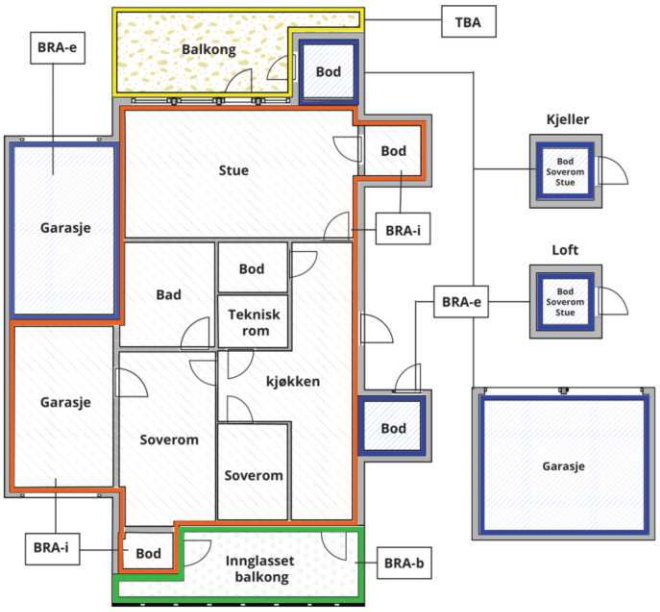
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	47			47	
1 Etasje	63			63	30
SUM	**110**				**30**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad, 3 soverom, walk-in closet		
1 Etasje	Entré, kontor, vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger av 11.07.1980 og tegning av tilbygg fra 2008. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Garasje i rekke

	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	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Ane Magrete Valseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	129	838		0	143.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrsletta 162

Hjemmelshaver
Valseth Ane Magrete, Broback Daniel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

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.

Myrsletta 162

Nabolaget Myrsletta - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km	
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km	
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	9 min 2.8 km	
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k.. 618 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km	
Magasinparken ungdomsskole	21 min	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 3.5 km	
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 4.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nybrottveien vest Linje 525	4 min 0.3 km	
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	22 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 28.2 km	
Oslo Gardermoen	55 min	

BARNEHAGER

Øvre Hebekk barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km	
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	10 min 0.8 km	
Tamburbakken barnehage (1-5 år) 37 barn	12 min 1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Nordbyveien	8 min
Meny Nordbyveien	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	12 min
Apotek 1 Ski	8 min
Ski Vinmonopol	12 min

SPORT

Bekkestien ballfelt	5 min
Hebekk skole	16 min
PDL Center Ski	5 min
Topp Aerobic	10 min

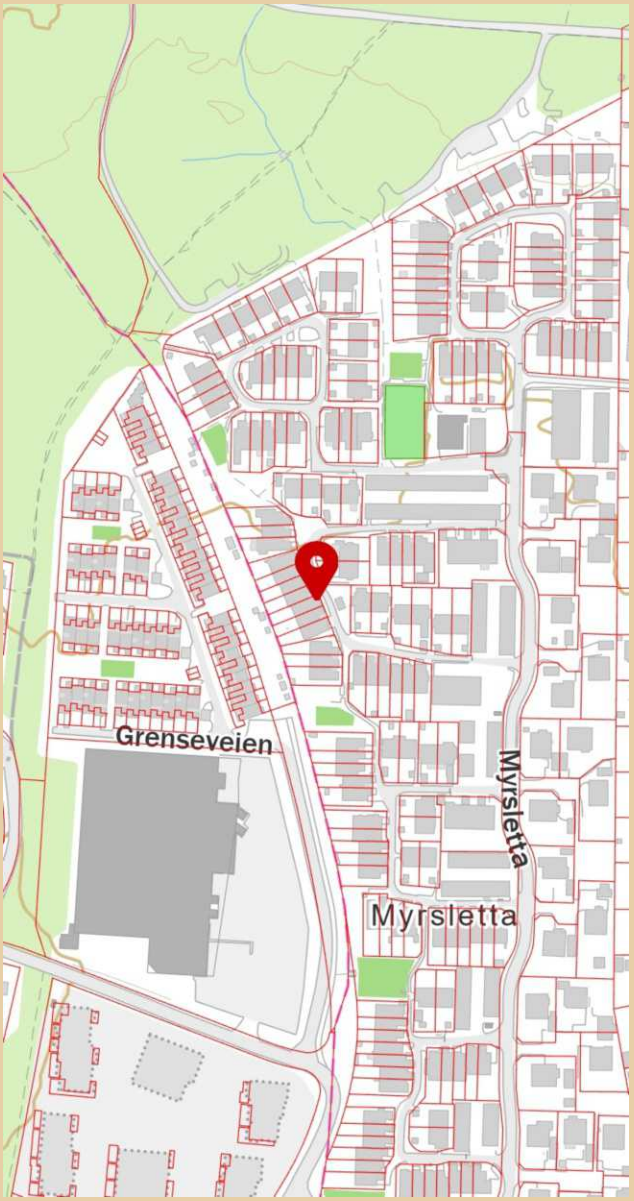
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski

Oppdragsnr.
327260014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ane Magrete Valseth	Daniel Broback

Gateadresse
Myrsletta 162

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 6705797

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: 327260014

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert ny hovedstoppekran for bolig, og ny stoppekran til utekran, samt utbedret lekasje fra T-rør til utekran. Stoppekran til kjøkkenvask og installert aquastop

Arbeid utført av: Wislan Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Betydelige oppgraderinger, følgende: - Nye stikkontakter kontor første etasje - Nye stikkontakter soverom annen etasje og hovedsoverom - Taklampe hovedsoverom - walk in closet - Nye jordfeilautomater med overspenningsvern for hele anlegget - Ny ledning for platetopp, ovn og kombiovn - Nye stikkontakter kjøkken - Installert komfyrvakt - Byttet ut spotter ved kjøkkenet

Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert el-billader i sammenheng med nye garasjer for sameiet i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 327260014

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært observert rotter ved noen av garasjeanleggene. Ingen rotter hos/i selgers garasje. Selger har fulgt sameies råd om å ha porten lukket utenom bruk

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 327260014

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 327260014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Magrete Valseth	77188435ab9fd437fe9671 ec1913fb50f62d9afb	09.02.2026 15:43:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Broback	ca1c3c5cf99f7ed624035f e53b077f435ff18971	09.02.2026 15:42:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 327260014

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

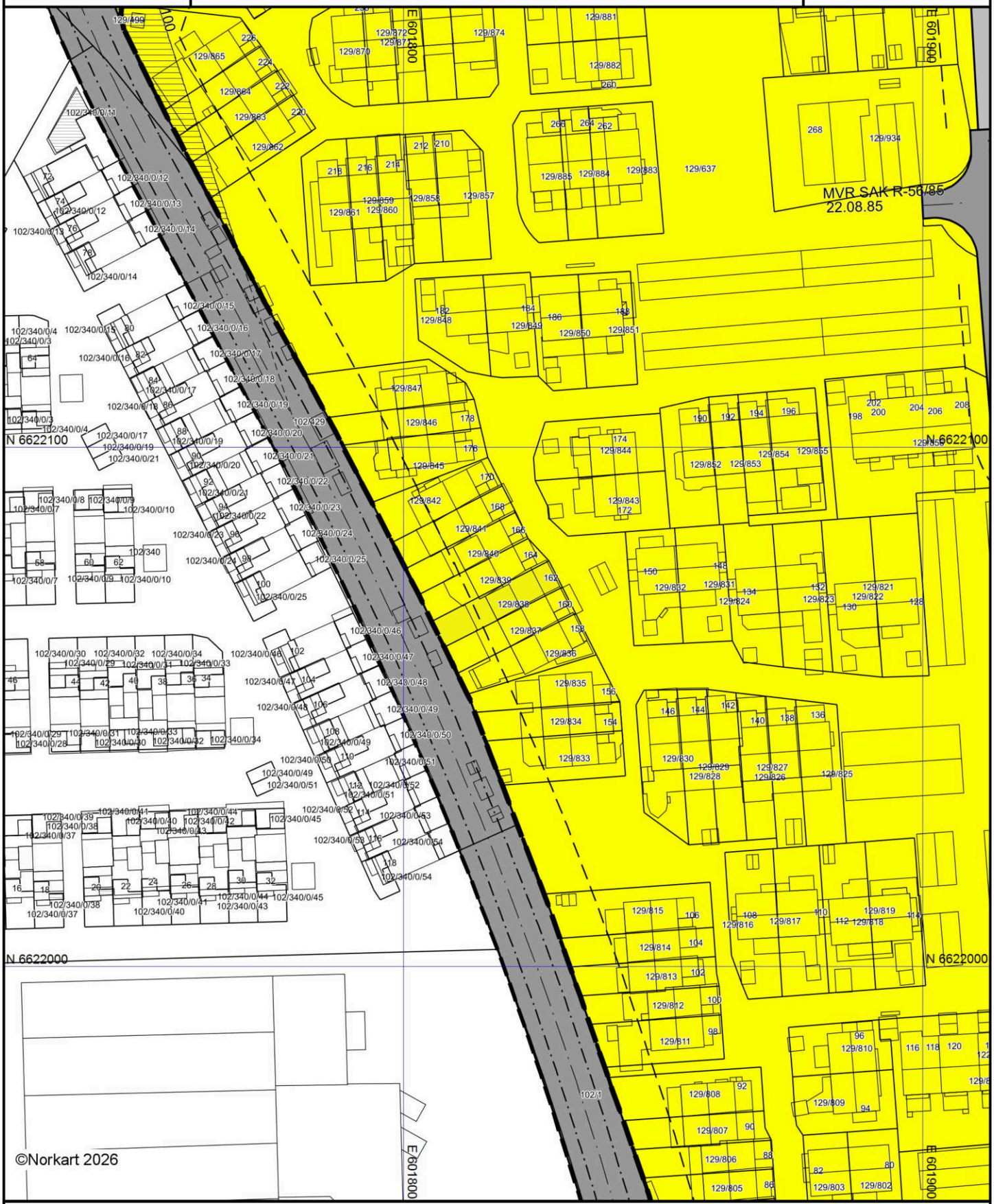
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/838
Adresse: Myrsletta 162
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

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.

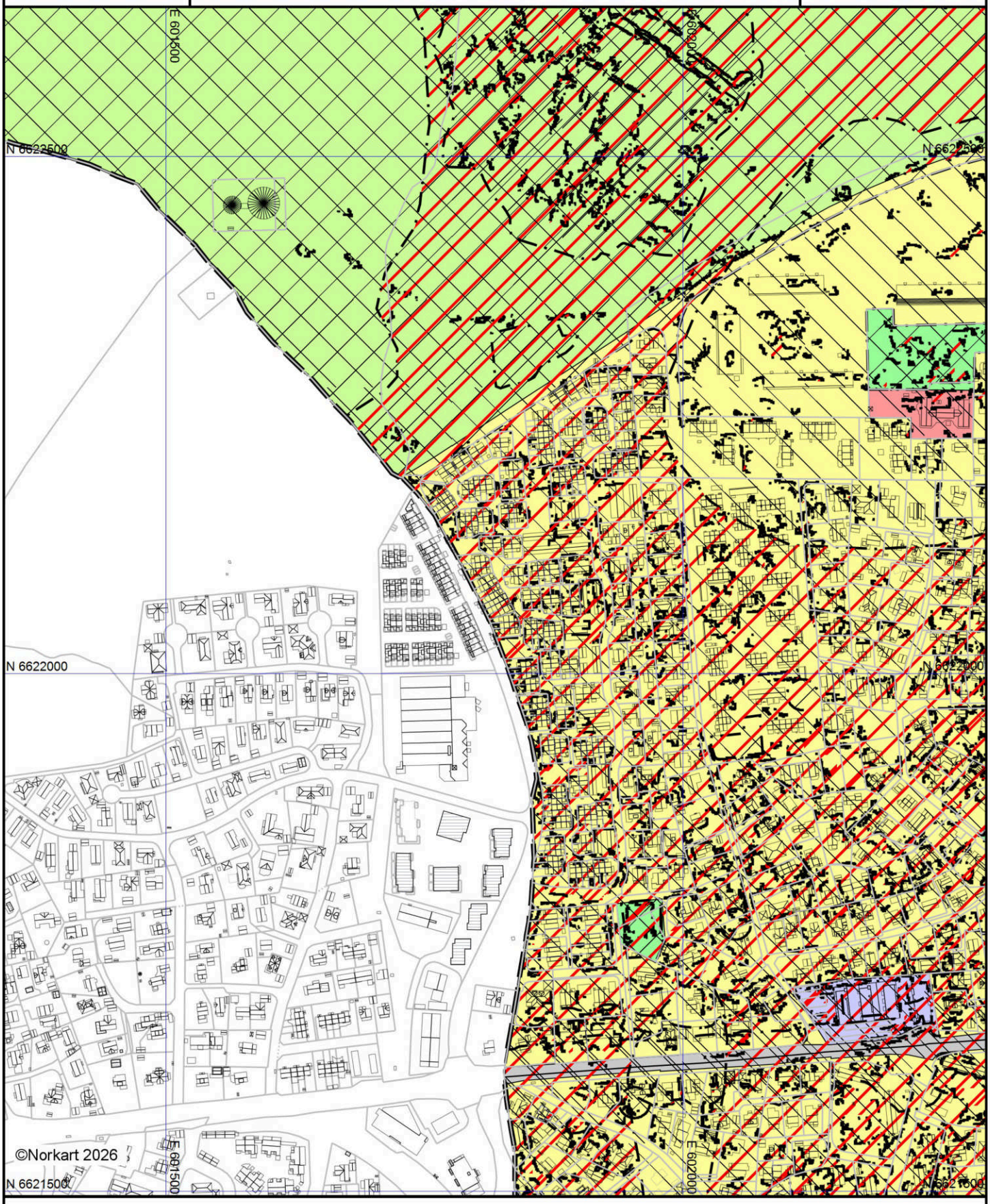
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/838
Adresse: Myrsletta 162
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

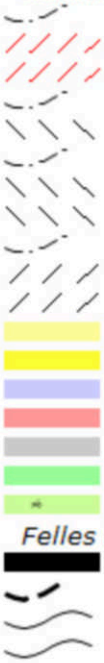
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Forretning - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Veg - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	838	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrsletta 162, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

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** 143 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 143 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 143 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 143 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

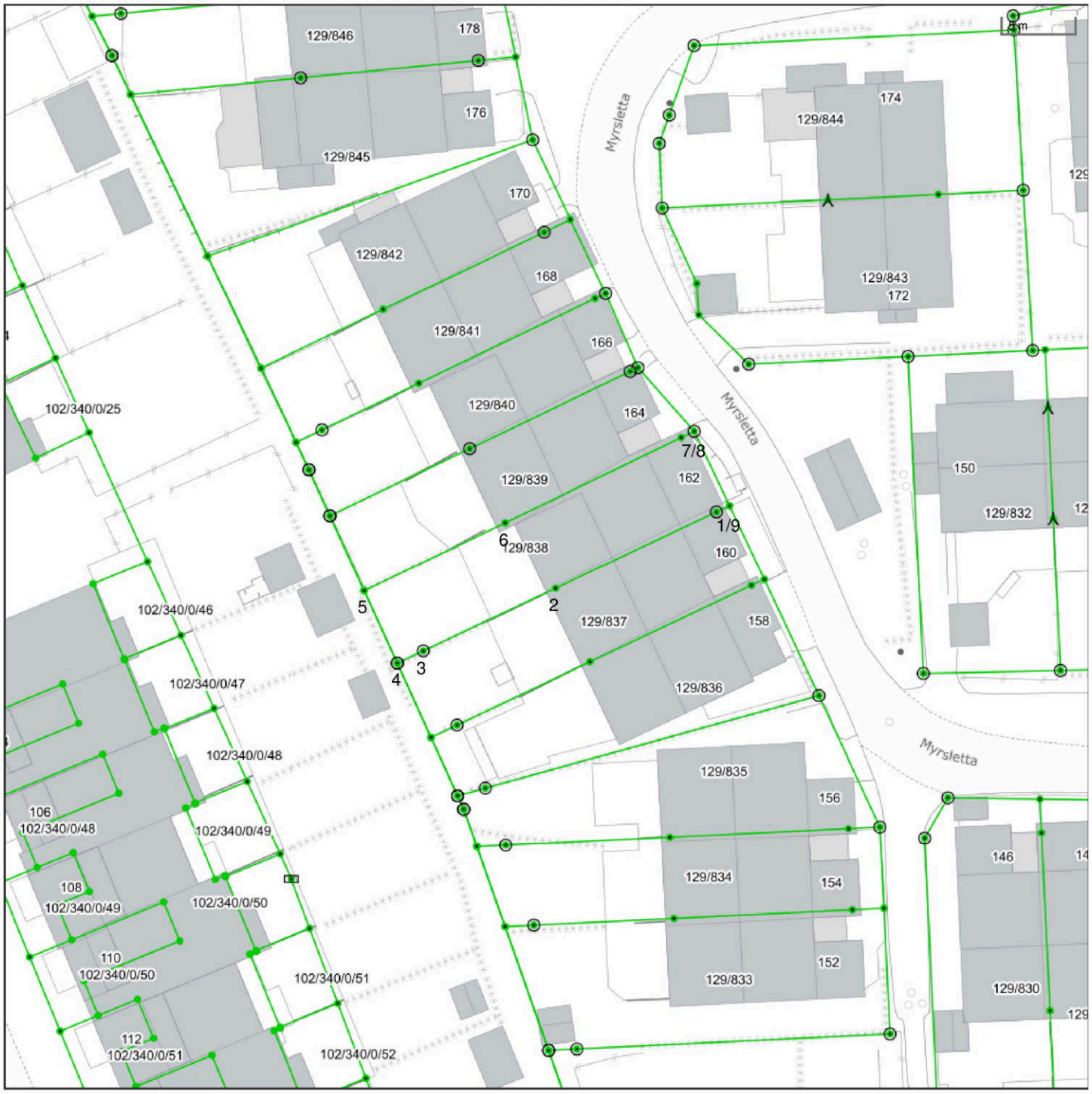
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 06.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 129/838//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	143,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6622069,81	**Øst**	601818,03	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6622072,59	601829,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,01	
2	6622066,98	601818,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,37	
3	6622062,39	601809,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,15	
4	6622061,49	601807,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,99	
5	6622066,45	601805,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,52	
6	6622071,43	601815,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,85	
7	6622077,67	601827,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,59	
8	6622078,13	601828,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,00	
9	6622073,04	601830,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71	

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 129/838
Adresse: Myrsletta 162
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000

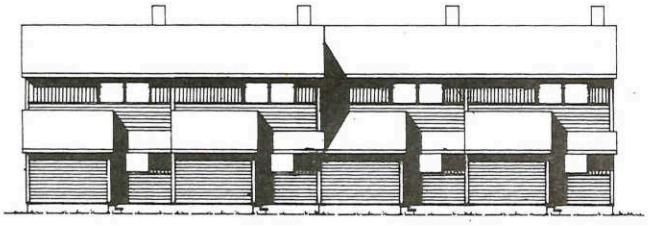
N

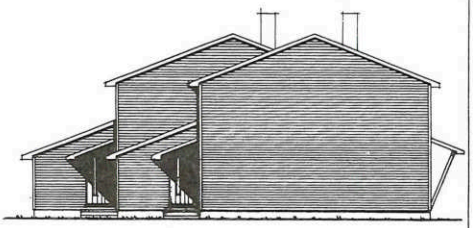
UTM-32

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



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







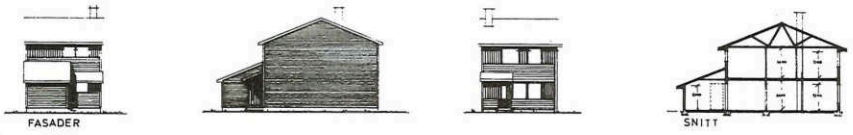
NORDBYVEIEN

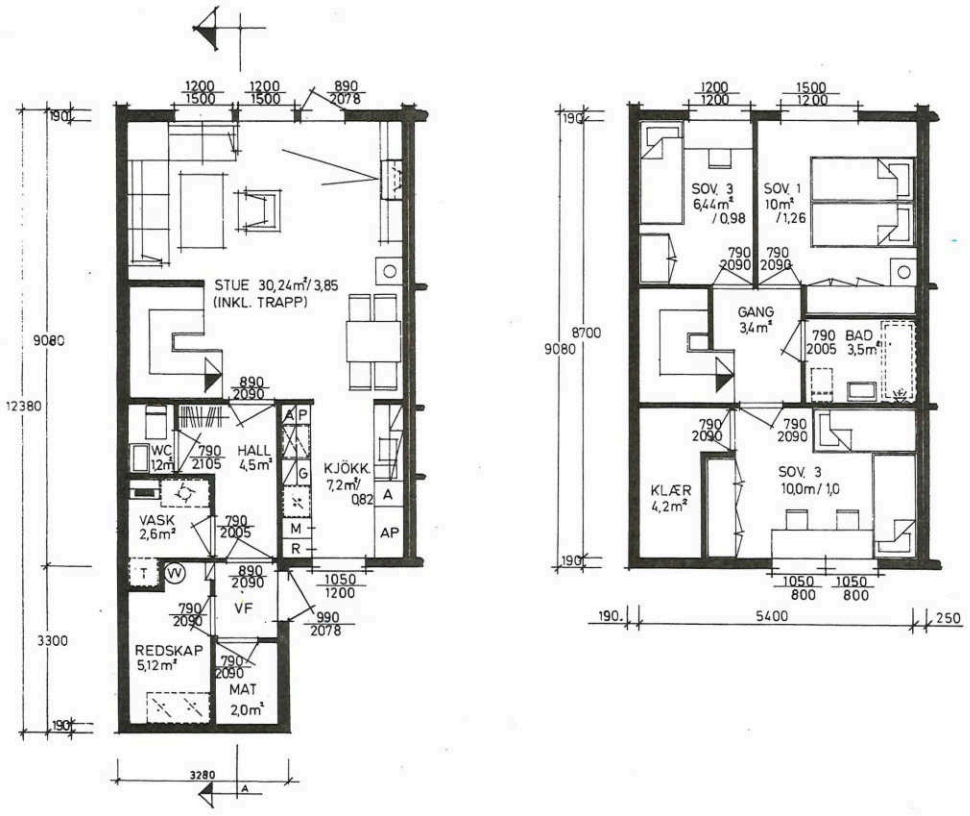
BLOCK 67 B rev.

Block Watne

SKI KOMM

	GP	
	1.	A 21669
	11.07.80	





SAMLET GULVFL.	: 115,78
TILSKUDDSAREAL	: 91,64
LEIEAREAL	: 89,56

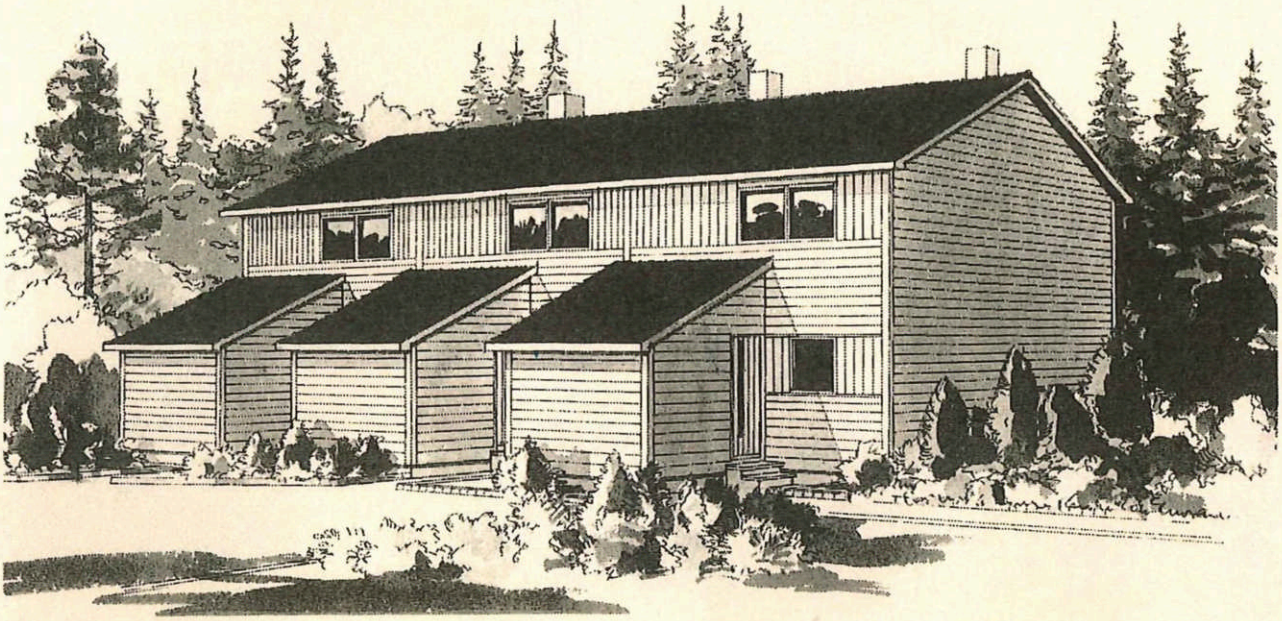
NORDBYVEIEN

BLOCK 67 B REV

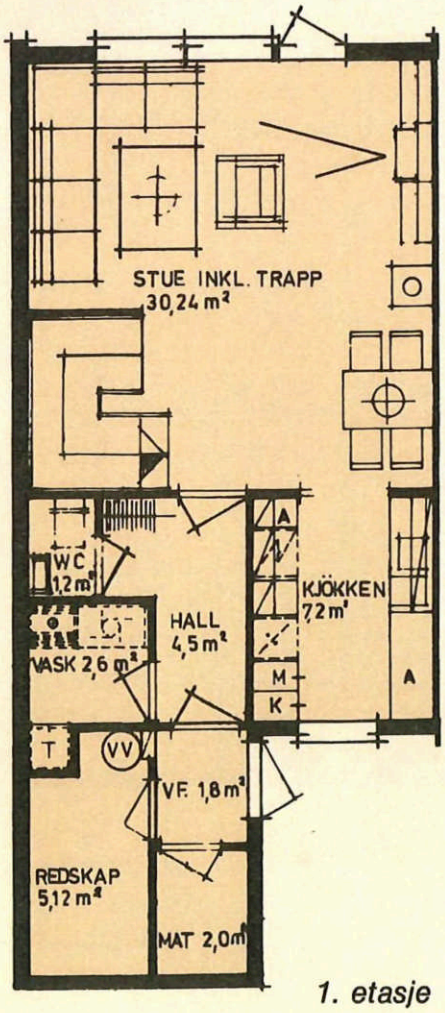
Block Watne

BYGGHERRE	SKI KOMM.		
BYGGEPLASS			
TEGN	GP	ERST FOR	ERS. AV
GODKJ		TEGN NR	
MÅL	1: 1	A 21668	
DATO	14.07.80	PROS. NR	

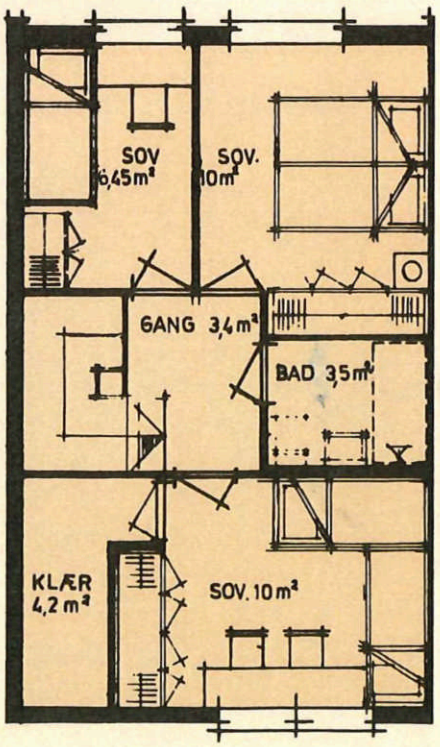
Block 67 B



4 roms bolig for flatt terreng. Inngangspartiet ligger lunt og skjermet i et lite tilbygg hvor også boder er plassert. Kjøkken og stue er i første etasje i nær tilknytning til hage.
I 2. etasje er 3 soverom, bad og klesbod.

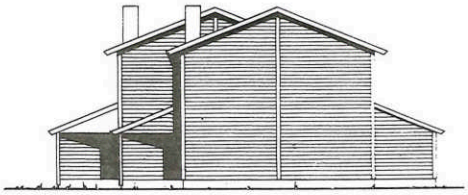


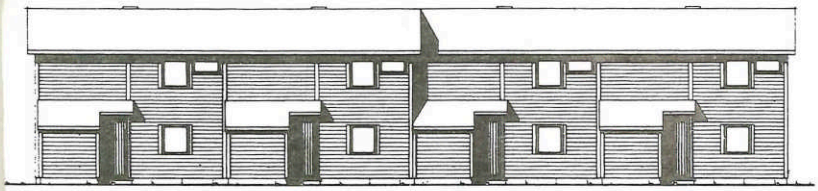
1. etasje



2. etasje







NORDBYVEIEN

BLOCK 96 A4-8

Block Watne

G. Block Watne a/s
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus a/s

SKI KOMM

GP

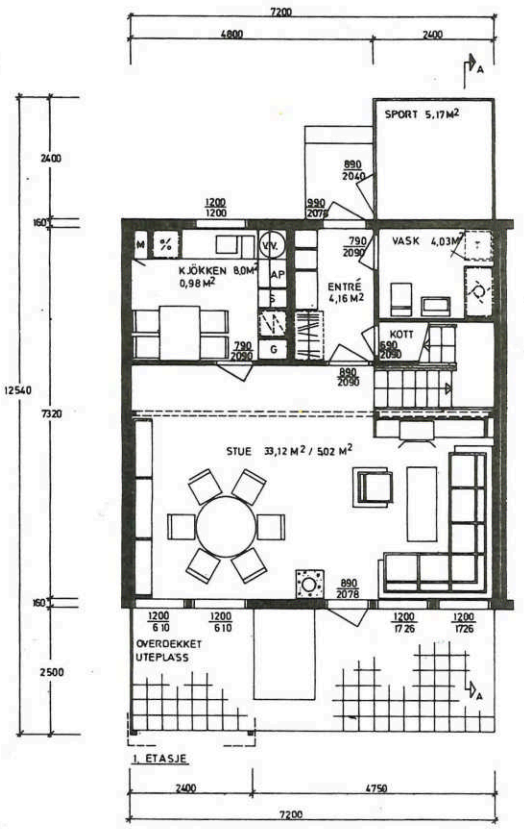
11.07.80

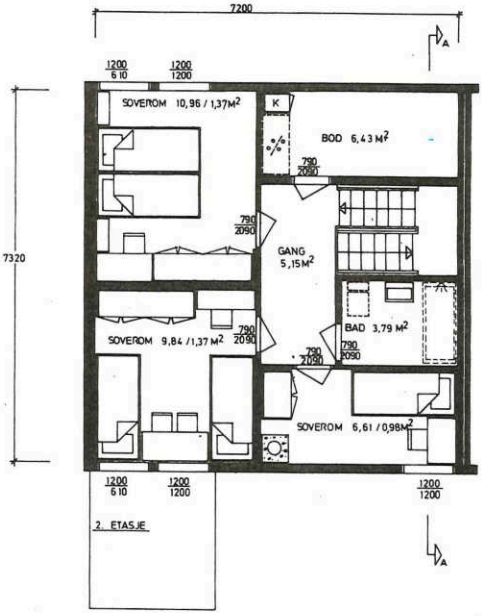
A 21671



FASADER

SNITT A-A





SAMLET GULVFL.	: 119,90 m²
TILSKUDDSAREAL	: 101,00m²
LEIEAREAL	: 97,00m²

NORDBYVEIEN

BLOCK 96 A 4-8

Block Watne

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

BYGGHERRE

SKI KOMM.

BYGGEPLANS

TEGN	GP	GODK. AV	PROS. AV
GODKJ.		TEGN. NR	
MÅL	1: 1:	A 21670	
DATO	11. 07. 80	PROSJ. NR	

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Myrsletta 128,130,132,134,136-208.			129/637	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	41 rekkehusleiligh.	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	Postboks 70, 1580 Rygge	
for tre: Harald Storebaug	Postboks 65, 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:

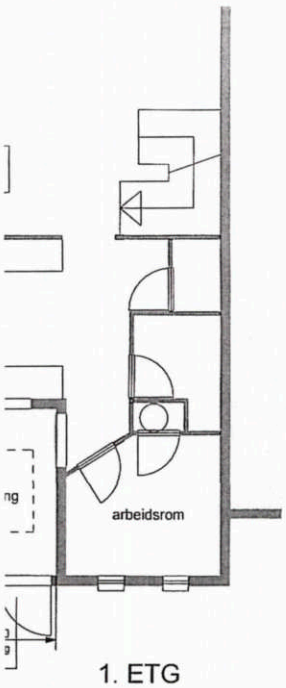
1. Beboerne må påse at stiger og husbrannslanger alltid er på plass i henhold til brannvesenets anvisninger.
2. Beboerne må også påse at overflatevann ikke renner inn mot husveggene.

Sted og dato		Stempel	
Ski, den 4.7.1984		SKI BYGNINGSVESEN	
Arne Skodahl, avd.ing.		Tore P. Stensrud, avd.ing.	
Arne Skodahl		Underskrift	Tore P. Stensrud

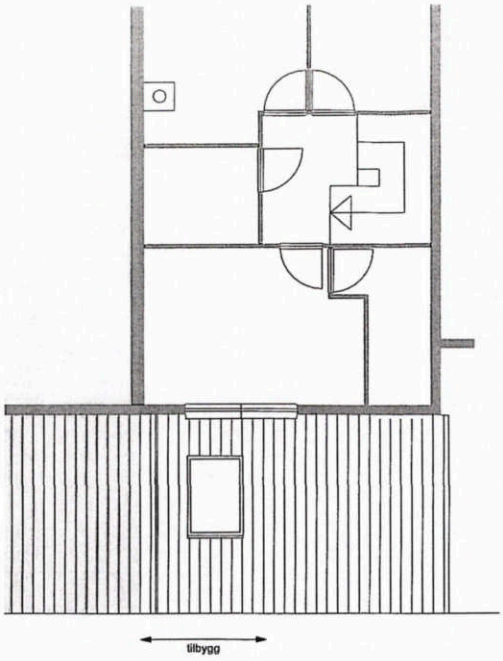
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

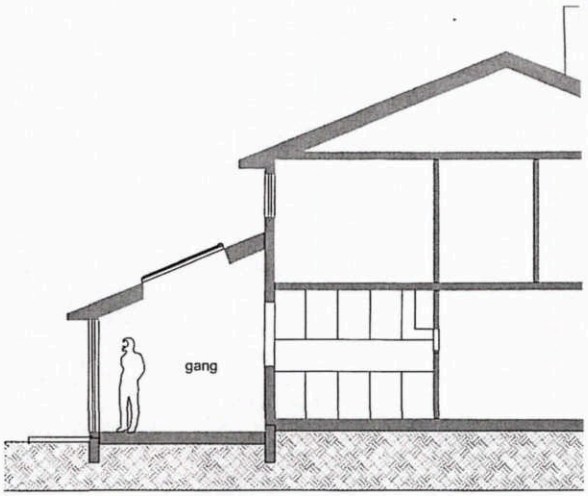
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



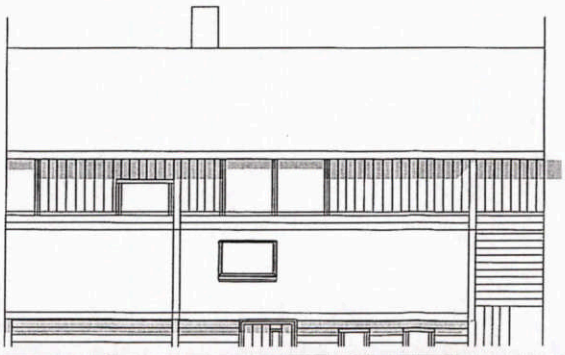
1. ETG



2. ETG



SN



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KU

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Myrsletta 162

GNR./BNR.: 129/838

BYGGHERRE:

SKI KOMMUNE
SKI KOMMUNE
ARKIVKOPI
Reg.nr.

John Ole Dybdahl
Myrsletta 162

1406 SKI

Vår ref.: TPS/HJOHAN | Deres ref.: | Arknr.: GNR 129/838 - Jnr.: 08/2281-4 20570/08 | Dato: 24.11.2008

SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID
etter plan- og bygningslovens § 86a

Det vises til melding mottatt her den 27.10.2008 med tilleggsopplysninger av 24.11.2008.

Tiltak:	Tilbygg til bolig.
Byggested:	Myrsletta 162, gnr./bnr.129/838.
Tiltakshaver:	John Ole Dybdal, Myrsletta 162, 1406 Ski.
Bruksareal.	7m^2
Bygningsnr.:	148866473-01.

Nabovarsling
Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer i samsvar med plan- og bygningsloven § 94 nr.1. Det er ikke kommet inn naboprotester i saken.

KOMMENTARER

Reguleringsforhold

Dispensasjon
Det er den 24.11.2008 dispensert fra gjeldende bebyggelsesplan slik at tilbygget kan oppføres som omsøkt.

Byggesak
Merknader
Tilbygget er trukket helt frem i flukt med eksisterende yttervegg. Tilbygget bør avsluttes ca 60cm fra eksisterende veggliv slik at ytterdøren/inngangsparti ikke blir så utsatt for vær og vind.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven

Avstand
Tiltaket er plassert i grensen til gnr. 129 bnr.837. I henhold til plan- og bygningslovens § 70.2 kan kommunen godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Eieren har samtykket på nabovarselskjemaet. Samtykke må føres på vedlagte skjema. Som returneres oss.

Brann
Skillekonstruksjon mot annen bo-/bruksenhet må uføres i henhold til teknisk forskrift krav med hensyn på brannspredning. Gesimskasse må utføres slik at den ikke medvirker til brannspredning. Vi anbefaler at det tas kontakt med fagfolk for å få utført konstruksjonene iht. til brannkravene.

Kommunaltekniske forhold
Gravemelding
Ved bygging og graving i kommunal vei, eiendom eller på annen eiendom hvor det ligger kommunale ledninger har tiltakshaver ansvaret for at gravemelding innsendes til Ski kommune v/kommunalteknisk virksomhet.

Tilknytningsgebyr
Vi gjør oppmerksom på at tilknytningsgebyr også gjelder ved til- og påbygging av eksisterende bygning som allerede er tilknyttet offentlig nett. Ved tilbygg eller påbygg mindre eller lik 30 m^2 bruksareal (BRA), beregnes ikke tilknytningsgebyr. Ved tilbygg eller påbygg over 30 m^2 betales tilknytningsgebyr fra første m^2 bruksareal. Egen faktura blir sendt fra kommunalteknisk virksomhet, eventuelle spørsmål om tilknytningsgebyret må rettes til samme virksomhet.

Behandlingsgebyr

Byggegebyr	Kr. 1.450

Faktura ettersendes

KONKLUSJON

A. Bygningsmyndigheten har i henhold til plan- og bygningsloven § 86a ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes før igangsetting:

1. Samtykket fra gnr.129 bnr.837 må føres på vedlagte skjema som returneres oss i utfylt stand.

2. Den del av tiltaket som ligger innenfor avstandskravet mhp. brann, må bygges i utførelse i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser med hensyn til brannspredning.

3. Skille mellom leiligheter må tilfredsstille plan- og bygningslovens bestemmelser med hensyn til lydskille.

4. Tiltaket må bygges slik at evt. reparasjon av offentlige fellesledninger ikke hindres.

5. Vedlagte skjema "kontrollerklæring for byggplassering" returneres i utfylt stand til byggesaksavdelingen før arbeidet igangsettes.

6. Er ikke tiltaket satt i gang senest 3 år etter at samtykket er gitt faller det bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 96.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak er kommet fram til Dem.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Hanne Hjorth
avdelingsingeniør

Kopi:
Forkontoret i 4.etg. Rådhuset
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret
Hanne K. Jacobsen, pb. 303, 1404 Ski

Vedlegg:
Skjema for byggeplassering

SKI KOMMUNE

SAMFUNN

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Hanne K. Jacobsen
Pb. 303
1401 SKI

Vår ref.: TPS/HJOHAN | Deres ref.: | Arknr.: GNR 129/838 - Jnr.: 08/2281-3 20113/08 | Dato: 24.11.2008

DISPENSASJON
iht. plan- og bygningsloven § 7

Det vises til søknad om dispensasjon mottatt her den 24.11.2008.

Gjelder:	Dispensasjon fra bebyggelsesplan vedrørende tilbygg til bolig
Byggested:	Myrsletta 162, gnr./bnr. 129/838.
Tiltakshaver:	Jon Ole Dybdal, Myrsletta 162, 1406 Ski
Ansvarlig søker:	Hanne Jacobsen, Pb. 303, 1401 Ski

SAKSOPPLYSNINGER

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende bebyggelsesplan for utvidelse av boligen med et tilbygg på 7m^2, ved inngangspartiet.

Naboer er varslet, det er ikke innkommet merknader.

For eiendommen gjelder reguleringsbestemmelser i tilknytning reguleringsplan for området mellom Myrvegen og Ås grense. Datert 11.11.1980, med korreksjoner sist i h.h.t. kommunestyrevedtak i sak 7/81. Stadfestet av Fylkesmannen 03.04.1981.

.

VURDERING
Reguleringsplanen angir at bebyggelsen skal oppføres i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Et hvert tilbygg vil kreve dispensasjon fra bebyggelsesplanen.

Det er tidligere gitt tillatelse til tilsvarende tilbygg på samme område, det er ingen merknader fra naboene.

Behandlingsgebyr

Gebyr for dispensasjonsbehandling: kr. 4.678,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

VEDTAK
Med henvisning til ovennevnte vurdering og begrunnelse finner en at det foreligger tilstrekkelige "særlige grunner" til å fravike gjeldende plan ved dispensasjon.
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis derfor dispensasjon fra bebyggelsesplan for området mellom Myrvegen og Ås grense i samsvar med søknad datert 27.10.2008 slik at tilbygget kan oppføres.

Dersom dispensasjonen ikke er benyttet (tiltaket igangsatt) senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Hanne Hjorth
avdelingsingeniør

Kopi:
Forkontoret i 4.etg. Rådhuset
Geodata- og oppmålingsavdelingen
John Ole Dybdal, Myrsletta 162, 1406 Ski.

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Anna Louise Undén

Fra:	Tonje Anzjøn <tonje.anzjon@obos.no>
Sendt:	mandag 9. februar 2026 16:00
Til:	Anna Louise Undén
Emne:	Infolandordre: 8980907 - Bestilling av megleropplysninger for Myrsletta Selveierforening, vår ref.: 1855-1-162 - deres ref.: 327260014
Vedlegg:	1855 Myrsletta selveierforening 25.03.2025.pdf; 1855 Myrsletta selverierforening 25.03.2025.pdf; 1855 Myrsletta selveierforening 19.03.2024.pdf; 1855 Myrsletta selveierforening 19.03.2024.pdf; 1855 Myrsletta selveierforening.pdf; 1855 Myrsletta selveierforening.pdf; Prisliste 2026.pdf

You don't often get email from tonje.anzjon@obos.no. Learn why this is important

Hei,

Meglerpakke du har bestilt via Ambita Infoland blir annullert fra vår side.

Vi kan opplyse følgende om Myrsletta 162 tilhørende Ane Magrete Valseth og Daniel Broback.

Felleskostnader per måned: kr 3 050,–
Felleskostnader: kr 2 561,–
Kabel-TV/internett: kr 489,–

Forsikret hos: Tryg Forsikring (46000)- polisenummer 6705797.
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	36 915 183,23
Innfrielsesdato:	01.03.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Fellesgjeld (kun lån) kr 210 943,68 pr. dags dato.

Vedlegger vedtekter, husordensregler, innkalling og protokoll fra årsmøte. Vedlegger også vår prisliste for eierskifterelaterte opplysninger for 2026.
Eierskiftegebyr for grendelag og velforeninger vil utgjøre kr 850,–.

Med vennlig hilsen
Tonje Anzjøn, Forvaltningsmedarbeider
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf: 22 86 54 40

OBOS

Haugenveien 13| 1423 Ski
Telefon: 22 86 55 00 | www.obos.no |www.styrerommet.no| www.vibbo.no

Doknr: 20296 Tinglyst: 12.12.1989 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
12 DES. 1989
SORENSKRIVEREN
I INDRE FOLLO
Dagboknr: 20296

E R K L Æ R I N G

Iforbindelse med oppløsning av Grensevegen borettslag bestemmes følgende: For å sikre adkomst til samtlige boligers hageside tinglyses det rett til adkomst over følgende eiendommer:

Myrsletta 16, gnr. 129 bnr. 770.
Myrsletta 18, gnr. 129 bnr. 771.
Myrsletta 20, gnr. 129 bnr. 772.
Myrsletta 22, gnr. 129 bnr. 773.
Myrsletta 24, gnr. 129 bnr. 774.
Myrsletta 26, gnr. 129 bnr. 775.
Myrsletta 32, gnr. 129 bnr. 778.
Myrsletta 34, gnr. 129 bnr. 779.
Myrsletta 36, gnr. 129 bnr. 780.
Myrsletta 38, gnr. 129 bnr. 781.
Myrsletta 40, gnr. 129 bnr. 782.
Myrsletta 42, gnr. 129 bnr. 783.
Myrsletta 44, gnr. 129 bnr. 784.
Myrsletta 84, gnr. 129 bnr. 804.
Myrsletta 86, gnr. 129 bnr. 805.
Myrsletta 88, gnr. 129 bnr. 806.
Myrsletta 90, gnr. 129 bnr. 807.
Myrsletta 92, gnr. 129 bnr. 808.
Myrsletta 98, gnr. 129 bnr. 811.
Myrsletta 100, gnr. 129 bnr. 812.
Myrsletta 102, gnr. 129 bnr. 813.
Myrsletta 104, gnr. 129 bnr. 814.
Myrsletta 106, gnr. 129 bnr. 815.
Myrsletta 152, gnr. 129 bnr. 833.
Myrsletta 154, gnr. 129 bnr. 834.
Myrsletta 156, gnr. 129 bnr. 835.
Myrsletta 158, gnr. 129 bnr. 836.
Myrsletta 160, gnr. 129 bnr. 837.
Myrsletta 162, gnr. 129 bnr. 838.
Myrsletta 164, gnr. 129 bnr. 839.
Myrsletta 166, gnr. 129 bnr. 840.
Myrsletta 168, gnr. 129 bnr. 841.
Myrsletta 170, gnr. 129 bnr. 842.
Myrsletta 176, gnr. 129 bnr. 845.
Myrsletta 178, gnr. 129 bnr. 846.
Myrsletta 180, gnr. 129 bnr. 847.
Myrsletta 220, gnr. 129 bnr. 862.
Myrsletta 222, gnr. 129 bnr. 863.
Myrsletta 224, gnr. 129 bnr. 864.
Myrsletta 226, gnr. 129 bnr. 865.

Adkomsten skal være 2 meter bred og legges mot eiendommenes vest grense. I adkomstpassasjen må det ikke plantes busker, trær e.l. som vanskeliggjør ferdsel. Der en evnt. ønsker gjerde i tomtegrensen må man for passasjen sette opp grind. Denne rett til adkomst gjelder nødvendig ferdsel til og fra boligenes hageside. Jfr. pkt. 1 i delingstillatelse gitt av bygningssjefen i Ski den 05.09.1989.

585,-

Returneres til:

Skjøte[1]

REGISTRERT
2 0 AUG. 1991
INDRE FOLLO
HERREDSRETT
Dagbokn. 10690

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0213	Ski	129	839			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☒ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 219.006,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype:
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 219.006,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
	Grenseveien Borettslag under avvikling	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
21 0655 [redacted]	Reidar Thauland	

Doknr: 10690 Tinglyst: 20.08.1991 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøperen må være medlem av Myrsletta selveierforening.

Sikkerhet for den enkelte selveiers forpliktelser forbeholdes selveierforenignen gjennom panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon. Denne skal ha prioritet etter 85% av lånetakst fastsatt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet, og skal ikke ha opptrinnsrett.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato Ski 11/2-91

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Reidar Thaulland	REIDAR THAULAND

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/vi er ugift(e)	[ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive	[ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Ski 6/3-91

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anders Bach	ANDERS BACH
Torbjørn Øygard	TORBJØRN ØYGARD
Kari T. Kay	KARI T. KAY
Karen Engeland	KAREN ENGELAND
Vidar Bråten	VIDAR BRÅTEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

ENDRE STORLØKKEN
Advokat M.N.A
SKI

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Nordre Follo kommune

Doknr: 186484 Tinglyst: 20.02.2023
STATENS KARTVERK

Kopi
Nordre Follo kommune

ERKLÆRING

Myrsletta Selveierforening v/ Styreleder Christopher Sogge Røtnes org. nr.: 975 485 846 (heretter grunneier) som eier av eiendommen Myrsletta 188, gnr. 129 bnr. 637 i Nordre Follo kommune, bekrefter avtalt plassering av garasjerekker på eiendommen som vedlagte situasjonskart viser, jf. saksnr. P360 22/09678 og bygg- 22/00756.

Avtalen gjelder 4 dispensasjonsforhold som vist på vedlagt situasjonskart:

Dispensasjonsforhold A: Tun 4 Nordre rekke: 0,25 meter fra nærmeste ledning

Dispensasjonsforhold B: Tun 3 Nord: 0,73 meter fra nærmeste ledning

Dispensasjonsforhold C: Tun 3 Nord, 1,80 meter fra nærmeste ledning

Dispensasjonsforhold D: Tun 1 Sør, 3,03 meter fra nærmeste ledning

1.
I den grad garasjerekkene vil bli liggende over eller vil få en nærføring på mindre enn 4 meter fra Nordre Follo kommune (heretter kommunen) sine ledninger for vann og/eller avløp - med tilhørende kummer/andre installasjoner -, kan kommunen uten krav om erstatning for skader på garasjerekkene foreta reparasjoner, bygge om, fornye og/eller foreta andre nødvendige eller ønskede tiltak på sine vann- og/eller avløpsledninger med tilhørende installasjoner.

2.
Kommunen forplikter seg til å tilbakeføre til opprinnelig stand den delen av eiendommen som blir berørt av kommunen sine arbeider, men med unntak av oppretting av/erstatning for skader på garasjerekkene som denne erklæringen omfatter.

3.
Medfører en opprettholdelse av garasjerekkene at kommunen får merkostnader ved sine arbeider, for eksempel ved spunting, skal slike dekkes inn av grunneier. Grunneier kan alternativt velge å akseptere fjerning av garasjerekkene uten erstatning for dette fra Kommunen.

4.
Skader som kommunen sine ledningsanlegg måtte påføre garasjerekkene denne erklæringen omfatter, og dette skyldes ledningsbrudd, utrasing eller lignende, erstattes ikke av kommunen.

5.
Forpliktelser etter denne erklæringen gjelder ovenfor den til enhver tid sittende eier/bruker/ rettighetshaver til eiendommen eller de nevnte innretningene/tiltakene.

6.
Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen. Grunneier betaler utgiftene til tinglysning. Erklæringen skal signeres av kommunen ved virksomhet vann og avløp, samt grunneier før tinglysning.

Kopi av tinglyst avtale returneres til Nordre Follo kommune, Virksomhet Vann og avløp.

Vedlegg: Situasjonskart

Sted / Dato:
Nordre Follo kommune, 19.01.2023

.....
For Myrsletta Selveierforening v/ Styreleder Christopher Sogge Røtnes
Org. Nummer.: 975 485 846

.....
For Nordre Follo kommune v/ Endre Sollid
org. nummer.: 922 092 648

Ann-Kristin Jernstad

Elin H. Jones
Elin Holter Jones

Erik van Wijk Kjelstad

Rett kopi
Nordre Follo kommune

Situasjonskart

Nordre Follo kommune

Eiendom: 129/892
Adresse: Myrsletta 61
Dato/ Gyldighet: 11.01.2022. Kartet er gyldig i ett år. Situasjonskartet er kun gyldig sammen med tilhørende områdeanalyse og planrapport.
Målestokk: 1:2000

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet

Rev 20.09.2022
Dato: 06.04.22



Generalforsamling 2025

1855 Myrsletta Selveierforening

Til seksjonseierne i Myrsletta Selveierforening

Styret ønsker velkommen til Generalforsamling, tirsdag 25 mars 2025 kl. 18:00 på Grendehuset, Myrsletta 268

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. 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.

«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.»

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til Generalforsamling

Ordinær Generalforsamling i Myrsletta Selveierforening
avholdes tirsdag 25 mars 2025 kl.18:00 på Grendehuset, Myrsletta

Til behandling foreligger:

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2024

3. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Valg av revisor
- **B)** Fastsettelse av honorarer
- **C)** Fjerning av koblingsbokser
- **D)** Ødelagt asfalt
- **E)** Glatt føre
- **F)** Grøft i tun 5
- **G)** Vedlikeholdsplan

Det er ikke kommet inn noen andre innsendte forslag før fristen gikk ut 15 februar
Forslag etter fristen for innsending blir fremstilt som benkeforslag.

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

Valgkomiteen kommer med egen info/skriv angående valg av tillitsvalgte

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære Generalforsamling har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik van Wijk Kjelstad	Myrsletta 132
Styremedlem	Foday Madi Barrow	Myrsletta 32
Styremedlem	Gunnar Wedde	Myrsletta 81
Styremedlem	Cato Hestnes	Myrsletta 131
Styremedlem	Ellen Norum Schultz	Myrsletta 218
Varamedlem	Inger Setnes	Myrsletta 106
Varamedlem	Christina Egidius Taalesen	Myrsletta 220

Valgkomiteen

Valgkomite	Morten Isebakke Lyse	Myrsletta 14
Valgkomite	Jan Ole Evensen	Myrsletta 214
Valgkomite	Christopher Sogge Røtnes	Myrsletta 61

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 2024.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen og regnskapet for 2024 er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Revisor for 2024 var Alpha revisjon

Styrets arbeid i 2024

Styret gir en **kort** redegjørelse for arbeidet i 2024(og starten av 2025), vi mener beboerne er godt informert om fremdriften på de største tiltakene. Vi oppfordrer derfor heller til å stille spørsmål enn at vi går i detalj på årsberetningen.

Styret har hatt totalt 7 normale styremøter samt jevnt løst enklere styreoppgaver via Vibbo og chat. Styret har hatt fokus på å ferdigstille oppgavene som vi overtok, for å så begynne på oppgavene gitt til oss ved forrige generalforsamling. De aller fleste av disse oppgavene er i dag fullført, men de som gjenstår er startet på og på god vei til å bli fullført. Det har dukket opp flere oppgaver gjennom året, der største delen av dette har handlet om elektro, garasjer/parkering og snømåking.

Garasjer / reklamasjon

Garasjeprosjektet har blitt fullført og overlevert til oss. Dette har hjulpet på parkeringssituasjonen vår på Myrsletta, men også skapt noen utfordringer. Det har vært jobbet med garantisakene vi har hatt mtp asfalten og det har dukket opp noen mer uventede utfordringer med snømåkingen.

Bommer

De nye bommene ble vedtatt ved forrige generalforsamling og er i dag i bruk. Det vi ser av tallene er at kjøringen på tunet ble svært redusert fra start. Dette var også hensikten med de nye bommene. Dog har det i det siste vært en gradvis økning i kjøringen på tunene de siste månedene. Bommene fungerer nå slik de skal, med tilgang til nødetater og andre, uten større hendelser eller problemer.

Lekeplasser

Alle tun har fått sin lekeplass oppgradert med nye lekeapparater. Disse rakk barna akkurat starte å leke på før snøen kom. Forhåpentligvis vil denne oppgraderingen bli godt tatt imot og behandlet på en måte som gjør at nye investeringer ikke er nødvendig før om en god del år frem i tid.

Dugnad / Uteområdet

Dugnaden for 2024 ble en kjempe suksess med mange frivillige som bidro med det de kunne. Som en følge av dette har uteområdet og spesielt beplantningen fått seg et stort løft. Vi håper på å kunne fortsette dette arbeidet og vedlikeholde dette gjennom 2025

Kommunalsaksgang

Vi har også jobbet opp mot kommunen ang flere saker. Bla annet gatebelysning, drenering og overvann for å nevne noe. Gatebelysningen har vi løst, men drenering og overvann er ikke like lett. Tomtegrenser, overvannsanlegg og kummer er stikkord på hvorfor dette blir mer komplisert.

Forsikring

Styret har fått tilbakebetalt over 100.000,- fra gamle forsikringssaker i 2024. Vi har også sett på avtalen og funnet ut at vi bør se på denne. Styret har satt ned en gruppe med beboere og et styremedlem for å se på mulige løsninger for oss ang forsikringen. Grunnen for dette er prisøkningene de senere årene. Gruppen har kommet i gang, men av naturlige årsaker har jobben her nå blitt satt litt på pause

Brann

Årsaken til at jobben med å se på løsninger for forsikring har blitt satt på pause er brannen vi hadde i garasjerekken på tun 1 i desember. Her har vi en stor pågående sak, som kreer mye ressurser. Dessverre fant man ikke årsaken for brannen, så det kan være mange mulige grunner for denne. Heldigvis er man godt i gang med å få opp igjen disse garasjene.

Sosialt

Her har vi gjort en god del med suksess, men ønsker å få til mer. Dugnaden ble også en sosialsammenkomst som vi vet flere satt pris på. Ellers har det blitt arrangert 16.mai tog, juletrefest og med hjelp av gode frivillige en skøyte-is disko på skøytebanen ved grendehuset. Vi håper vi får til mer slikt i 2025

Grendehuset

Grendehuset har aldri vært utleid like mye som det var i 2024. Selv om det er variasjon på hva godt renhold er fra leietaker til leietaker har utleie a grendehuset vært en suksess i 2024. Styret har også brukt dette til sine arrangementer samt styremøter.

Kommunikasjon

Styret har prøvd å være raske i å svare på henvendelser, raskest svar får du ved å bruke de valgte kanalene Vibbo eller mail. Da får du svar og det raskeste svaret. Vi prøver å alltid legge ut relevant info på Vibbo og samtidig oppdatere beboerne på aktuelle saker via Vibbo.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Myrsletta Selveierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrsletta Selveierforening som viser et underskudd på kr 56.963. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

2 A) ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

Selveierforeningens disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 927 108,-.

Forslag til vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 191 950	5 562 250	6 195 000	6 405 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	5 000	5 000
Andre inntekter	3	240 958	188 646	157 000	174 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 432 908**	**5 750 896**	**6 357 000**	**6 584 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-140 401	-722 099	-210 112	-147 000
Styrehonorar	5	-100 000	-95 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-125 763	-109 437	-109 437	-109 000
Revisjonshonorar	6	-15 188	-40 500	-15 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-184 275	-181 687	-184 275	-193 489
Konsulenthonorar	7	-11 883	-663 542	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 034 004	-42 523 387	-1 165 686	-637 374
Forsikringer		-756 340	-630 964	-672 848	-951 419
Kommunale avgifter	9	-48 145	-52 148	-55 650	-71 000
Energi/fyring	10	-86 549	-142 539	-200 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-970 900	-914 994	-970 900	-1 012 900
Andre driftskostnader	11	-311 415	-463 071	-356 616	-395 008
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 784 864**	**-46 539 367**	**-4 060 524**	**-3 778 690**
DRIFTSRESULTAT		**2 648 044**	**-40 788 470**	**2 296 476**	**2 805 310**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 965	36 752	5 000	25 000
Finanskostnader	13	-2 724 972	-1 265 215	-3 295 448	-2 614 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 705 007**	**-1 228 463**	**-3 290 448**	**-2 589 500**
ÅRSRESULTAT		**-56 963**	**-42 016 933**	**-993 972**	**215 810**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 253 988		
Udekket tap		-56 963	-35 762 945		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	811 859	937 622
SUM ANLEGGSMIDLER		**811 859**	**937 622**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	101 016
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 050	-72 725
Forskuddsbetalte kostnader		237 019	168 212
Driftskonto OBOS-banken		476 046	3 313 191
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 099	102 553
Sparekonto OBOS-banken		712 205	12 990
Innestående i andre banker		15	15
SUM OMLØPSMIDLER		**1 452 433**	**3 625 251**
SUM EIENDELER		**2 264 292**	**4 562 874**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-35 819 907	-35 762 945
SUM EGENKAPITAL		**-35 819 907**	**-35 762 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 558 875	36 300 786
SUM LANGSIKTIG GJELD		**37 558 875**	**36 300 786**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 333	101 016
Leverandørgjeld		196 370	2 175 298
Skyldige offentlige avgifter	17	9 442	141 920
Påløpte renter		219 504	0
Annen kortsiktig gjeld	18	24 675	1 606 799
SUM KORTSIKTIG GJELD		**525 325**	**4 025 033**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 264 292**	**4 562 874**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 30.01.2025
Styret i Myrsletta Selveierforening

Erik Van Wijk Kjelstad /s/ Gunnar Wedde /s/ Cato Hestnes /s/

Ellen Norum Schultz /s/ Foday Madi Barrow /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	5 221 519
Kabel-TV	970 431
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 191 950**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon forsikringssak	104 120
Gebyr	1 209
Opprydding kundereskontro	25
Lokale	90 043
Nettinnbetalinger	45 561
SUM ANDRE INNTEKTER	**240 958**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-96 471
Påløpte feriepenger	-9 840
Arbeidsgiveravgift	-29 090
Yrkesskadeforsikring	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-140 401**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 188.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 883
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 883**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Igland Rekkegarasjer	-373 890
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-373 890**
Drift/vedlikehold elektro	-28 679
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-399 617
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-129 687
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 800
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-69 331
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 034 004**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-25 095
Renovasjonsavgift	-23 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-48 145**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-86 549
SUM ENERGI / FYRING	**-86 549**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 500
Annet driftsmateriale	-12 495
Snørydding	-253 613
Andre fremmede tjenester	-4 758
Trykksaker	-4 782
Andre kontorkostnader	-2 852
Bank- og kortgebyr	-4 335
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-15 080
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-311 415**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	18 376
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 308
Andre renteinntekter	281
SUM FINANSINNTEKTER	**19 965**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-2 724 972
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 724 972**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2023	58 625	
Avskrevet tidligere	-9 771	
Avskrevet i år	-19 542	
		29 312
Inventar		
Kostpris	182 618	
Avskrevet tidligere	-39 132	
Avskrevet i år	-39 132	
		104 353
Lekeplass		
Kostpris	384 807	
Tilgang 2023	101 000	
Avskrevet tidligere	-53 979	
Avskrevet i år	-53 979	
		377 850
Parkbenker		
Kostpris	32 419	
Tilgang 2023	6 914	
Avskrevet tidligere	-6 555	
Avskrevet i år	-13 111	
		19 667
Fellesareal		
Tilgang 2023	280 677	
		280 677
Avskrives ikke		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**811 859**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-125 763**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-38 000 000	
Nedbetalt i 2024	441 125	
		37 558 875
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**37 558 875**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 099
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 343
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 442**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-9 840
Annen påløpt kostnad	-9 835
Avsetninger skadesak	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-24 675**

Vi ønsker at spørsmål om detaljer ved regnskapet e.l. tilkommer styret før generalforsamlingen. Dette er nødvendig for å kunne svare på evt detaljspørsmål og finne frem til rett dokumentasjon om det skulle være nødvendig.

Før de innkommende forslagene ønsker styret å informere om jobben rundt garantisaken vedrørende garasjene. Styremedlem Gunnar Wedde informerer.

3. INNKOMNE FORSLAG

Forslag i den rekkefølge de har innkommet, der hvor forslagstiller ikke er spesifisert er det styrets forslag.

A) Valg av revisor

Selveierforeningens revisor er Alpha revisjon. Styret har ønske om å fortsette med Alpha revisjon.

Forslag til vedtak: Alpha revisjon fortsetter som revisor for Myrsletta selveierforening for 2025

B) Fastsettelse av honorarer

Obos angir at gjennomsnittlig styregodtgjørelse for boretts- og selveierlag med mer enn 70 enheter 1453 kroner per boenhet. Myrsletta har 175 boenheter. En gjennomsnittlig styregodtgjørelse ville i vært kr. 254 275,-

Styregodtgjørelsen i Myrsletta selveierlag har ikke vært justert i tråd med normal prisvekst.

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelsen foreslås til kr 125.000

C) Fjerning av koblingsbokser

Forslagstiller: Leif-Petter Strømme, Myrsletta 250:

Fra tidligere har et fåtall av oss fått plassert bokser for diverse koblinger som nå er utdatert. Eksempler på dette er koblingsboks for kobbernett og tidligere koaksnett, ingen av disse er i bruk i dag.

Disse er satt uten at den enkelte eier har selv hatt mulighet til å påvirke hvor disse skal plasseres.
Disse er et hinder for maling og om bordkledning skal byttes.

Jeg ønsker at de av oss som har disse, kan få disse fjernet.

Styrets innstilling: Styret er enig i at slike bokser kan fjernes, men at leverandøren av boksene må kontaktes før man iverksetter dette. Så lenge man har det bekreftet av eier/leverandør av utstyret kan man få dette fjernet. Under disse forutsetninger så er styrets innstilling at vedtaket vedtas

D) Ødelagt asfalt

Forslagstiller: Ali Hekmatnia, Myrsletta 63:

Det er behov for reparasjon av asfalten i overgangen til garasjene på tun 4. Jeg ser at asfalten raser mer og mer for hvert år.

Styrets innstilling: Styret har mottatt en rekke innspill om vedlikehold og utbedring til de ulike tunene. Dette gjelder også garasjene. Noen av innspillene er fremmet som forslag til årsmøtet. Styret ønsker å samle behovene fra samtlige tun, og prioritere disse i samarbeid med rådgivende ingeniør. Styret vil deretter lage en vedlikeholdsplan i samsvar med budsjettforslaget knyttet til vedlikehold, med sikte på gjennomføring i løpet av året. Styret innstiller derfor ikke på at generalforsamlingen skal vedta enkeltforslag, men heller overlate prioritering og gjennomføring til styret.

E) Glatt føre

Forslagstiller: Ali Hekmatnia, Myrsletta 63:

Hei! Det er meget vanskelig å kjøre i garasjen om vinteren, særlig når det er veldig glatt. De første tre garasjene har mest helling og er mest utsatt. Dette er blitt meldt flere ganger før. Fint om det gjøres noe. Som første tiltak kan jeg anbefale:
1- Å ha en sandkasse i første plassen ved parkeringen (som ikke er ment for parkering)
2- Ikke bruke den første plassen ved parkeringen (som ikke er ment for parkering), slik at vi får bedre svingeradios både inn og ut av garasjen.
3- Be brøyte firma brøyte oftere.
4- Be brøyte firma strø sand over hele bredden, og ikke bare en stripe.

Styrets innstilling: Styret har mottatt en rekke innspill om vedlikehold og utbedring til de ulike tunene. Dette gjelder også garasjene. Noen av innspillene er fremmet som forslag til årsmøtet. Styret ønsker å samle behovene fra samtlige tun, og prioritere disse i samarbeid med rådgivende ingeniør. Styret vil deretter lage en vedlikeholdsplan i samsvar med budsjettforslaget knyttet til vedlikehold, med sikte på gjennomføring i løpet av året. Styret innstiller derfor ikke på at generalforsamlingen skal vedta enkeltforslag, men heller overlate prioritering og gjennomføring til styret.

F) Grøft i tun 5

Forslagstiller: Ali Hekmatnia, Myrsletta 63:

Hei! Det er behov for grøft i tun fem, foran og ved siden av garasjene. Dette er blitt kommunisert med styret før, og styret er klar over saken. De nye garasjene har medført at den gamle grøfta ble ødelagt, og vannet blir stående. Jeg har gravd en liten grøft som hjelper noe, men dette må gjøres ordentlig. Se bilder fra den gamle grøften og den ødelagte grøften.

Styrets innstilling: Styret har mottatt en rekke innspill om vedlikehold og utbedring til de ulike tunene. Dette gjelder også garasjene. Noen av innspillene er fremmet som forslag til årsmøtet. Styret ønsker å samle behovene fra samtlige tun, og prioritere disse i samarbeid med rådgivende ingeniør. Styret vil deretter lage en vedlikeholdsplan i samsvar med budsjettforslaget knyttet til vedlikehold, med sikte på gjennomføring i løpet av året. Styret innstiller derfor ikke på at generalforsamlingen skal vedta enkeltforslag, men heller overlate prioritering og gjennomføring til styret.

G) Vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak: Styret skal samle vedlikeholdsbehovene fra samtlige tun, og prioritere disse i samarbeid med rådgivende ingeniør. Styret vil deretter lage en vedlikeholdsplan i samsvar med budsjettforslaget knyttet til vedlikehold, med sikte på gjennomføring i løpet av året.

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

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 25 MARS 2025

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Myrsletta Selveierforening

---

Møtedato: 24.03.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Grendehuset

Til stede: 23 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kjersti Hjelset.

Møtet ble åpnet av Kjersti Hjelset.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Jan Ole Evensen foreslått.
Vedtak: valgt

B. **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

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

Morten Carlsen og Svein Kråkenes foreslått.
Vedtak: valgt

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

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat overføres til egenkapitalen (egenkapitalen reduseres).
Vedtak: godkjent

---

3. Innkomne forslag

A) Valg av revisor
Forslag til vedtak: Alpha revisjons velges som revisor for 2025.
Vedtak: godkjent

B) Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden foreslås til 125 000,-
Vedtak: vedtatt

C) Fjerning av koblingsbokser

Forslag:
Fra tidligere har et fåtall av oss fått plassert bokser for diverse koblinger som nå er utdatert. Eksempler på dette er koblingsboks for kobbernett og tidligere koaksnett, ingen av disse er i bruk i dag.

Disse er satt uten at den enkelte eier har selv hatt mulighet til å påvirke hvor disse skal plasseres.
Disse er et hinder for maling og om bordkledning skal byttes.

Jeg ønsker at de av oss som har disse, kan få disse fjernet.

Styrets innstilling: Styret er enig i at slike bokser kan fjernes, men at leverandøren av boksene må kontaktes før man iverksetter dette. Så lenge man har det bekreftet av eier/leverandør av utstyret kan man få dette fjernet. Under disse forutsetninger så er styrets innstilling at vedtaket vedtas

Vedtak: styrets innstilling vedtatt

D) Ødelagt asfalt

Forslag: Det er behov for reparasjon av asfalten i overgangen til garasjene på tun 4. Jeg ser at asfalten raser mer og mer for hvert år.

Styrets innstilling: Styret har mottatt en rekke innspill om vedlikehold og utbedring til de ulike tunene. Dette gjelder også garasjene. Noen av innspillene er fremmet som forslag til årsmøtet. Styret ønsker å samle behovene fra samtlige tun, og prioritere disse i samarbeid med rådgivende ingeniør. Styret vil deretter lage en vedlikeholdsplan i samsvar med budsjettforslaget knyttet til vedlikehold, med sikte på gjennomføring i løpet av året. Styret innstiller derfor ikke på at generalforsamlingen skal vedta enkeltforslag, men heller overlate prioritering og gjennomføring til styret.

Vedtak: styrets innstilling vedtatt

E) Glass føre

Forslag til vedtak: Husleieøkningen godkjennes
Forslag: Hei! Det er meget vanskelig å kjøre i garasjen om vinteren, særlig når det er veldig glatt. De første tre garasjene har mest helling og er mest utsatt. Dette er blitt meldt flere ganger før. Fint om det gjøres noe. Som første tiltak kan jeg anbefale:
1- Å ha en sandkasse i første plassen ved parkeringen (som ikke er ment for parkering)
2- Ikke bruke den første plassen ved parkeringen (som ikke er ment for parkering), slik at vi får bedre svingeradios både inn og ut av garasjen.
3- Be brøyte firma brøyte oftere.
4- Be brøyte firma strø sand over hele bredden, og ikke bare en stripe.

Styrets innstilling: Styret har mottatt en rekke innspill om vedlikehold og utbedring til de ulike tunene. Dette gjelder også garasjene. Noen av innspillene er fremmet som forslag til årsmøtet. Styret ønsker å samle behovene fra samtlige tun, og prioritere disse i samarbeid med rådgivende ingeniør. Styret vil deretter lage en vedlikeholdsplan i samsvar med budsjettforslaget knyttet til vedlikehold, med sikte på gjennomføring i løpet av året. Styret innstiller derfor ikke på at generalforsamlingen skal vedta enkeltforslag, men heller overlate prioritering og gjennomføring til styret.

Vedtak: styrets innstilling vedtatt

F) Grøft

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.
Forslag: Hei! Det er behov for grøft i tun fem, foran og ved siden av garasjene. Dette er blitt kommunisert med styret før, og styret er klar over saken. De nye garasjene har medført at den gamle grøfta ble ødelagt, og vannet blir stående. Jeg har gravd en liten grøft som hjelper noe, men dette må gjøres ordentlig. Se bilder fra den gamle grøften og den ødelagte grøften.

Styrets innstilling: Styret har mottatt en rekke innspill om vedlikehold og utbedring til de ulike tunene. Dette gjelder også garasjene. Noen av innspillene er fremmet som forslag til årsmøtet. Styret ønsker å samle behovene fra samtlige tun, og prioritere disse i samarbeid med rådgivende ingeniør. Styret vil deretter lage en vedlikeholdsplan i samsvar med budsjettforslaget knyttet til vedlikehold, med sikte på gjennomføring i løpet av året. Styret innstiller derfor ikke på at generalforsamlingen skal vedta enkeltforslag, men heller overlate prioritering og gjennomføring til styret.

Vedtak: styrets innstilling vedtatt

G) Vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak: Styret skal samle vedlikeholdsbehovene fra samtlige tun, og prioritere disse i samarbeid med rådgivende ingeniør. Styret vil deretter lage en vedlikeholdsplan i samsvar med budsjettforslaget knyttet til vedlikehold, med sikte på gjennomføring i løpet av året.

Vedtak: vedtatt

H) Valg av tillitsvalgte

B Som styremedlem for 2 år, ble Silje Kyrre foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Stine Foss foreslått.
Vedtak: valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Leif Petter Strømme foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Inger Setnes foreslått.
Vedtak: valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18.55. Protokollen signeres av

Møteleder Jan- Ole Evensen /s/

Fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitne Svein Kråkenes /s/

Protokollvitne Morten Hammer Carlsen

Etter generalforsamling består styret i selveierforeningen av:
Styreleder Erik Van Wijk Kjelstad
Styremedlem Cato Hestnes
Styremedlem Gunnar Wedde
Styremedlem Silje Kyrre
Styremedlem Stine Foss
Varamedlem Leif Petter Strømme
Varamedlem Inger Setnes

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)**

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

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.

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

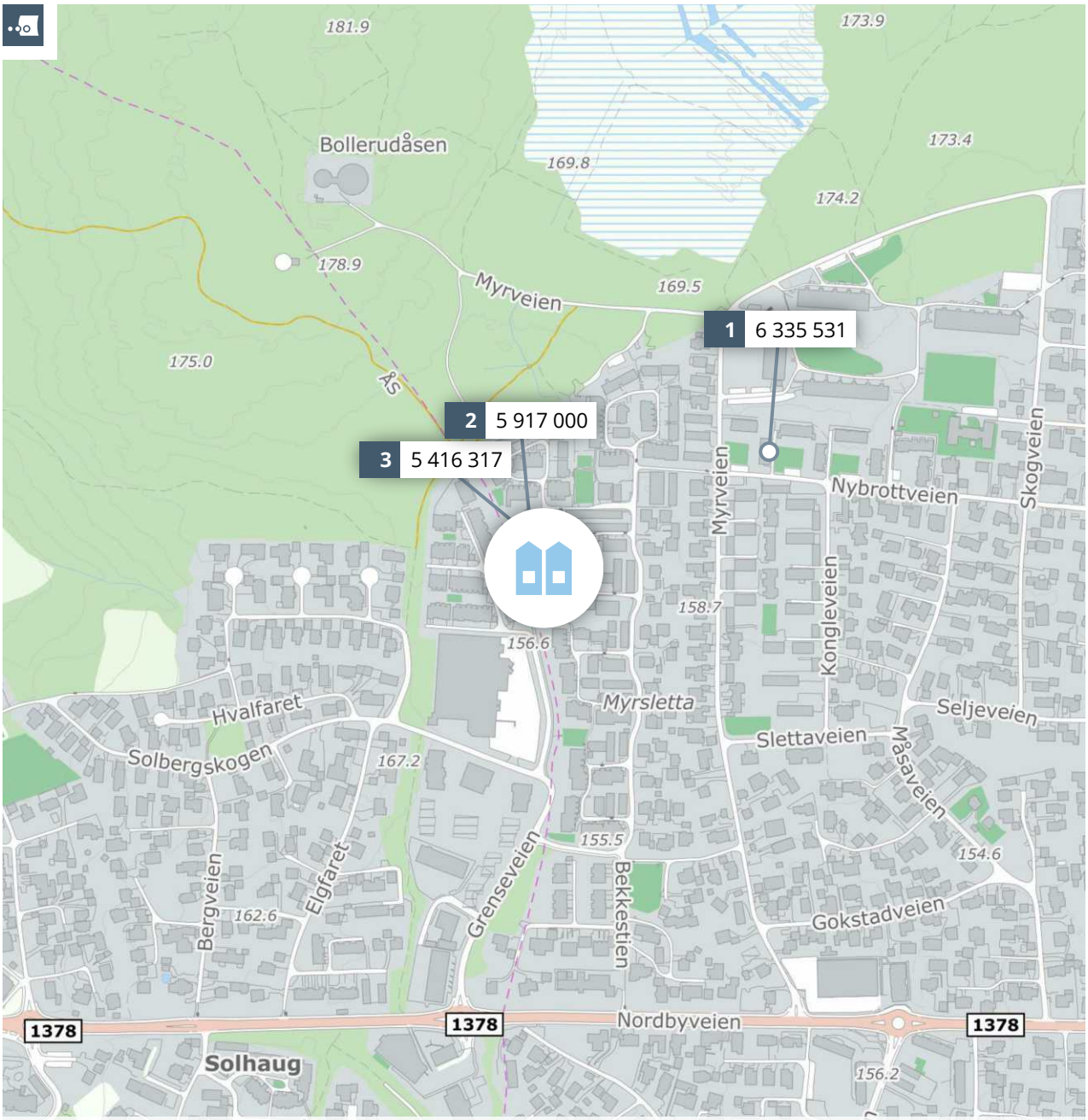
Musikkanlegg og lys i salen, kjøkken, toaletter og gang skal slås av. Utelyset skal være tent. Når temperaturen tilsier det, skal panelovner/varmepumpe stå på. Grendehuset skal være ferdig rengjort, og nøkkelen levert innen kl. 12.00 påfølgende dag. Huset blir inspisert av en person bemyndiget av styret. 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.



Meglers verdivurdering

MYRSLETTA 162

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.02.2026

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: Anna Louise Undén.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrsletta 162, 1406 SKI

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 129 BNR 838 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Grensevegen

Verdivurdert til

5 700 000

-	5 700 000	51 818
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	18 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					143 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nybrottveien 33 C				04.11.2025	6 350 000	**6 250 000**	85 531	6 335 531	**45 254**
	140 m²	1968	12,8 daa	3 sov						
2	Myrsletta 176				02.05.2024	5 190 000	**5 700 000**	217 000	5 917 000	**50 144**
	118 m²	1982	226 m²	3 sov						
3	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						

Familievennlig rekkehus over to plan med en god beliggenhet på feltet. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Hebekk med nærhet til skoler, barnehager, marka, offentlig kommunikasjon og Ski sentrum. Boligen består av flislagt bad, separat vaskerom og toalett, en hyggelig stue med god plass til møblement, åpent og lyst kjøkken (2025), entré, 3 soverom og et kontor. Sommerens varme soldager kan tilbringes på den solrike terrassen med god plass til flere sittegrupper.

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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.05.2024	21.05.2024	30.06.2024	5 200 000	5 290 000	216 592	5 506 592	2
21.08.2022	29.08.2022	17.11.2022	5 300 000	5 200 000	0	5 200 000	
10.01.2012	17.01.2012	05.03.2012	2 900 000	3 220 000	0	3 220 000	
09.01.2009	25.02.2009	09.06.2009	2 590 000	2 570 000	-	2 570 000	
12.03.2005	27.03.2005	06.06.2005	1 775 000	1 810 000	-	1 810 000	
05.09.1997		05.09.1997	-	930 000	-	930 000	
20.08.1991		20.08.1991	-	219 006	-	219 006	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er oppgradert med nytt kjøkken, arbeider på el-anlegg samt nye gulv i 2. etasje. Overflatebehandling.

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

Rekkehus til salgs i 1406 SKI nå

2
rekkehus til salgs

6.0M
5.8M
5 660 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
28
dager

Rekkehus solgt i 1406 SKI siste 6 mnd

17
rekkehus solgt

6.1M
6 036 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5 988 000 Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 818 Myrsletta 162 Totalpris 5 700 000

48 284 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

44 058 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Myrsletta 162
Postnr	1406
Sted	SKI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	838
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	148866473
Bolignr.	H0101
Merkenr.	70950be6-8642-4671-b56b-24734d83a2b8
Dato.	19 Aug 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrsletta 162, 1406 Ski
Gnr. 129, Bnr. 838, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Anna Louise Undén

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 412 26 058

E-post: anna.unden@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.
