PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

# MYRVEIEN 39B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

# Tilstandsrapport

2 roms leilighet.
Myrveien 39B , 1406 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 129, bnr. 480, snr. 70

**Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²**



**Befaringsdato:** 23.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1275 **Referansenummer:** OA1170

**Autorisert foretak:** Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

# Norsk takst

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

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

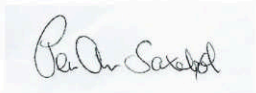
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

**Rapportansvarlig**



Per-Christian Saxebøl

saxeboel@online.no

90017218

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Leilighet med lite bruksslitasje og med få avvik.
Det er registrert TG2 for varmtvannstank for tilkobling og manglende sikring av denne mot eventuelt lekkasjevann, for enkelte avvik i bad og for avvik på grunn av alder.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

**2 roms leilighet. - Byggeår: 1968**

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2 lags glass.
Eldre malt entredør og balkongdør med 2-lags glass fra 2005.
Utgang fra stue til ca. 10 kvm. balkong.Oppført i betong med takoverbygg og le- vegger. Rekkverk av aluminium og glass.
Gulv av impregnerte materialer fra 2024.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av laminat med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Etasjeskille i betong.
Det er ikke montert pipe.
Malte glatte dører.
Oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Malte fliser på veggene og malt tak.
Flislagt gulv.
Eldre jernsluk uten synlig membranløsning.
Toalett, servant med underskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte hvite fronter. Laminat benkeplater og nedfelt vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber med stoppekran i kjøkkenbenken.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Ca. 120 l. varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.
Sikringsskap i felles gang med 2x32A hovedsikringer,

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

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2 roms leilighet.**

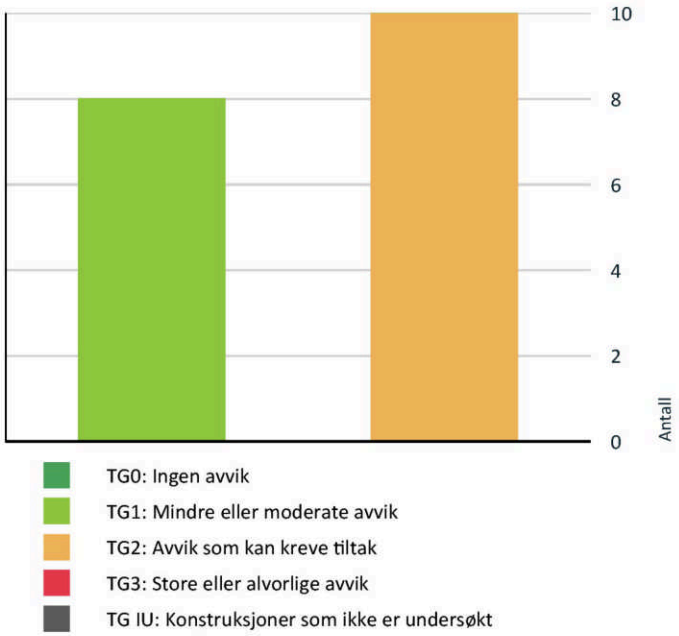
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 1968. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1965.

## Oppsummering av avvik

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

**2 roms leilighet.**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## 2 ROMS LEILIGHET.

**Byggeår**
1968

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Eldre malt entredør og balkongdør med 2-lags glass fra 2005.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Entredøren er eldre og har ingen brannklassifiseringsmerking.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på brannklassifisering av entredøren. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør det vurderes å skifte dør for å sikre at gjeldende brannkrav er oppfylt. Manglende brannklassifisering medfører økt risiko for spredning av brann og redusert personsikkerhet.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca. 10 kvm. balkong.Oppført i betong med takoverbygg og le- vegger. Rekkverk av aluminium og glass.
Gulv av impregnerte materialer fra 2024.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulver av laminat med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe svelling i skjøter på laminatgulv i vindfang.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut laminatgulvet i vindfanget for å hindre videre svelling og forringelse av gulvet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skade og redusert levetid på gulvet.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskille i betong. Litt høydeforskjell på gulv i stue.

### Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe.

### TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

Våtrom fra 1997 uten dokumentasjon.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte fliser på veggene og malt tak.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

**Vurdering av avvik:**
- 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).

**Konsekvens/tiltak**
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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.

Det bør utvises forsiktighet ved bruk av våtrommet, spesielt med tanke på vannmengde ved dusjing, for å unngå at vann renner ut av rommet og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser med bom kan over tid løsne eller sprekke, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid for overflaten. Eventuell utbedring bør vurderes ved fremtidig oppussing.

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

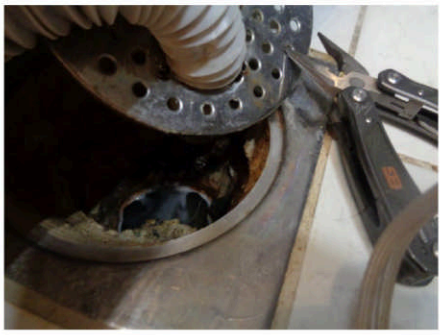
Eldre jernsluk uten synlig membranløsning.

**Vurdering av avvik:**
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning, og det anbefales å vurdere utskifting av både sluk og membran for å sikre tilfredsstillende tettesjikt.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, da både sluk og membran har overskredet forventet brukstid og utførelsen ikke kan verifiseres.



## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servant med underskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

**Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

## 2. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i åpen vegg bak kjøkkeninnredningen uten å påvise unormal fuktighet.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte hvite fronter. Laminat benkeplater og nedfelt vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap. Komfyrvakt.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber med stoppekran i kjøkkenbenken.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

**Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell svikt i rørsystemet.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 l. varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.

**Årstall:** 2016

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

## 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.*

Sikringsskap i felles gang med 2x32A hovedsikringer, Automatsikringer utskiftet i 2019.
Det elektriske anlegg er utskiftet i stue, kjøkken og vindfang i 2019.

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.
   **1968 Uviss alder på det elektriske anlegget på badet.**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**
**2019**

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**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**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. Kostnadene til dette anslås til ca. kr. 15 000,-
Kostnadsestimat er kun for en utvidet el-kontroll av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Eventuelle utbedringer kan komme i tillegg.



Sikringer og stømmåler for gjedende leilighet til venstre.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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.*

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

# 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

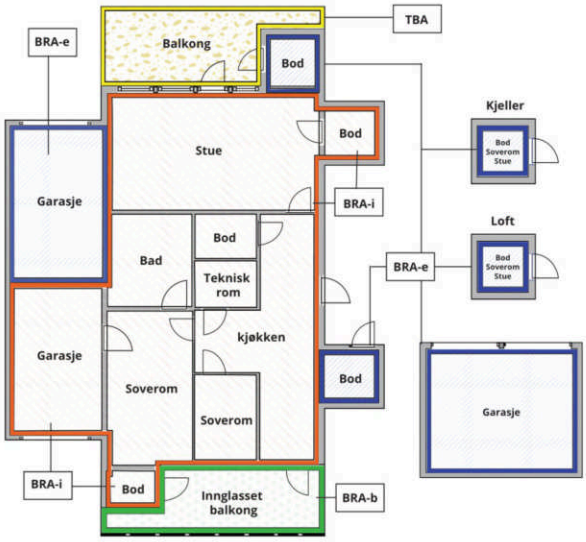
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 2 roms leilighet.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 55 | 2 | | 57 | 10 |
| **SUM** | **55** | **2** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **57** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, stue, kjøkken, soverom, bad | Bod | |

**Kommentar**

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.2.2026 | Per-Christian Saxebøl | Takstingeniør |
| | Jonathan Soo Ø Adland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 129 | 480 | | 70 | 47945 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**
Myrveien 39B

**Hjemmelshaver**
Adland Jonathan Soo Øverbye

**Kommentar**
Arealet er for hele sameiet. Konferer megler angående felles gjeld, formue og utgifter.

**Boligselskap**
Granly Boligsameie

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende på Hebekk i rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk.
Kort vei til dagligvarebutikk, barnehager og barneskole.
Ca. 2 km. til Ski sentrum
I Ski sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo. Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen, diverse beplantning, sittegrupper og lekeplass.

**Bebyggelsen**

Boligblokk over fem etasjer samt kjeller. Gjeldende leilighet er i 2. etasje. Gulv på grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning, pussede malte flater og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier var til stede og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

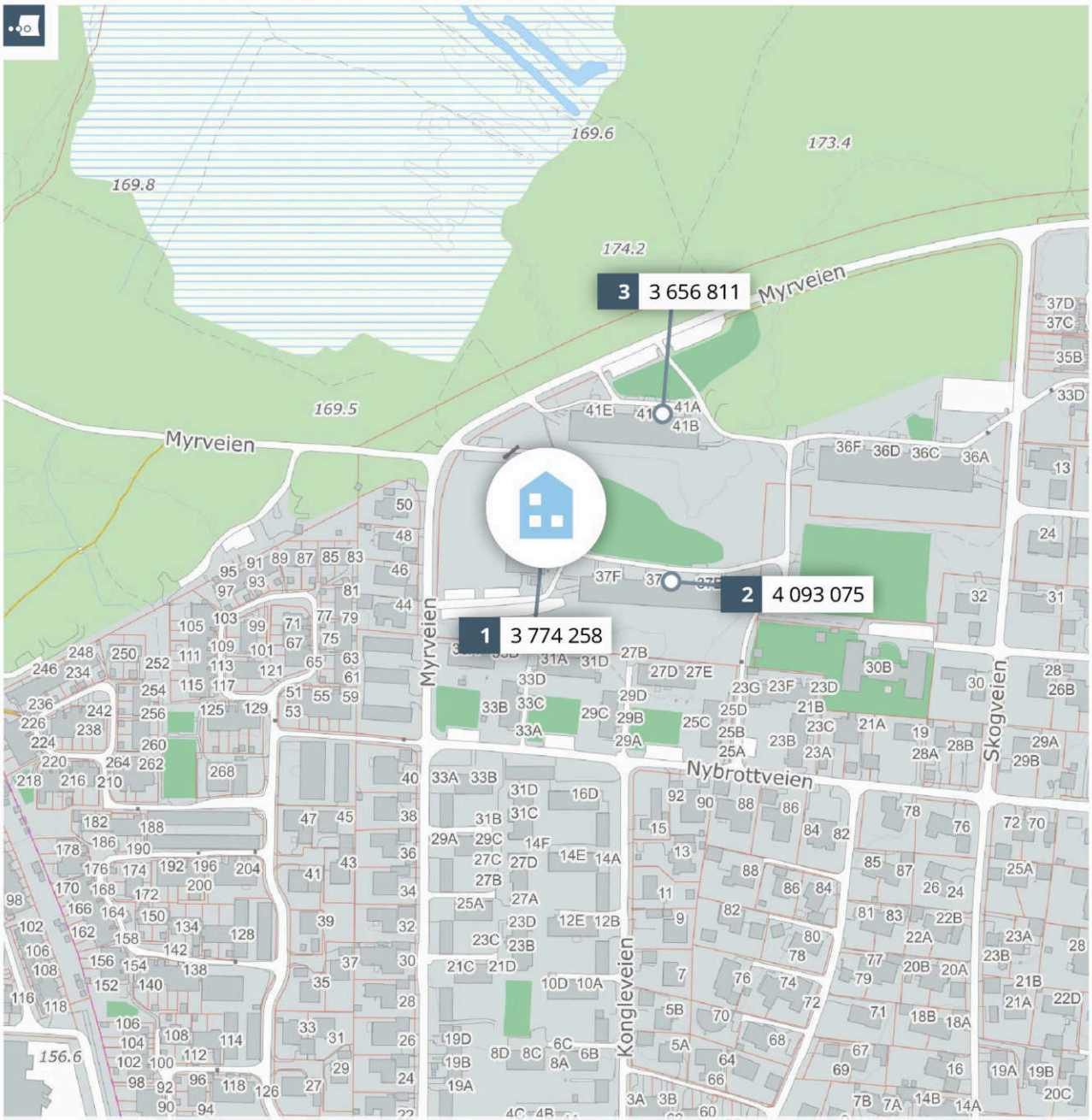
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OA1170

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




# Meglers verdivurdering

# MYRVEIEN 39 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 22.03.2026

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Myrveien 39 B, 1406 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 129 BNR 480 FNR 0 SNR 70 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Øvre Hebekk

Verdivurdert til

**3 400 000**

| 99 574 | 3 499 574 | 63 636 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 55 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1968 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 116 |
| Formue | 22 424 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Myrveien 39 B<br>55 m² 1967 2. etg 1 sov | 10.03.2025 | 3 200 000 | **3 670 000** | 104 258 | 3 774 258 | **68 623** |
| 2 Myrveien 37 C<br>68 m² 1970 1. etg 2 sov | 09.05.2025 | 3 990 000 | **3 990 000** | 103 075 | 4 093 075 | **60 192** |
| 3 Myrveien 41 B<br>64 m² 1969 1. etg 1 sov | 04.11.2024 | 3 599 000 | **3 550 000** | 106 811 | 3 656 811 | **57 138** |

Velkommen til Myrveien 39B - en hyggelig og praktisk 2-roms leilighet beliggende i rolige og grønne omgivelser på Hebekk i Ski.

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk med kort vei til både natur og byliv. Her bor du med busstopp rett i nærheten og kort avstand til Ski sentrum med togforbindelse til Oslo.

Boligen fremstår som lys og funksjonell med en god planløsning som utnytter arealet effektivt. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med morgensol og utsyn mot grønne omgivelser. Nabolaget er stille og familievennlig med lekeplass, barnehager og gode turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:
-2-roms i 2.etg
-Balkong på ca. 10 kvm
-Delikat Norema-kjøkken fra 2016
-Nærhet til skog, bhg og lekeplass
-Mulighet for parkering + elbillading i sameiet
-Bod for ekstra lagringsplass
-11 min til Oslo S med Follobanen
-Godt førstegangskjøp!

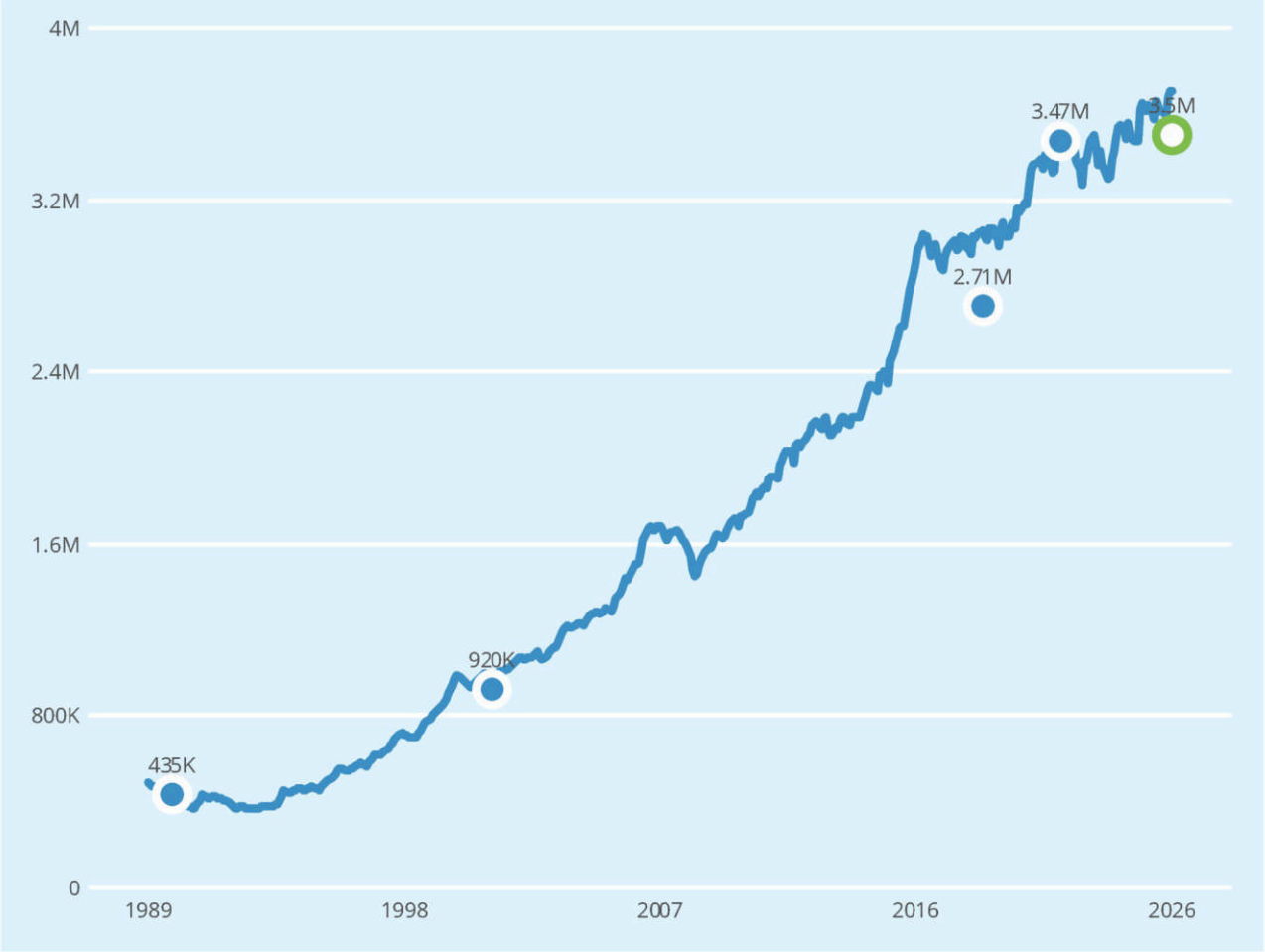
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.02.2022 | 08.03.2022 | 03.05.2022 | 3 100 000 | 3 350 000 | 119 000 | 3 469 000 |
| 30.04.2019 | 09.05.2019 | 07.06.2019 | 2 450 000 | 2 575 000 | 131 357 | 2 706 357 |
| 13.08.2001 | | 13.08.2001 | - | 920 000 | - | 920 000 |
| 05.01.1990 | | 05.01.1990 | - | 435 000 | - | 435 000 |

## Leiligheter til salgs i Øvre Hebekk grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

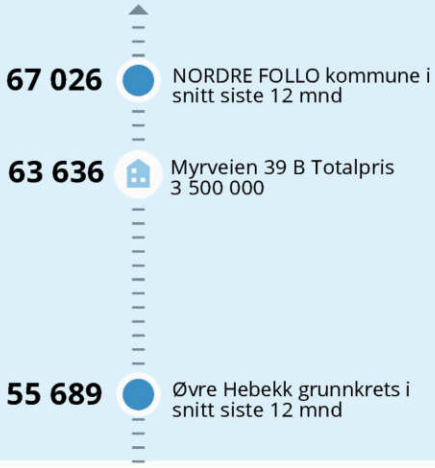
## Leiligheter solgt i Øvre Hebekk grunnkrets siste 12 mnd

16
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
33
dager
for 0.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Ski-Ås |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 309260036 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Jonathan Soo Ø Adland |

| Gateadresse |
| --- |
| Myrveien 39B |

| 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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260036

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Alt elektrisk ble byttet ut, samt sikringsskap ifølge egenerklæringsskjemaet fra forrige eier.

Arbeid utført av: GK Elektro 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

Beskrivelse: Dette ble gjort ved bytte av elektrisk anlegg (ifølge egenerklæringsskjemaet fra forrige eier)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gulv på balkongen ble lagt selv i sommeren 2024, gulvet er er delt opp på midten slik at enkelt kan løftes og fjernes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260036

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260036

## 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: 309260036

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jonathan Adland | e245ec253bca442d94ccf da3aa5d46044afd6468 | 19.02.2026 13:49:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 309260036

- 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

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Myrveien 39B, 1406 SKI** | |
| Dato for energimerking<br>**07.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-267302** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**148839441** |
| Gårdsnummer<br>**129** | Bruksnummer<br>**480** |
| Seksjonsnummer<br>**70** | Bruksenhetsnummer<br>**H0206** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1968** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**55,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**55,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**4** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **242,20 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **289,17 kWh/m²** | **15 904 kWh** |

# Myrveien 39B, 1406 SKI

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Myrveien 39B, 1406 SKI

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 309260036 . Vår ref.: 4198-1-92028 Dato: 10.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Granly Bs |
| Organisasjonsnr: | 974231786 |
| Seksjonseier: | Adland, Jonathan |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 92028 |
| Adresse: | Myrveien 39 B, 1406 SKI |
| Seksjonsnummer: | 70 |
| Gnr. | 129 |
| Bnr. | 480 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 55753229.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er ikke alle seksjoner som har bruksrett til garasjeplass, forholdet bør bekreftes av selger. Eventuell bruksrett følger seksjonen ved salg. For de som har garasjeplass fremkommer det en egen kategori (egen linje under ""økonomiske opplysninger om leiligheten"") for felleskostnadene. Ekstra garasjeplass kan leies mot ekstra kostnad. Plassen følger ikke boligen ved salg. Parkeringsansvarlig: Nestleder, mobil 920 24 514. Mail adr.: gunnkors@online.no. Hver seksjon har bruksrett til bruk av n bod i kjeller. Bruksretten til boden følger seksjonen ved salg. Ekstra bod kan leies ved å kontakte styrets leder, Morten Roness. Ekstra bod følger ikke boligen ved salg. Skjema for bestilling av navneskilt til utvendig ringetablå er vedlagt husordensreglene. Lading el-bil: kr 370,- pr. mnd. for lading i garasje + kr 370,- for lading ute med brikke

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 90527186918 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,35% |
| Restsaldo | 24 096 764,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.11.2038 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 064,60,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| TV/Internett | 513,00 | 564,00 fra 01.04.2026 |
| Felleskostnader | 3 551,60 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 164,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 7 006,- |
| Annen formue: | 22 424,- |
| Gjeld: | 100 822,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 90527186918 |
| Restsaldo: | 99 573,78 |
| Kapitalkostnader: | 2 863,31 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99 573,78,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunn Aldahl Korsbøen, e-post: granly@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# V E D T E K T E R

**for**

**Granly Boligsameie org. nr. 974 231 786**

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- bod
- garasjeplasser

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

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

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

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

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

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

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

**10-3 Forsikring**

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

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-3 Endringer i vedtektene

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

### 11-4 Generelle plikter

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

# HUSORDENSREGLEMENT FOR NEDRE HEBEKK BOLIGSAMEIE

*Revidert 10.10.2012*
*Endret på ordinært sameiermøte 02.04.2013*
*Endret på ordinært sameiermøte 12.03.2015*
*Endret på ordinært årsmøte 25.03.2021*
*Endret på ordinært årsmøte 20.03.2025*

## 1. SALG, FRAMLEIE, BYTTE
Styret skal meddeles skriftlig om dette.

## 2. RUNDSKRIV OG OPPSLAG
Rundskriv og oppslag fra styret skal gjelde på lik linje som dette reglement.

## 3. ERSTATNINGSPLIKT
Ved skade eller hærverk på felles eiendom skal skadevolderen, evt foresatte, seksjonseier ved fremleie, dekke kostnadene fullt ut.

## 4. PARKERING
Kjøretøyer skal, når de ikke er i bruk, settes i garasjen. Sameiets parkeringsplasser er beregnet på gjester.

## 5. HUNDER
Etterlatenskaper etter hunder som luftes på sameiets eiendom fjernes.

## 6. TEPPEBANKING
Dette skal foregå på bankestativ på sameiets eiendom.

## 7. MATING AV FUGLER
Av hensyn til rotteplager er mating av fugler på sameiets område ikke tillatt. Dette gjelder også på den enkeltes balkong.

## 8. INNGANGSPARTI
Sykler sette i oppsatt stativ eller i sykkelbod. Sykler skal ikke i heis eller parkeres i ganger. Dette på grunn av syketransport og at rømningsveier skal holdes åpne dersom brann. Bruk eventuelt egen garasje. Kjelker, barnevogner, ski og lignende skal ikke hensettes foran inngangen.

## 9. ORDEN I FELLESROM
Det påhviler hver enkelt sameier å holde orden i fellesrom. Med fellesrom menes kjeller, sykkelrom, ganger, trapper og heis.

## 10. BRANNDØRER
Branndør fra leilighet og ut i mellomgang, samt dører fra mellomgang til trappeløp og branntrapp, skal være lukket. Det er ikke tillatt å bruke branntrappen til lagerplass  Risting av matter og lignende er forbudt i branntrapp.

**11. LEK I HEIS, TRAPPER ELLER FELLESROM**
Dette er ikke tillatt.

**12. LÅSING AV DØRER**
Sørg for at dører til sykkelrom og kjeller alltid er låst. Lyset skal slukkes i disse rommene når man forlater det.

**13. INNGANGSDØR HOLDES ALLTID LÅST**

**14. RO OG ORDEN**
Det skal herske alminnelig ro i leiligheten med tilhørende balkong fra kl. 22:00 til kl. 07:00. Støyende aktivitet som boring, banking m.m. skal ikke forekomme etter kl. 19:00 på hverdager. Lørdager tillates dette mellom kl. 11:00 og 15:00. På søn- og helligdager er dette ikke tillatt. Dispensasjon kan gis av styret ved absolutt nødvendighet.
Utlufting av leilighet skal skje gjennom vindu/verandadør og ikke ut i mellomgang/trappeløp.

**15. BALKONG**
Ta hensyn til naboen under ved rengjøring av balkong og vanning av blomster. Tepper ristes ikke fra balkong. Blomsterkasser henges på innsiden av rekkverk. Tørking og lufting av tøy kan skje dersom det ikke er til sjenanse. På søndager og helligdager er dette forbudt. Ved grilling på balkong er det kun tillatt med elektrisk grill

**16. TOALETT**
Toalettene må kun brukes til sin hensikt. Bleier, sanitetsbind og lignende må ikke kastes i toalettet.

**17. VINDUSKARMER OG VERANDADØRER**
Vinduer/verandadører som seksjonseier skifter SKAL være hvite. . Plan & Bygningsetaten krever en enhetlig fasade, og det er seksjonseiers ansvar og sørge for dette.

**18. INNVENDIGE FORANDRINGER I LEILIGHETEN**
Ingen må fjerne eller forandre på bærevegger uten at bygningsrådet har godkjent slik forandring. Styret skal forelegges slik godkjennelse fra bygningsrådet før forandringen påbegynnes.

**19. MONTERING AV KJØKKENVENTILATOR OG PARABOLANTENNE**
Montering av kjøkkenventilator på fellesanlegget er strengt forbudt. Parabolantenne tillates ikke på fasade eller utside av terrasse.

**20. VEDLIKEHOLDSANSVAR**
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt (og erstatningsansvar ved forsømt vedlikeholdsplikt) står beskrevet i vedtektene § 5-1. Vedlikeholdsplikten gjelder også dersom leiligheten er ubebodd over lengre tid. Seksjonseier skal sørge for nødvendig vedlikehold/ettersyn i perioden, eksempelvis for å hindre blant annet lukt som følge av tørr vannlås i sluk og avløp.

## 21. NAVNESKILT PÅ POSTKASSER

Navneskilt postkasser ordnes selv av hver enkelt beboer/seksjonseier. Størrelse 82x52 cm. Hvitt skilt med sort tekst. Kostnader dekkes av hver seksjonseier/beboer.

## 22. GENERELT

Hensikten med dette reglement er å sikre ro og skape trivsel for alle beboere. Det påhviler hver enkelt sameier å påse at reglementet blir fulgt. Forsømmelser og misbruk skal rapporteres til styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4198
GRANLY BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i GRANLY BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

17. mars 2026 kl. 18:00, Myrsletta Grendehus .

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Justering av parkeringsordning for beboere uten garasje – forutsigbarhet i hverdagen
8. BYGGE UT FLERE BODER
9. OPPGRADERE TRENINGSROMMET
10. Endring av vedtekter - Korttidsutleie (2/3-flertall)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i GRANLY BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**
Styreleder Gunn Korsbøen leder årsmøtet.

**Forslag til vedtak**
Gunn Aldahl Korsbøen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025 med kommentar.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 363 000,-.

---

Sak 7

## Justering av parkeringsordning for beboere uten garasje – forutsigbarhet i hverdagen

**Forslag fremmet av:**
Pia Eugenie Hagen Sandvik

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Granly boligsameie benytter i dag en parkeringsordning der beboere uten garasje må fornye parkering i 14-dagers intervaller via ekstern leverandør. Ordningen er i hovedsak uendret over tid, men erfaringer fra hverdagsbruk viser at den slår ulikt ut for ulike grupper beboere.

For beboere med garasje er ordningen et supplement.

For beboere uten garasje er ordningen en nødvendig og kontinuerlig del av hverdagen.

Problemstilling:

For beboere uten garasje innebærer dagens løsning:

– gjentakende fornyelse (ca. 26 ganger årlig)

– avhengighet av korrekt dato og klokkeslett

– risiko for gebyr ved mindre glipper

– lav forutsigbarhet i en ordinær hverdag

Dette oppleves over tid som lite beboervennlig, selv om ordningen formelt fungerer etter hensikten.

Spørsmålet er derfor ikke om systemet er teknisk korrekt, men om det er praktisk tilpasset dem som er avhengige av det som eneste parkeringsløsning.

Formål:

Å sikre en parkeringsordning som er praktisk gjennomførbar i hverdagen, oppleves rimelig for dem den faktisk berører, og styrker trivsel og tillit i sameiet.

**Styrets innstilling**
Styret er allerede i dialog med Østlandske parkering om saken og ser på ulike muligheter som er skissert i punkt 1-3.

**Forslag til vedtak**

1. Årsmøtet slår fast at parkeringsordningen for beboere uten garasje bør gi bedre forutsigbarhet i hverdagen enn i dag.

2. Styret bes innen 1. oktober 2026 gjennomføre nødvendige justeringer innenfor eksisterende avtale eller rammer, med sikte på å:

– redusere behovet for hyppig manuell fornyelse

– sikre en mer stabil løsning for beboere uten garasje

3. Eventuelle endringer orienteres om i Vibbo når de er besluttet og iverksatt.

---

Sak 8

## BYGGE UT FLERE BODER

**Forslag fremmet av:**
Andreas Jensen Lerheim

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I flere av kjelleretasjene (spesielt i Skogveien) finnes det mye tomt rom i kjelleren. Under feks. D oppgangen er det mye tomrom som ikke utnyttes, hvor det finnes opplegg og plass til å bygge ut flere boder. Vi er mange i sameiet som har meget trange boder, og å ha ekstra oppbevaringsplass hadde gagnet flere beboere. Prosjektet kan evt. finansieres ved å legge ut de nye bodene for salg.

Per dags dato står det mange barnevogner og sykler i områder som ikke er beregnet for dette. Med en tydeligere seksjonering av områdene kunne man ha utnyttet plassen som allerede er der enda bedre.

**Styrets innstilling**

Arealet som ønskes bygd ut til boder er en del av fellesarealet og beregnet til oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende. Dette arealet kan ikke tas i bruk til utbygging av boder.

**Forslag til vedtak**

Tiltak - Bygg ut nye boder i kjellerene der hvor det står tomt per dags dato. Prosjektet kan finansieres ved en kjøpsordning, hvor man deler kostnaden per bod.

---

Sak 9

## OPPGRADERE TRENINGSROMMET

**Forslag fremmet av:**
Andreas Jensen Lerheim

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Treningsrommet i sameiet har mange gamle apparater og utstyr, som hadde trengt en oppgradering. For flere av oss i sameiet som pendler til Oslo hver dag, og for de som ellers har travle dager hadde det hatt stor verdi å kunne ha et mer moderne treningsrom i umiddelbar nærhet. Det fremmer både fysisk helse og sosial trivsel på tvers av blokkene. Treningsrommet kan i større grad bli en arena for samling i sameiet.

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget om fornying av trimrommet. Styret ønsker først å skifte gulv før innkjøp av treningsapparater. Oppgraderingen budsjetteres med 100 000 kr.

**Forslag til vedtak**

Tiltak - Gå til innkjøp av nye apparater og utstyr i Treningsrommet i sameiet.

---

Sak 10

## Endring av vedtekter - Korttidsutleie (2/3-flertall)

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret har over tid mottatt henvendelser knyttet til korttidsutleie av seksjoner gjennom plattformer som Airbnb, Finn.no og tilsvarende. Slike utleieformer kan medføre økt gjennomtrekk av beboere, mer trafikk i fellesarealer og i enkelte tilfeller ulemper for øvrige seksjonseiere.

Eierseksjonsloven åpner for at sameiet i sine vedtekter kan fastsette nærmere regler for korttidsutleie, herunder begrense antall utleiedøgn per år, så lenge bestemmelsene holder seg innenfor lovens rammer.

Styret vurderer det som hensiktsmessig å tydeliggjøre og regulere adgangen til korttidsutleie i sameiet gjennom en vedtektsbestemmelse. Dette vil gi forutsigbarhet for seksjonseierne, styrke bomiljøet og gjøre regelverket enklere å håndheve.

**Forslag til ny vedtektsbestemmelse:**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(6) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie må ikke medføre ulempe eller skade for øvrige seksjonseiere eller sameiets fellesarealer på en urimelig eller unødvendig måte. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

**Forslag til vedtak**

Årsmøte vedtar å endre vedtektene ved å ta inn nytt punkt om korttidsutleie, slik det fremgår av styrets forslag.

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

**INNSTILLING TIL VALG AV STYRET I GRANLY BS**

Følgende kandidater har sagt seg villige til styreverv i Granly boligsameie

Leder: Gunn Korsbøen 2 år

Styremedlemmer: Anne Berit Lerfald 2 år

Lise Nordang (ikke på valg i år)

May Bjørsrud 1 år

Kim Erik V Svensson 2 år

Varamedlemmer:

Petter Knudsen 1 år

Gry Bente Pedersen 1 år

Valgkomite:

Nina Almvik 1 år

Cecilie Dulin 1 år

**Innstilling**

Styret innstiller på valgkomiteens forslag.

### Roller og kandidater

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

- Gunn Korsbøen

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

- Anne Berit Lerfald
- Kim Erik V Svensson

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

- Gry Bente Pedersen
- Petter Knudsen

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

- May Bjørsrud

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

- Cecilie Dulin
- Nina Almvik

# Styrets årsrapport

## STYRETS ARBEID 2025

Styret har avholdt 13 ordinære styremøter i perioden, samt mailutveksling, befaringer, byggemøter, tilsyn og telefonsamtaler.

### Årlige dugnader

Dugnad i sameiet ble gjennomført 12. og 13. mai og det ble servert brus og pølser til de som deltok. Styret har inntrykk av at sameierne opplever dette som et trivelig møtepunkt hvor naboer møtes, men vi ønsker at flere deltar på dugnad.

### Blokkmøter i april 2025

I april ble det gjennomført blokkmøter og det var varierende oppmøte. Det ble skrevet referat fra møtene som de som ikke deltok kunne lese. Styret har valgt å starte med blokkmøter for å øke dialogen mellom styret og beboere, og også formidle informasjon. Tema for blokkmøtene var rydding i fellesareal, brannforebygging og informasjon om bytte av ytterdører og postkasser.

### Etablering av felles grill

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å etablere en felles grill i sameiet. Grillen er plassert i atriet mellom M37, M39 og M41. Så langt ser det ut som mange har benyttet grillen.

### Garasjefeiing

I juni ble garasjene i alle blokkene feid og rengjort.

### Avtale om Norges pris på strøm i fellesareal

Styret inngikk avtale om Norges pris på våre strømabonnement i fellesareal. Dette har ført til lavere strømutgifter i vinter.

### Prosjekt nye inngangsdører og postkasser

Våren 2025 startet styret arbeidet med prosjekt nye inngangsdører og postkasser. Obosprosjekt har bistått oss i anbudsprosessen og vært bindeledd mellom styret og entreprenør i byggeperioden. Styreleder har fulgt prosessen tett og vært på byggemøter hver 14. dag. 6. februar var det overtakelsesmøte og befaring. Arbeid med bestilling av navnelapper til postkasser og utdeling av nøkler har vært tidkrevende. Bytte av låser i ytterdørene er i skrivende stund ikke gjennomført men skjer fortløpende.

### Samarbeid med hjemmetjenesten i Nordre Follo kommune

I september 2025 initierte styret et møte med hjemmetjenesten i Nordre Follo kommune, hvor målet var å informere om bytte av ytterdører og hvordan det skulle organiseres. Hjemmetjenesten har tidligere hatt montert nøkkelbokser ved inngangsdørene og i forbindelse med oppussing måtte disse plasseres andre steder. Styret hadde et nytt møte med hjemmetjenesten i januar 2026, hvor det ble diskutert montering av nye nøkkelbokser. Styret ønsker ikke at kommunen eller andre monterer nøkkelbokser ved ytterdørene lenger, og vi ser på en ny løsning med å montere nøkkelbokser ved de nye postkassene.

### Forsøpling rundt avfallspunktene

Nesten ukentlig blir det satt igjen avfall på utsiden av avfallscontainerne. Styret ønsker å få beskjed når dette skjer, men ønsker også at beboere benytter et annet avfallspunkt når det er fullt. Styret oppfordrer alle som kaster papp og papir om å rive det i mindre biter slik at det ikke setter seg fast i nedløpet. Vi har gjentatte

ganger opplevd at pizzaesker og esker fra store møbler tetter nedløpet. Dette er en ekstrakostnad for oss når vi må be vaktmester fjerne dette.

**Vibbo**

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

Styret erfarer at vi i vårt sameie har mange leiligheter som er utleid. Det hviler et stort ansvar på eiere som må sørge for at leietakere får tilgang til Vibbo hvor informasjon legges ut fortløpende.

**Salg av garasjeplasser**

Vi har solgt 1 garasjeplass i 2025.

**Skadedyrskontroll**

Det ble oppdaget rotteekskrementer i pumperom i garasjen i S36, og det ble gjort tiltak i forhold til sluk i gulv. Etter det har problemet opphørt. Rundt blokkene og ved garasjeinnganger er det plassert muse- og rottefangere av Anticimex.

**Brann i Myrveien 37 31. januar 2025**

31. januar 2025 oppstod det brann i en leilighet i sameiet. Styret erfarte at det er viktig med korrekte opplysninger på leietakere og beboere. Det er også viktig å vite hvem som bor i de ulike leilighetene og at korrekte opplysninger ligger på Vibbo.

**Energikartlegging av fellesareal**

Styret har arbeidet med å få en energikartlegging av sameiet. Januar 2025 hadde vi en kartlegging og i desember 2025 mottok vi en rapport fra Obosprosjekt som hadde gjennomført kartleggingen. I januar 2026 fikk styret en gjennomgang av rapporten, og skal i løpet av våren arbeide videre med tiltak. Styret søkte Enova om støtte til kartleggingen og har fått midler som dekker 50% av prisen på kartleggingen.

**Feil i Kartverkets register (matrikkel)**

Styret ble orientert i oktober 2025 at det var en rekke feil i Kartverkets registre i forhold til leilighetsnummer på 136 leiligheter i vårt sameie. Hvordan dette har oppstått har vi ingen anelse om, men det ser ut som feilen har oppstått i 2024. I utgangspunktet er dette noe hver enkelt beboer må rydde opp i selv, men styret bestemte at vi skulle bistå Nordre Follo kommune med korrekte opplysninger.

Dette var et tidkrevende arbeid, men for å få ting riktig bistod styret kommunen.

**Vaktmestertjeneste**

Sameiet har ikke ansatt egen vaktmester, men disse oppgavene blir utført av Facilitec. Arbeidet følges opp av styrets leder.

**Renhold**

Renhold av trapper utføres av Facilitec avdeling renhold.

**Vedlikehold**

Styret arbeider, i henhold til sameiets vedlikeholdsplan, med nødvendige og rullerende vedlikeholdsoppgaver i sameiet. Dette innbefatter tilstandsbefaringer, samarbeid med ulike entreprenører, planlegging og prioritering av oppgaver som eksempelvis:

Maling, elektrikertjenester, garasjeporter, lås- og glassikring, oppfølging av vannlekkasjer, skadedyrkontroller, og lekeplasskontroller.

**Brannforebygging**

Branninstruks henger i alle oppganger ( kommer på plass så fort ringesystemet er på plass). HMS-runder viser at beboere har blitt flinkere på å ikke oppbevare brannfarlig avfall i fellesområdene I tillegg oppfordrer styret til at eiere og leietaker bør ha fokus på rømningsvei fra egen leilighet og ha slukkeutstyr og røykvarsler som fungerer. Sameiet har serviceavtale med Noha og Bravo som følger opp brannsikkerhet i fellesområdene sammen med styret.

**Opphold i garasjer og bodganger**

Styret har fått flere tilbakemeldinger på at folk oppholder seg i garasjer og bodganger og at det ved noen tilfeller også røykes der. Dette ser styret svært alvorlig på og ber eiere som oppdager dette gi beskjed om at dette ikke er tillatt. Ta kontakt med styret hvis du ser dette.

**Klagesaker**

I 2025 har styret mottatt mange klagesaker som har vært tidkrevende. Det har blant annet vært mange klagesaker som har omhandlet støy både fra oppussing og andre beboere. Styret henviser til vedtektene.

**Styrets øvrige oppgaver/saker:**

Behandling av enkeltsaker

Klager og forespørsler fra beboere

Løpende HMS-saker

Teknisk forvaltning

Økonomirapporter/budsjett 2026

Oppfølging av forsikringssaker

**Henvendelser til styret.**

For at et sameie skal fungere godt, er styret helt avhengig av at beboerne tar kontakt med styret om ting de ser ikke fungerer slik det skal, eller for å komme med innspill og gode ideer. Ved klager på andre beboere må henvendelsen være skriftlig og signerte.

Styret kan kontaktes på e-post (granly@styrerommet.no), på Vibbo eller pr telefon mellom kl. 17.00 – 20.00 på hverdager.

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

**Fremtidige vedlikeholdsplaner 1-3 år**

- Skifte av sluk i garasjene
- Tilstandsrapport tak
- Nye avfallscontainere i 2026

## ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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.

Driftsinntektene for 2025 utgjorde kr 12 267 330,- som er høyere enn budsjettert. Avviket skyldes hovedsakelig høyere innkrevde felleskostnader, samt inntekter fra garasje.

Driftskostnadene for 2025 utgjøre kr 10 737 796,- som er høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold. Spesielt gjelder dette kostnader knyttet til utskifting av dører.

Finanskostnadene utgjorde kr 1 695 399,-, noe som er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak:

- Lavere rentebelastning på felleslånet, hvor renten ved årsslutt var 6,35 %.
- Samtidig var finansinntektene på kr 282 000 kroner,- som inkluderer kundeutbytte fra Gjensidige på kr 133 284,-.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 979 745,-.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Det er budsjettert med kr 700 000,- til større vedlikehold som omfatter nedgravde avfallsstasjoner.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift- og 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.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Granly Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granly Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 1 15 av 24 Årsregnskap 2025 - eiendomsmegler.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 19.02.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



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

Verifisert av SIGNICAT 19.02.2026

# GRANLY BOLIGSAMEIE
# ORG.NR. 974231786, KLIENTNR. 4198

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 12 088 863 | 11 518 367 | 11 662 000 | 12 072 000 |
| Garasjer | 9 | 161 923 | 0 | 0 | 0 |
| Ladeinntekter elbil | | 0 | 7 960 | 10 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 16 544 | 507 069 | 30 000 | 30 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **12 267 330** | **12 033 396** | **11 702 000** | **12 102 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -52 438 | -51 183 | -51 000 | -51 000 |
| Styrehonorar | 5 | -363 000 | -363 000 | -363 000 | -363 000 |
| Avskrivninger | 14 | -76 419 | -76 420 | 0 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 438 | -13 063 | -16 000 | -16 480 |
| Forretningsførerhonorar | | -358 145 | -344 370 | -364 000 | -380 380 |
| Konsulenthonorar | | -171 512 | -84 524 | -20 000 | -400 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -3 356 733 | -1 712 627 | -1 861 000 | -2 078 000 |
| Forsikringer | | -1 316 532 | -1 199 449 | -1 368 000 | -1 475 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 795 944 | -1 513 151 | -1 816 000 | -1 875 000 |
| Energi/fyring | 10 | -451 238 | -480 390 | -450 000 | -450 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 490 841 | -1 414 518 | -1 498 000 | -1 536 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 291 556 | -1 350 736 | -1 244 000 | -1 302 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-10 737 796** | **-8 603 430** | **-9 051 000** | **-10 001 860** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 529 534** | **3 429 966** | **2 651 000** | **2 100 140** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 281 786 | 244 168 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 695 399 | -1 823 896 | -1 764 000 | -1 520 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 413 613** | **-1 579 728** | **-1 764 000** | **-1 520 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **115 921** | **1 850 238** | **887 000** | **580 140** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 115 921 | 1 850 238 | | |


Document ID 092221155575700864 35

# GRANLY BS
# ORG.NR. 974231786, KLIENTNR. 4198

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 88 726 | 168 223 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **88 726** | **168 223** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 44 571 | 182 030 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 90 474 | 1 507 070 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 4 091 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 830 269 | 1 530 375 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 5 287 180 | 3 350 762 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **6 256 585** | **6 570 237** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 345 312** | **6 738 460** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 16 | -19 330 427 | -19 446 349 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-19 330 427** | **-19 446 349** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeldsbrevlån | 17 | 24 398 899 | 25 498 365 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **24 398 899** | **25 498 365** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 228 218 | 173 308 |
| Leverandørgjeld | | 789 693 | 213 530 |
| Påløpte renter | | 258 929 | 299 605 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 276 840** | **686 443** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 345 312** | **6 738 460** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Nordre follo, 16. februar 2026
Styret i Granly Boligsameie

Gunn Aldahl Korsbøen/s/ Lise Nordang/s/ Anne Berit Lerfald/s/

May Bjørsrud/s/ Petter Knudsen/s/



Document ID 092221155557570086435

## 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

| | |
|---|---|
| Bod | 9 950 |
| Strøm elbil | 213 366 |
| Felleskostnader | 10 313 983 |
| Garasje | 121 500 |
| Canal Digital/bredb. | 1 425 864 |
| Biloppst.pl. i gar.anlegg Granly Boligsameie | 4 200 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **12 088 863** |

## NOTE 3
## ANDRE INNTEKTER

| | |
|---|---|
| Nettinnbetalinger | 2 394 |
| Nøkler | 12 300 |
| Parkering/Garasje | 1 850 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **16 544** |

## NOTE 4
## PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -1 100 |
| Arbeidsgiveravgift | -51 338 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-52 438** |


Document ID 09222115557570086435

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -363 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-363 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -7 790 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -13 438 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-13 438** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 442 148 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 772 |
| Drift/vedlikehold elektro | -108 490 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -398 393 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -38 325 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -102 017 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -32 519 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -140 714 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -51 400 |
| Egenandel forsikring | -34 000 |
| Kostnader dugnader | -3 956 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-3 356 733** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -1 795 944 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 795 944** |

**NOTE 9**
**GARASJER**

| | |
|---|---|
| Garasje | 161 923 |
| **KOSTNADER GARASJER** | |
| **SUM GARASJER** | **161 923** |

**NOTE 10**
**ENERGI**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -451 238 |
| **SUM ENERGI** | **-451 238** |


Document ID 09222115557570086435

**NOTE 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -11 028 |
| Skadedyrarbeid | -105 109 |
| Vaktmestertjenester | -717 676 |
| Renhold ved firmaer | -369 068 |
| Snørydding | -53 642 |
| Andre driftskostnader | -9 373 |
| Trykksaker | -2 812 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -7 790 |
| Andre kontorkostnader | -3 957 |
| Porto | -3 660 |
| Bankgebyr | -5 890 |
| Øreavrunding | 1 163 |
| Velferdskostnader | -2 715 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 291 556** |

**NOTE 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 133 284 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 896 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 136 418 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 4 329 |
| Andre renteinntekter | 1 859 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **281 786** |

**NOTE 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Gjeldsrenter | -1 695 399 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 695 399** |

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 40 000 | |
| Avgang tidligere | -24 616 | |
| Avgang 2025 | -3 077 | |
| | | 12 307 |
| Kopimaskin, utrangert | | |
| Tilgang 2016 | 22 875 | |
| Avskrevet tidligere | -22 875 | |
| | | 0 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2023 | 229 258 | |
| Avskrevet tidligere | -76 419 | |
| Avskrevet i år | -76 419 | |
| | | 76 419 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **88 726** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-76 419** |


Document ID 092221155575700864 35

## NOTE 15
## ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 4 091 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **4 091** |

## NOTE 16
## UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

## NOTE 17
## GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,35 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -26 542 479 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 044 114 | |
| Nedbetalt i år | 1 099 466 | |
| | | -24 398 899 |
| **SUM GJELDSBREVLÅN** | | **-24 398 899** |


Document ID 09222115557570086435

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
**Selskapsnummer:** 4198 **Selskapsnavn:** GRANLY BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4198
GRANLY BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i GRANLY BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 20. september kl. 09:00 og lukker 23. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4198

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i GRANLY BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Lise Nordang og Anne Berit Lerfald forslåes valgt som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Lise Nordang og Anne Berit Lerfalg er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Bakgrunnen for innkallingen er at nåværende styreleder Morten Roness har valgt å tre tilbake fra vervet, og det er derfor nødvendig å gjennomføre valg av ny styreleder.

**Gunn Korsbøen** har sagt seg villig til å sitte som leder frem til ordinært årsmøte, i hennes fratrede som styremedlem stiller **Petter Knudsen** som styremedlem frem til ordinært årsmøte.

### Roller og kandidater

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

- Gunn Korsbøen

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

- Petter Knudsen

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.09.25
**Selskapsnummer:** 4198 **Selskapsnavn:** GRANLY BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Lise Nordang og Anne Berit Lerfalg er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Gunn Korsbøen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Petter Knudsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for GRANLY BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 974231786
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. september kl. 09:00 til 23. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Lise Nordang og Anne Berit Lerfald forslåes valgt som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Nordang og Anne Berit Lerfalg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av tillitsvalgte

Bakgrunnen for innkallingen er at nåværende styreleder Morten Roness har valgt å tre tilbake fra vervet, og det er derfor nødvendig å gjennomføre valg av ny styreleder.

**Gunn Korsbøen** har sagt seg villig til å sitte som leder frem til ordinært årsmøte, i hennes fratrede som styremedlem stiller **Petter Knudsen** som styremedlem frem til ordinært årsmøte.

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Gunn Korsbøen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunn Korsbøen

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Petter Knudsen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Knudsen

Protokollen signeres av:

| | |
|---|---|
| Møteleder: | Mona Kvandahl/s/ |
| Protokollvitne: | Lise Nordang/s/ |
| Protokollvitne: | Anne Berit Lerfald/s/ |

# Protokoll til årsmøte 2025 for GRANLY BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 974231786
Møtet ble avholdt 13. mars kl. 18:00, Myrsletta grendehus. .

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Leder for sameiet, Morten Roness foreslås valgt som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Roness er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslå Mona Kvandahl fra OBOS, og som protokollvitne foreslås  Nina Almvik.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 7. Søple sjaktene mellom Myrveien 37 og 39

Fremmet av: Zoltan Kulås

Hei er det mulig å få tilbake låsene på sjaktene ? Har sett noen ganger at folk som ikke bor i borettslaget kommer innom og kaster søpla si i sjaktene våres.

**Styrets innstilling**
Styret er kjent med at det forekommer at andre kaster søppel på våre avfallsstasjoner. Utfordringer med nøkler som gjentatte ganger blir knekt i lås er en av grunnene til at det ikke er låst i dag. Styret arbeider med å få på plass bedre låsesystem for avfallsstasjonene.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

## 8. Varmepumper

Fremmet av: Tomas Løkken

Hei,

Ber om at dere vurderer å endre regelverket rundt varmepumper og aircondition. Mener det er riktig at dette burde reguleres i borettslag, men ettersom det er kommet mye støydempende og viberasjonsdempende oppheng, samt stillegående pumper burde dette revurderes.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at saken utredes nærmere av forslagstiller som deretter fremmer et nytt forslag på det ordinære årsmøtet til neste år, eller eventuelt på et ekstraordinært årsmøte. Forslaget bør være utredet i forhold til håndtering av vann/ kondens og støy fra varmepumpene.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

## 9. Felles griller

Fremmet av: Lill Karin Saltermark

Foreslår at det settes opp noen felles griller på fellesområdet, som beboere kan benytte. Dette vil være en fin løsning for oss som ikke har mulighet til å bruke kull- eller gassgrill på egen balkong, samtidig som det kan bidra til flere positive ringvirkninger.

Felles grill vil kunne:

1. Fremme sosialt samvær: Et felles grillområde kan bli et naturlig samlingspunkt hvor naboer kan møtes, bli bedre kjent, og styrke fellesskapet.

2. Øke bruken av fellesarealene: Mange benytter kanskje fellesområdene lite i dag. Et grillområde vil kunne gjøre dem mer attraktive for både uformelle møter og planlagte sammenkomster.

3. Tilby en praktisk løsning: Med enkle griller som er lette å brenne rene, vil det være enkelt for alle å benytte området på en hygienisk og ryddig måte.

4. Øke trivsel: Tilrettelegging for grilling kan gi økt trivsel blant beboerne, noe som også kan gjøre borettslaget mer attraktivt for både eksisterende og potensielle nye beboere.

Jeg håper dette blir vurdert som en positiv investering i bomiljøet vårt.

**Styrets innstilling**
Styret er positiv til bygging av felles grill på sameiets uteområde. Forslaget om etablering av felles grill i sameiet vil innebære kostnader avhengig av type grill/griller, plassering og blant annet grunnarbeid. Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet av etablering av felles grill/griller.

**Forslag til vedtak:**
Montere/bygge felles grill(er) tilgjengelig for beboere.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 4 stemmer mot.**

## 10. Røykvarsling i kommunale leiligheter

Fremmet av: Anne Camilla Erichsen

Det har nylig vært brann i en kommunal leilighet i nederste etasje i oppgang 37D. Røykvarsleren i min leilighet, to etasjer over, varslet om brannen. Det var flaks at personen ble reddet, men brannen kunne vært slukket mye tidligere hvis den hadde vært varslet. Tidligere har det vært sterk røykutvikling i en annen kommunal leilighet i 1.etasje. Heller ikke da hadde beboeren røykvarsler, men ble vekket av naboer som hamret på døra. Ingen av leilighetene hadde altså fungerende røykvarsling. I begge leiligheter kunne liv gått tapt, både beboere og andre naboer i blokka. Det kjennes utrygt at det kan utvikles full brann før naboer blir varslet. Dette er et spørsmål om liv og død og grunnleggende trygghet der vi bor. Den aktuelle brannen fører uansett til unødvendige kostnader og forsikrings-oppfølging for røykskader for nærmeste naboer. Det må være kommunens ansvar å sikre og kontrollere at de kommunale leilighetene har faktisk fungerende røykvarslere til enhver tid, uavhengig av den enkelte beboers boevne.

**Styrets innstilling**

Styret kan ikke kreve at kommunen lager prosedyrer for montering, årlig batteribytte og kontroll av røykvarslere i de kommunale leilighetene. Styret henviser til «Her bor vi» §4.5 Røykvarslere. «Alle beboere, også leietager er pålagt å ha minst en røykvarsler montert i leiligheten. Røykvarslere bør testes jevnlig, f.eks hver 3. måned. Batteri bør byttes minst en gang i året. Batteribytte er beboers ansvar».

**Forslag til vedtak:**
Starte kommunikasjon med nordre Follo kommune, og kreve at kommunen lager prosedyrer for montering, årlig batteribytting og kontroll av røykvarslere i de kommunale leilighetene.

✓ **Vedtatt.**

## 11. Reseksjonering ved salg av garasjeplass (2/3-flertall)

Viser til ekstraordinært årsmøte 17.12.2023. Sak 5: Reseksjonering ved salg av garasjeplasser.

- Garasjeplass nr. 21 til seksjon 45 **endres til:**
- Garasjeplass nr. 37 til seksjon 45.

Bakgrunn for endringen er at plass nr. 21 ikke er egnet til parkering av bil, da plassering innerst i fellesgarasje ikke gir plass til å parkere bil.

**Forslag til vedtak:**
Garasjeplass nr. 21 til seksjon 45 endres til: Garasjeplass nr. 37 til seksjon 45.

✓ **Vedtatt.**

## 12. Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

**Følgende valg skal gjøres:**

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

**Innstilling**
Vedlagt følger innstillingen fra valgkomiteen i Granly Boligsameie

Styret støtter valgkomiteen innstilling.

**Styremedlemmer (2 år)**

Følgende ble valgt:
Gunn Korsbøen
Lise Nordang

Følgende stilte til valg:
Gunn Korsbøen
Lise Nordang

**Varamedlemmer (1 år)**

Følgende ble valgt:
Merita Gashi
Petter Knutsen

Følgende stilte til valg:
Merita Gashi
Petter Knutsen

**Valgkomite` (1 år)**

Følgende ble valgt:
Nina Synnøve Almvik
Cecilie Dulin

Følgende stilte til valg:
Nina Synnøve Almvik
Cecilie Dulin

Protokollen signeres av:

| | |
|---|---|
| Møteleder: | Morten Roness/s/ |
| Fører av protokoll: | Mona Kvandahl/s/ |
| Protokollvitne: | Nina Synnøve Almvik/s/ |

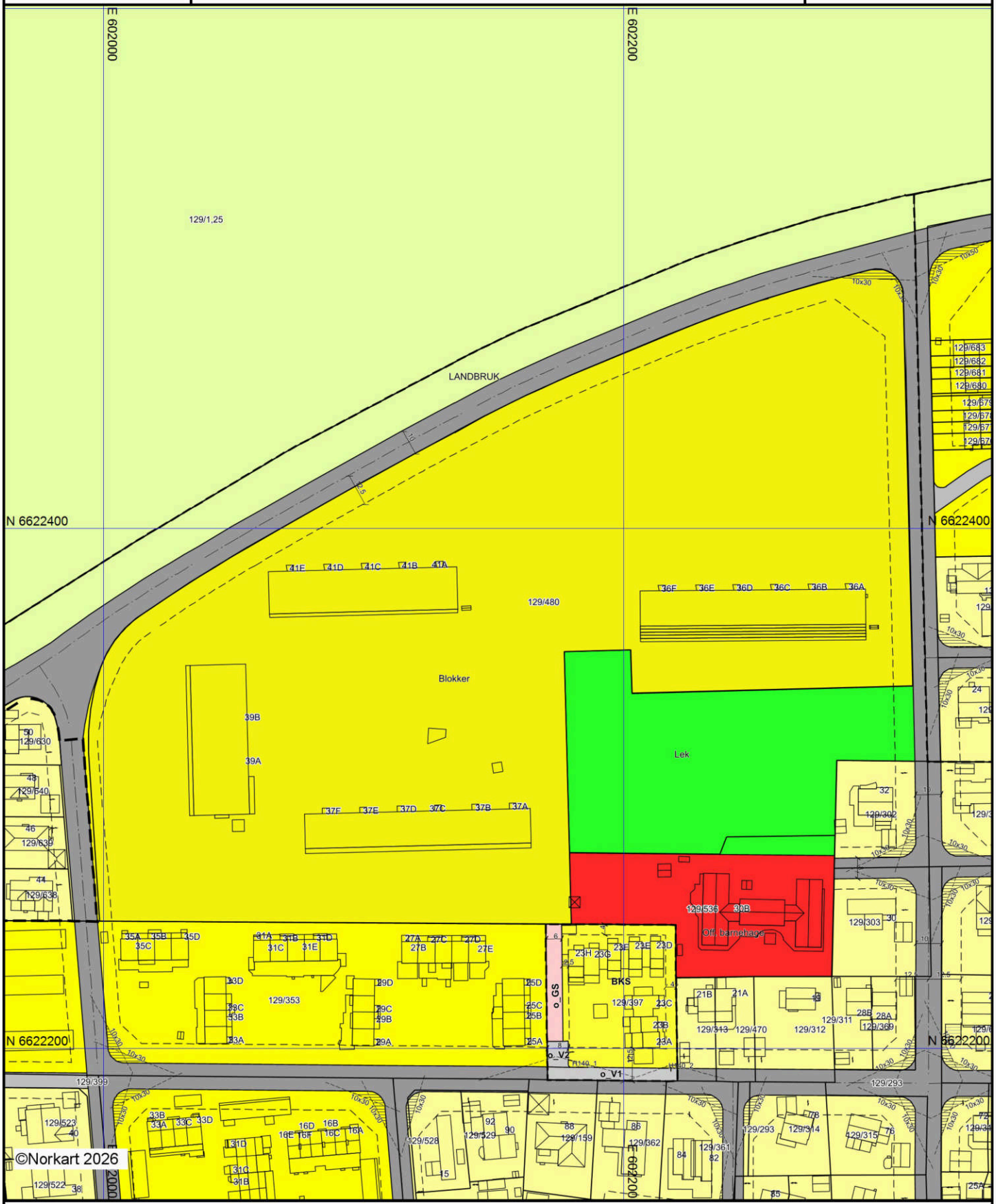
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 129/480/0/70
Adresse: Myrveien 39B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

## *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

## *Reguleringsplan PBL 2008*

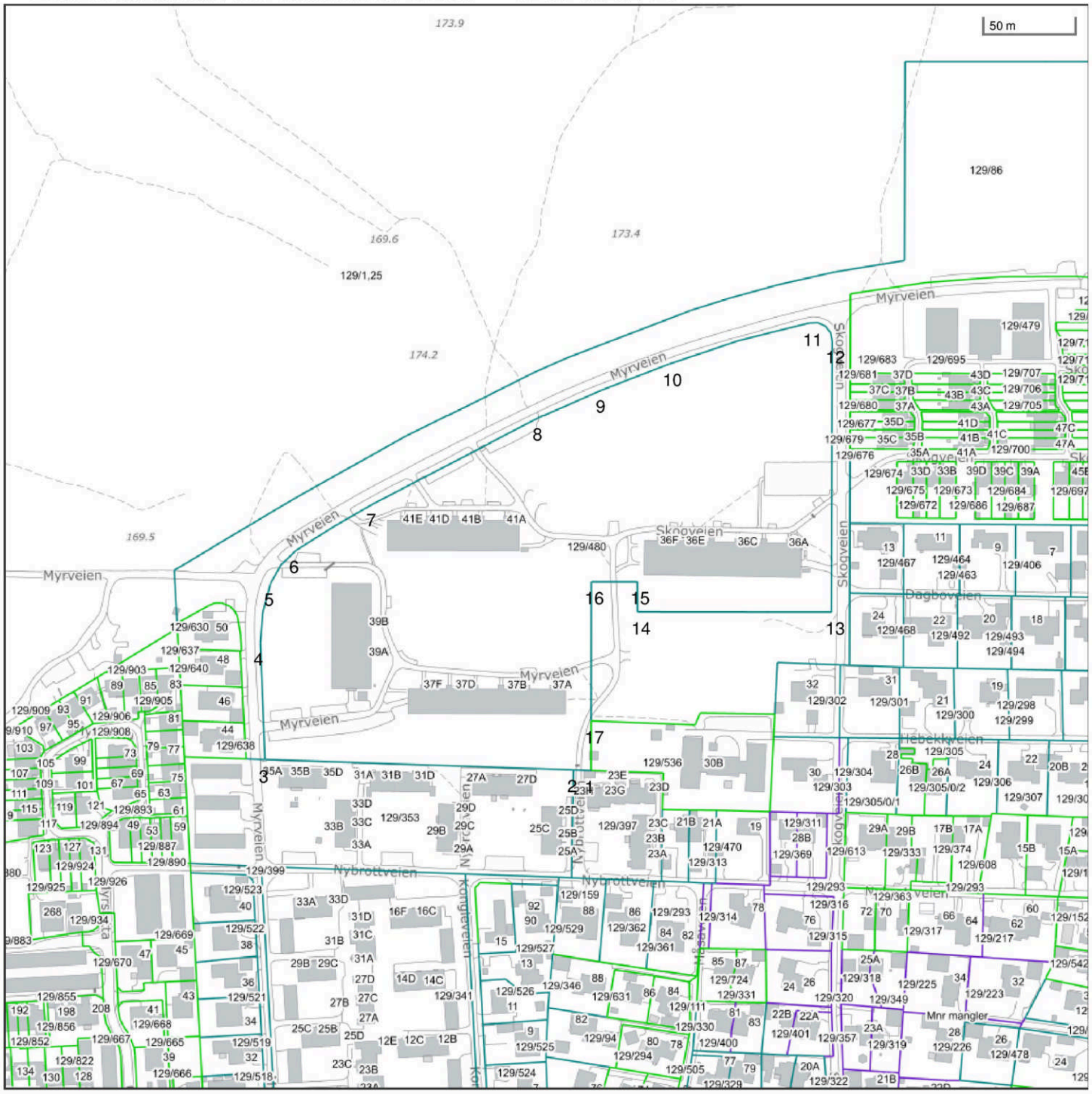
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Sikringsone - Frisikt

## *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

# Eiendomskart for eiendom 3207 - 129/480//70




*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** | 47 945,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6622371,36 | **Øst** | 602151,67 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6622247,78 | 602179,91 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 27,50 | |
| 2 | 6622247,86 | 602170,06 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 9,85 | |
| 3 | 6622248,91 | 601998,56 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 171,50 | |
| 4 | 6622313,69 | 601994,29 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 64,92 | |
| 5 | 6622346,81 | 601999,03 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 33,65 | 89,65 |
| 6 | 6622365,46 | 602012,65 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 23,43 | 39,90 |
| 7 | 6622392,35 | 602054,65 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 49,88 | 598,99 |
| 8 | 6622442,92 | 602145,84 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 104,28 | 3 000,09 |
| 9 | 6622459,12 | 602180,02 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 37,83 | 499,31 |
| 10 | 6622474,5 | 602216,93 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 39,99 | |
| 11 | 6622499,42 | 602294,5 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 81,57 | 499,67 |
| 12 | 6622489,85 | 602307,49 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 18,77 | 10,06 |
| 13 | 6622339,42 | 602311,18 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 150,48 | |
| 14 | 6622336,63 | 602203,23 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 107,99 | |
| 15 | 6622353,26 | 602202,68 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,64 | |
| 16 | 6622352,6 | 602177,19 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 25,50 | |
| 17 | 6622275,27 | 602179,2 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 77,36 | |

# Grunnkart

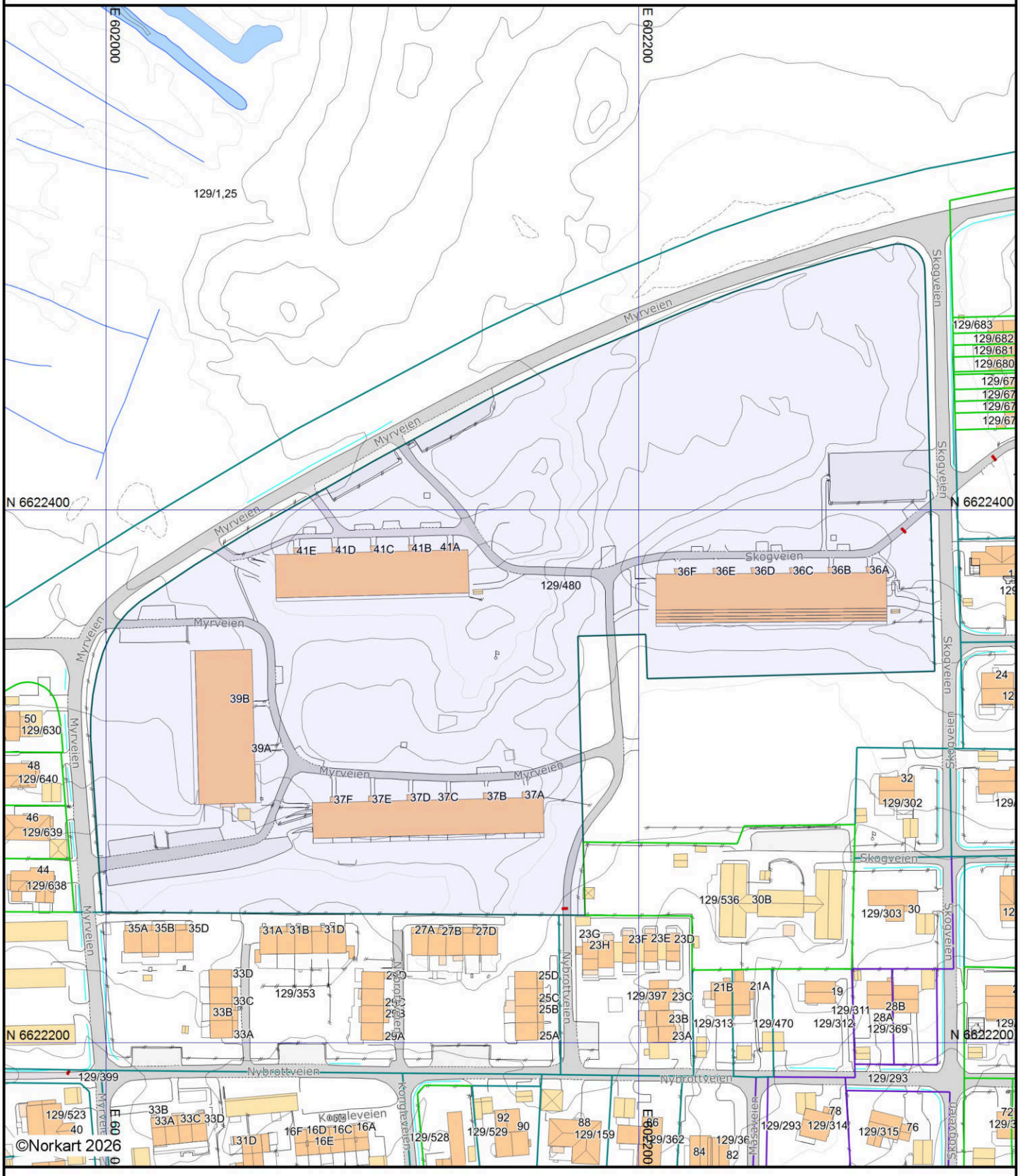
Nordre Follo kommune

Eiendom: 129/480/0/70
Adresse: Myrveien 39B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000

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.*

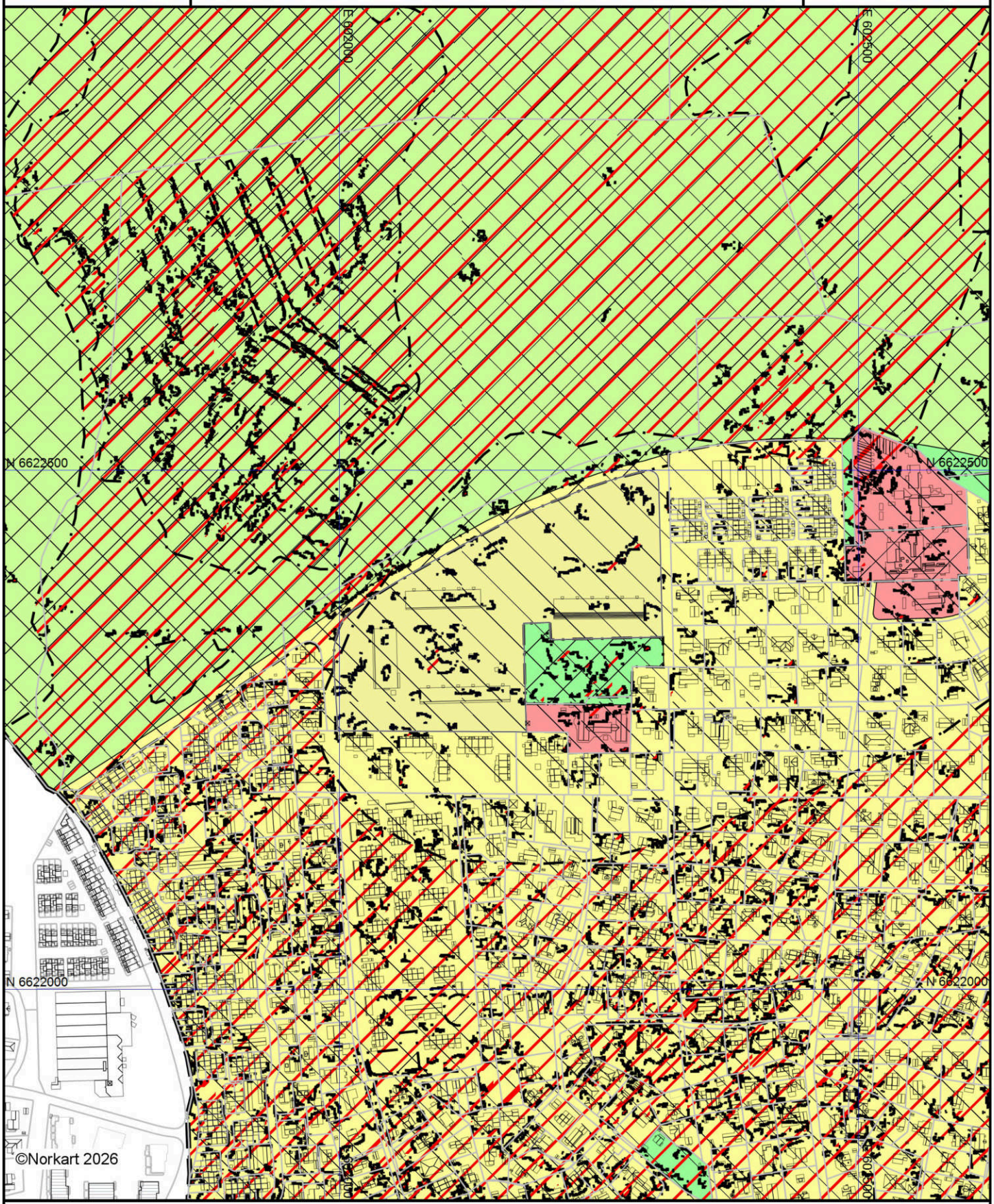
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 129/480/0/70
Adresse: Myrveien 39B
Dato: 17.02.2026
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
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

## Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

## Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.



**Besøksadresse**
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

**Postadresse**
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

Eiendom: 129/480/0/70

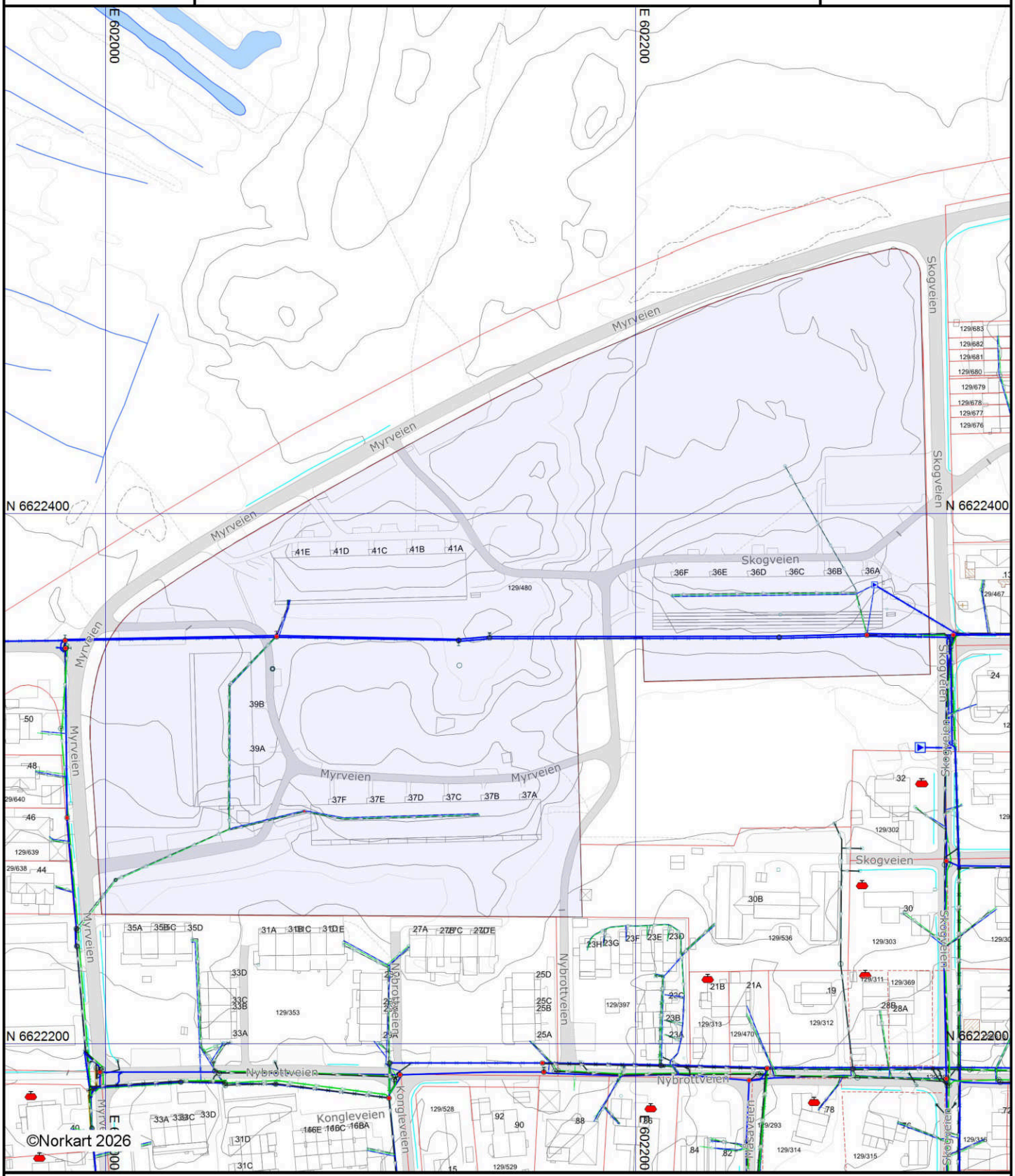
Adresse: Myrveien 39B

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

# Tegnforklaring

*Innsjøer og vassdrag*

- Innsjø
- Innsjøkant
- Kanal/Grøft
- Kanal/Grøft
- Kanalkant
- Veggrøft åpen

*Bygninger*

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

*Gatenavn*

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

*Adresser*

- Adressepunkt

*Eiendomsinformasjon*

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

*Oljetank*

- Oljetank

*Tiltak*

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Godkj. Bygningstiltak pkt

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

## *Eiendomsdata (Seksjon)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | SEKSJON 70, ANDEL 55/17565 | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 12.11.1984 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 09.09.2025 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 55/17565 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 129/480, 129/480/0/1, 129/480/0/2, 129/480/0/3, 129/480/0/4, 129/480/0/5, 129/480/0/6, 129/480/0/7, 129/480/0/8, 129/480/0/9, 129/480/0/10, 129/480/0/11, 129/480/0/12, 129/480/0/13, 129/480/0/14, 129/480/0/15, 129/480/0/16, 129/480/0/17, 129/480/0/18, 129/480/0/19, 129/480/0/20, 129/480/0/21, 129/480/0/22, 129/480/0/23, 129/480/0/24, 129/480/0/25, 129/480/0/26, 129/480/0/27, 129/480/0/28, 129/480/0/29, 129/480/0/30, 129/480/0/31, 129/480/0/32, 129/480/0/33, 129/480/0/34, 129/480/0/35, 129/480/0/36, 129/480/0/37, 129/480/0/38, 129/480/0/39, 129/480/0/40, 129/480/0/41, 129/480/0/42, 129/480/0/43, 129/480/0/44, 129/480/0/45, 129/480/0/46, 129/480/0/47, 129/480/0/48, 129/480/0/49, 129/480/0/50, 129/480/0/51, 129/480/0/52, 129/480/0/53, 129/480/0/54, 129/480/0/55, 129/480/0/56, 129/480/0/57, 129/480/0/58, 129/480/0/59, 129/480/0/60, 129/480/0/61, 129/480/0/62, 129/480/0/63, 129/480/0/64, 129/480/0/65, 129/480/0/66, 129/480/0/67, 129/480/0/68, 129/480/0/69, 129/480/0/70, 129/480/0/71, 129/480/0/72, 129/480/0/73, 129/480/0/74, 129/480/0/75, 129/480/0/76, 129/480/0/77, 129/480/0/78, 129/480/0/79, 129/480/0/80, 129/480/0/81, 129/480/0/82, 129/480/0/83, 129/480/0/84, 129/480/0/85, 129/480/0/86, 129/480/0/87, 129/480/0/88, 129/480/0/89, 129/480/0/90, 129/480/0/91, 129/480/0/92, 129/480/0/93, 129/480/0/94, 129/480/0/95, 129/480/0/96, 129/480/0/97, 129/480/0/98, 129/480/0/99, 129/480/0/100, 129/480/0/101, 129/480/0/102, 129/480/0/103, 129/480/0/104, 129/480/0/105, 129/480/0/106, 129/480/0/107, 129/480/0/108, 129/480/0/109, 129/480/0/110, 129/480/0/111, 129/480/0/112, 129/480/0/113, 129/480/0/114, 129/480/0/115, 129/480/0/116, 129/480/0/117, 129/480/0/118, 129/480/0/119, 129/480/0/120, 129/480/0/121, 129/480/0/122, 129/480/0/123, 129/480/0/124, 129/480/0/125, 129/480/0/126, 129/480/0/127, 129/480/0/128, 129/480/0/129, 129/480/0/130, 129/480/0/131, 129/480/0/132, 129/480/0/133, 129/480/0/134, 129/480/0/135, 129/480/0/136, 129/480/0/137, 129/480/0/138, 129/480/0/139, 129/480/0/140, 129/480/0/141, 129/480/0/142, 129/480/0/143, 129/480/0/144, 129/480/0/145, 129/480/0/146, 129/480/0/147, 129/480/0/148, 129/480/0/149, 129/480/0/150, 129/480/0/151, 129/480/0/152, 129/480/0/153, 129/480/0/154, 129/480/0/155, 129/480/0/156, 129/480/0/157, 129/480/0/158, 129/480/0/159, 129/480/0/160, 129/480/0/161, 129/480/0/162, 129/480/0/163, 129/480/0/164, 129/480/0/165, 129/480/0/166, 129/480/0/167, 129/480/0/168, 129/480/0/169, 129/480/0/170, 129/480/0/171, 129/480/0/172, 129/480/0/173, 129/480/0/174, 129/480/0/175, 129/480/0/176, 129/480/0/177, 129/480/0/178, 129/480/0/179, 129/480/0/180, 129/480/0/181, 129/480/0/182, 129/480/0/183, 129/480/0/184, 129/480/0/185, 129/480/0/186, 129/480/0/187, 129/480/0/188, 129/480/0/189, 129/480/0/190, 129/480/0/191, 129/480/0/192, |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 129/480/0/193, 129/480/0/194, 129/480/0/195, 129/480/0/196, 129/480/0/197, 129/480/0/198, 129/480/0/199, 129/480/0/200, 129/480/0/201, 129/480/0/202, 129/480/0/203, 129/480/0/204, 129/480/0/205, 129/480/0/206, 129/480/0/207, 129/480/0/208, 129/480/0/209, 129/480/0/210, 129/480/0/211, 129/480/0/212, 129/480/0/213, 129/480/0/214, 129/480/0/215, 129/480/0/216, 129/480/0/217, 129/480/0/218, 129/480/0/219, 129/480/0/220, 129/480/0/221, 129/480/0/222, 129/480/0/223, 129/480/0/224, 129/480/0/225, 129/480/0/226, 129/480/0/227, 129/480/0/228, 129/480/0/229, 129/480/0/230, 129/480/0/231, 129/480/0/232, 129/480/0/233, 129/480/0/234, 129/480/0/235, 129/480/0/236, 129/480/0/237, 129/480/0/238, 129/480/0/239, 129/480/0/240, 129/480/0/241, 129/480/0/242 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | Tinglyst<br>01.01.2020 | 129/480, 129/480/0/1, 129/480/0/2, 129/480/0/3, 129/480/0/4, 129/480/0/5, 129/480/0/6, 129/480/0/7, 129/480/0/8, 129/480/0/9, 129/480/0/10, 129/480/0/11, 129/480/0/12, 129/480/0/13, 129/480/0/14, 129/480/0/15, 129/480/0/16, 129/480/0/17, 129/480/0/18, 129/480/0/19, 129/480/0/20, 129/480/0/21, 129/480/0/22, 129/480/0/23, 129/480/0/24, 129/480/0/25, 129/480/0/26, 129/480/0/27, 129/480/0/28, 129/480/0/29, 129/480/0/30, 129/480/0/31, 129/480/0/32, 129/480/0/33, 129/480/0/34, 129/480/0/35, 129/480/0/36, 129/480/0/37, 129/480/0/38, 129/480/0/39, 129/480/0/40, 129/480/0/41, 129/480/0/42, 129/480/0/43, 129/480/0/44, 129/480/0/45, 129/480/0/46, 129/480/0/47, 129/480/0/48, 129/480/0/49, 129/480/0/50, 129/480/0/51, 129/480/0/52, 129/480/0/53, 129/480/0/54, 129/480/0/55, 129/480/0/56, 129/480/0/57, 129/480/0/58, 129/480/0/59, 129/480/0/60, 129/480/0/61, 129/480/0/62, 129/480/0/63, 129/480/0/64, 129/480/0/65, 129/480/0/66, 129/480/0/67, 129/480/0/68, 129/480/0/69, 129/480/0/70, 129/480/0/71, 129/480/0/72, 129/480/0/73, 129/480/0/74, 129/480/0/75, 129/480/0/76, 129/480/0/77, 129/480/0/78, 129/480/0/79, 129/480/0/80, 129/480/0/81, 129/480/0/82, 129/480/0/83, 129/480/0/84, 129/480/0/85, 129/480/0/86, 129/480/0/87, 129/480/0/88, 129/480/0/89, 129/480/0/90, 129/480/0/91, 129/480/0/92, 129/480/0/93, 129/480/0/94, 129/480/0/95, 129/480/0/96, 129/480/0/97, 129/480/0/98, 129/480/0/99, 129/480/0/100, 129/480/0/101, 129/480/0/102, 129/480/0/103, 129/480/0/104, 129/480/0/105, 129/480/0/106, 129/480/0/107, 129/480/0/108, 129/480/0/109, 129/480/0/110, 129/480/0/111, 129/480/0/112, 129/480/0/113, 129/480/0/114, 129/480/0/115, 129/480/0/116, 129/480/0/117, 129/480/0/118, 129/480/0/119, 129/480/0/120, 129/480/0/121, 129/480/0/122, 129/480/0/123, 129/480/0/124, 129/480/0/125, 129/480/0/126, 129/480/0/127, 129/480/0/128, 129/480/0/129, 129/480/0/130, 129/480/0/131, 129/480/0/132, 129/480/0/133, 129/480/0/134, 129/480/0/135, 129/480/0/136, 129/480/0/137, 129/480/0/138, 129/480/0/139, 129/480/0/140, 129/480/0/141, 129/480/0/142, 129/480/0/143, 129/480/0/144, 129/480/0/145, 129/480/0/146, 129/480/0/147, 129/480/0/148, 129/480/0/149, 129/480/0/150, 129/480/0/151, 129/480/0/152, 129/480/0/153, 129/480/0/154, 129/480/0/155, 129/480/0/156, 129/480/0/157, 129/480/0/158, 129/480/0/159, 129/480/0/160, 129/480/0/161, 129/480/0/162, 129/480/0/163, 129/480/0/164, 129/480/0/165, 129/480/0/166, 129/480/0/167, 129/480/0/168, 129/480/0/169, 129/480/0/170, 129/480/0/171, 129/480/0/172, 129/480/0/173, 129/480/0/174, 129/480/0/175, 129/480/0/176, 129/480/0/177, 129/480/0/178, 129/480/0/179, 129/480/0/180, 129/480/0/181, 129/480/0/182, 129/480/0/183, 129/480/0/184, 129/480/0/185, 129/480/0/186, 129/480/0/187, 129/480/0/188, 129/480/0/189, 129/480/0/190, 129/480/0/191, 129/480/0/192, 129/480/0/193, 129/480/0/194, 129/480/0/195, 129/480/0/196, 129/480/0/197, 129/480/0/198, 129/480/0/199, 129/480/0/200, 129/480/0/201, 129/480/0/202, 129/480/0/203, 129/480/0/204, 129/480/0/205, 129/480/0/206, 129/480/0/207, 129/480/0/208, 129/480/0/209, 129/480/0/210, 129/480/0/211, 129/480/0/212, 129/480/0/213, 129/480/0/214, 129/480/0/215, 129/480/0/216, 129/480/0/217, 129/480/0/218, 129/480/0/219, 129/480/0/220, 129/480/0/221, 129/480/0/222, 129/480/0/223, 129/480/0/224, 129/480/0/225, 129/480/0/226, 129/480/0/227, 129/480/0/228, 129/480/0/229, 129/480/0/230, 129/480/0/231, 129/480/0/232, 129/480/0/233, 129/480/0/234, 129/480/0/235, 129/480/0/236, 129/480/0/237, 129/480/0/238, 129/480/0/239, 129/480/0/240, 129/480/0/241, 129/480/0/242 |

| | | |
|---|---|---|
| Seksjonering<br>Seksjonering | 12.11.1984 | 129/480, 129/480/0/70 |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| ADLAND JONATHAN SOO ØVERBYE<br>F291297***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Myrveien 39B<br>1406 SKI | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Myrveien 39B | H0206 | 129/480/0/70 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Adresse

### Vegadresse: Myrveien 39 B

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1406 SKI | Kirkesogn | 02100202 Ski |
| Grunnkrets | 303 Øvre Hebekk | Tettsted | 512 Ski |
| Valgkrets | 1 Hebekk | Skolekrets | 1 Hebekk |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 148839441 | | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1968 |

### 1: Bygning 148839441: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 01.01.1968

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 72 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.1968 | 28.11.2003 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Myrveien 39B | H0206 | 129/480/0/70 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H04 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 129/480*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | SEKSJON 1-242 | Beregnet areal | 47945 |
| Etablert dato | 18.12.1968 | Historisk oppgitt areal | 47971 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.47 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

Frist fullføring:

Frist retting:

### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6622371.36 | 602151.67 | 0 | Ja | 47945 | |

# 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.** | 480 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 70 |
| **Adresse** | Myrveien 39B, 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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|---|---|---|
| **Id** | KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023) | |
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034 | |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 03.05.2023 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 3 747 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H320_2 |
| | **KPFare** | Flomfare |
| | **Delareal** | 63 $m^2$ |
| | **KPAngittHensyn** | Hensyn friluftsliv |
| | **KPHensynsonenavn** | H530 |
| | **Delareal** | 47 945 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H110 |
| | **KPSikring** | Nedslagsfelt drikkevann |

| | | |
|---|---|---|
| | **Delareal** | 598 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H310_1 |
| | **KPFare** | Ras- og skredfare |
| | **Delareal** | 47 944 $m^2$ |
| | **Arealbruk** | Boligbebyggelse,Nåværende |

# 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** | 181 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=181) | |
| **Navn** | KVARTALENE BEGRENSET AV MYRVEGEN, SKOGVEGEN, LYSNEVEGEN OG SELJEVEGEN | |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 11.11.1992 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2125/181_bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 5 $m^2$ |
| | **Formål** | Kjørevei |
| | **Delareal** | 58 $m^2$ |
| | **Formål** | Frisiktsone |
| | **Delareal** | 47 938 $m^2$ |
| | **Formål** | Blokkbebyggelse |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 17.02.2026

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI
**Telefon:** 02178

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 129 | **Bruksnr.** | 480 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 70 |
| **Adresse** | Myrveien 39B, 1406 SKI | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

**Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.**

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 129 | **Bruksnr.** | 480 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 70 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Myrveien 39B, 1406 SKI | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 4 501,44 kr |
| Renovasjon | 3 055,96 kr |
| Vann | 2 828,16 kr |
| **Sum** | **10 385,56 kr** |

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

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---:|---|---:|---:|---:|
| Abonnement vann boligeiendom | 15% | 2 Boenhet | 2607.00 | 1/1 | 0 % | 2 503,69 kr | 443,11 kr |
| Abonnement avløp boligeiendom | 15% | 2 Boenhet | 3520.00 | 1/1 | 0 % | 2 726,12 kr | 652,82 kr |
| Fellesrenovasjon | 25% | 1 Stk | 4081.00 | 1/1 | -20 % | 3 264,80 kr | 544,13 kr |
| | | | | | **Sum** | **8 494,61 kr** | **1 640,06 kr** |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

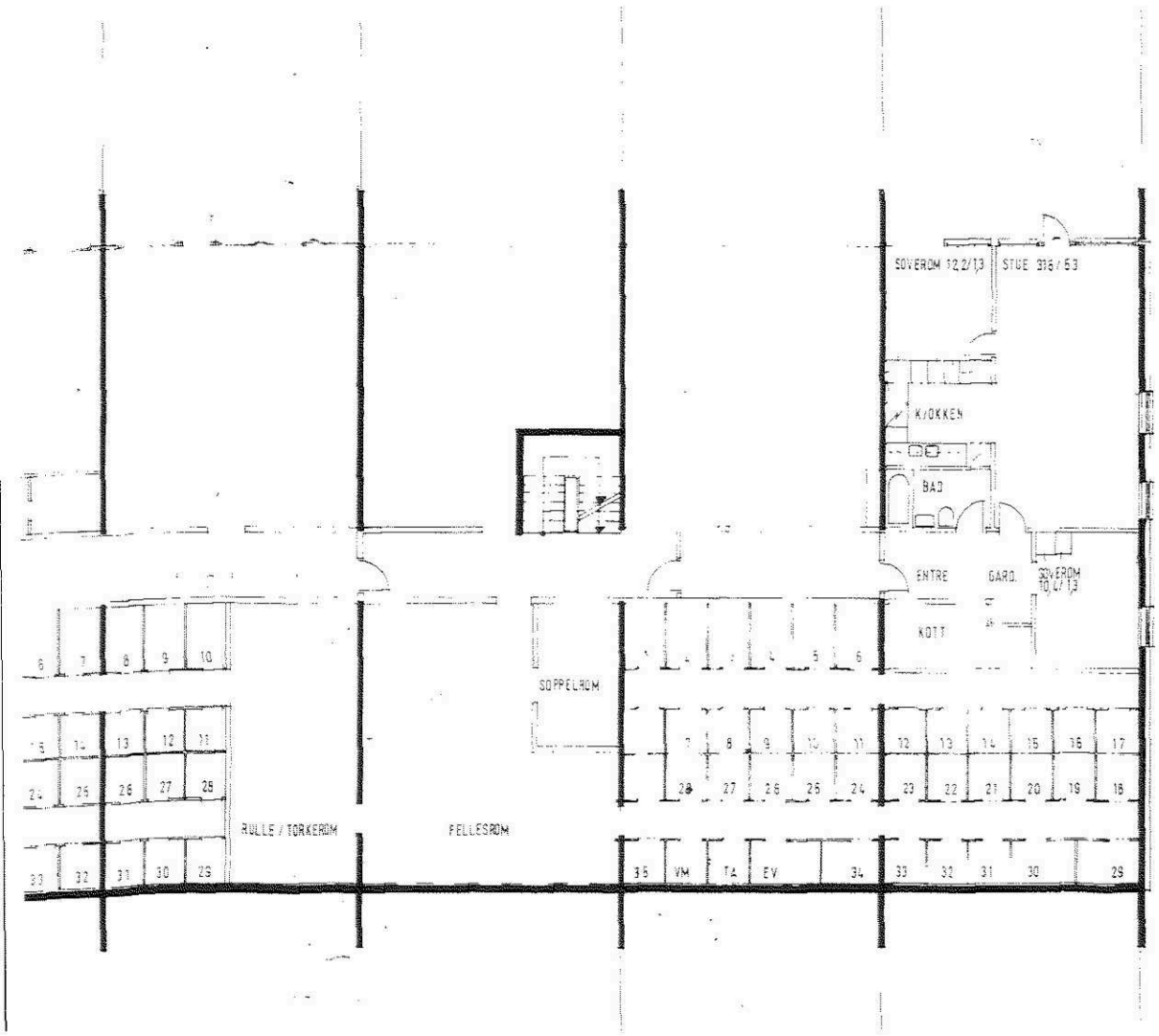
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

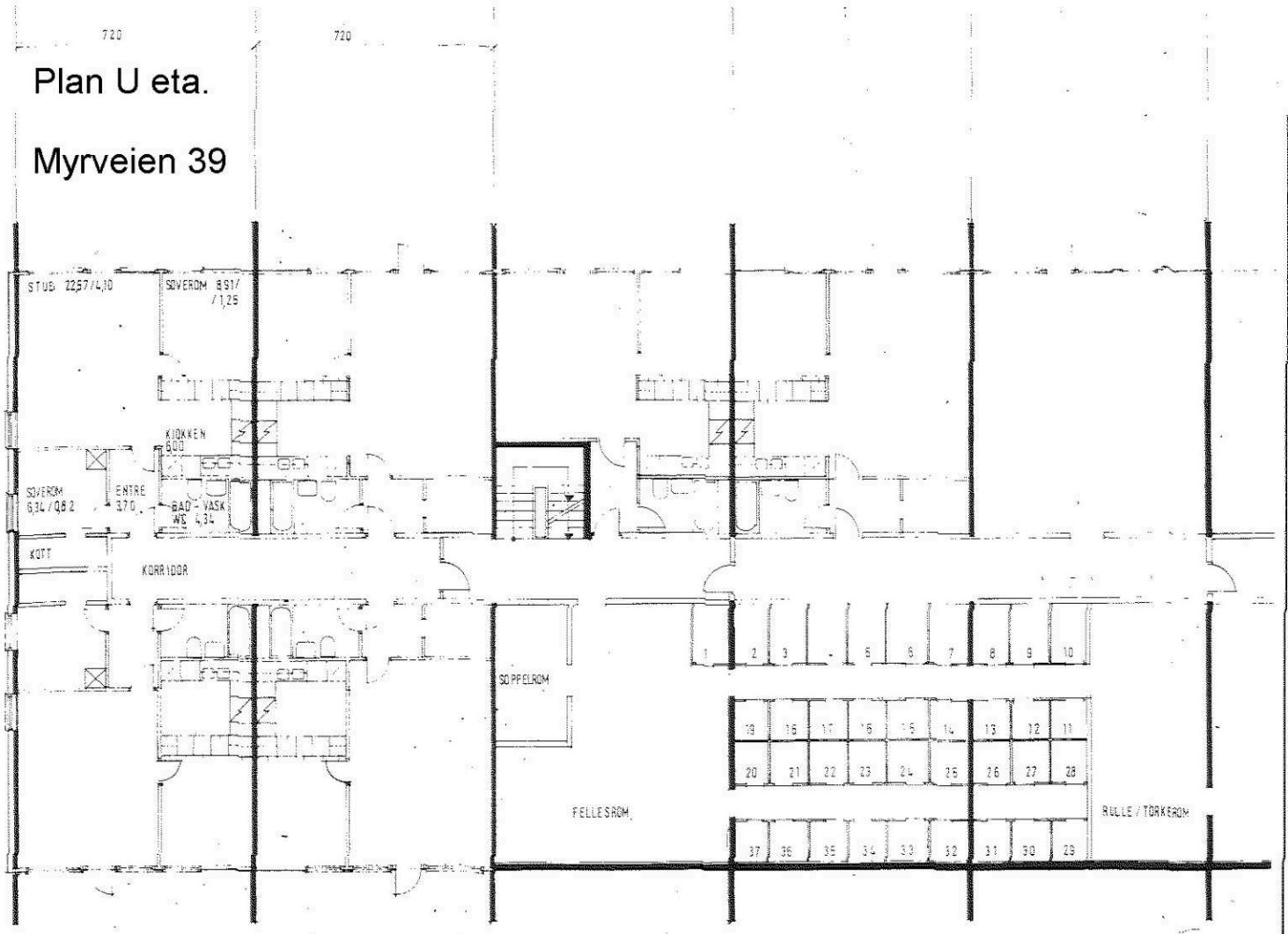
Myrveien 39

U eta.



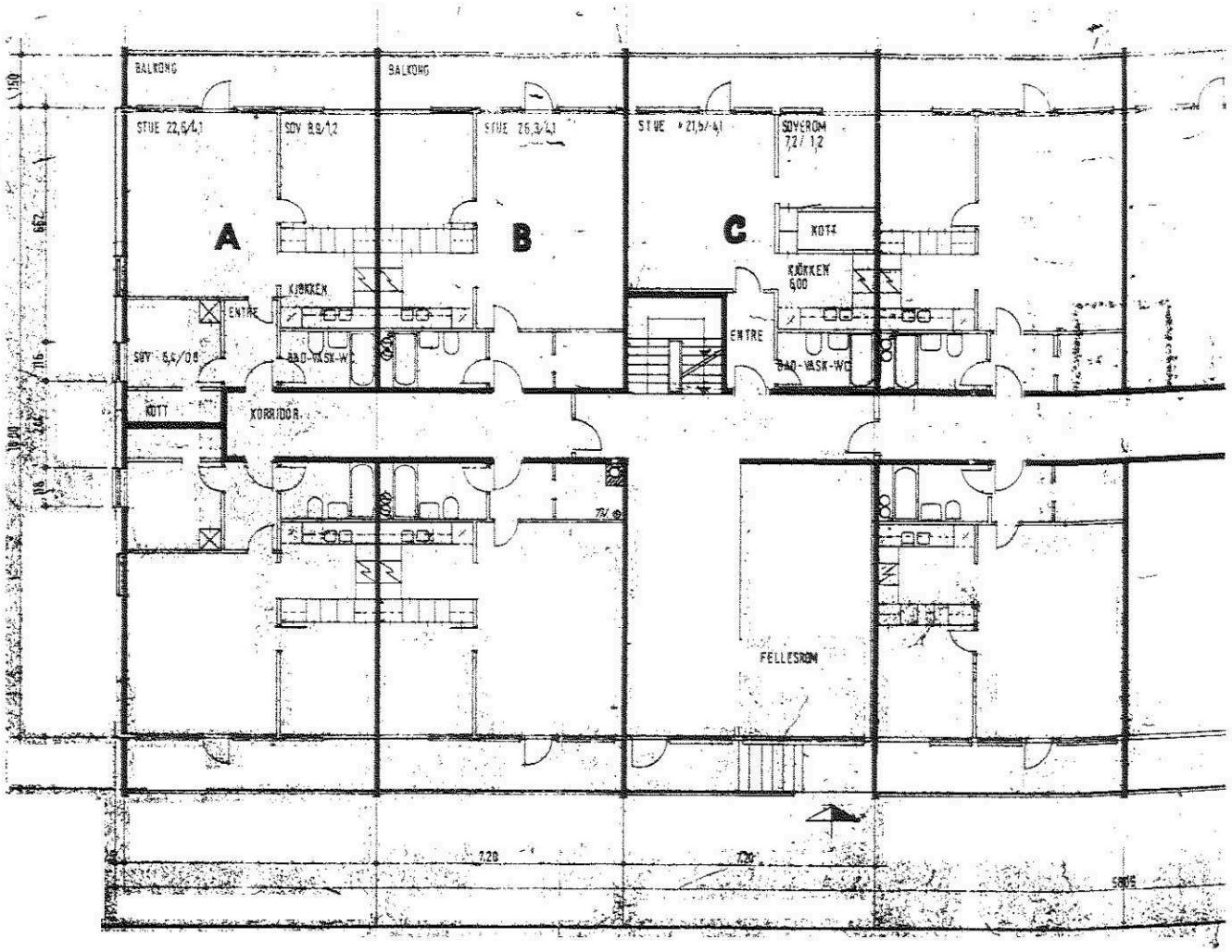
# Plan U eta.

# Myrveien 39



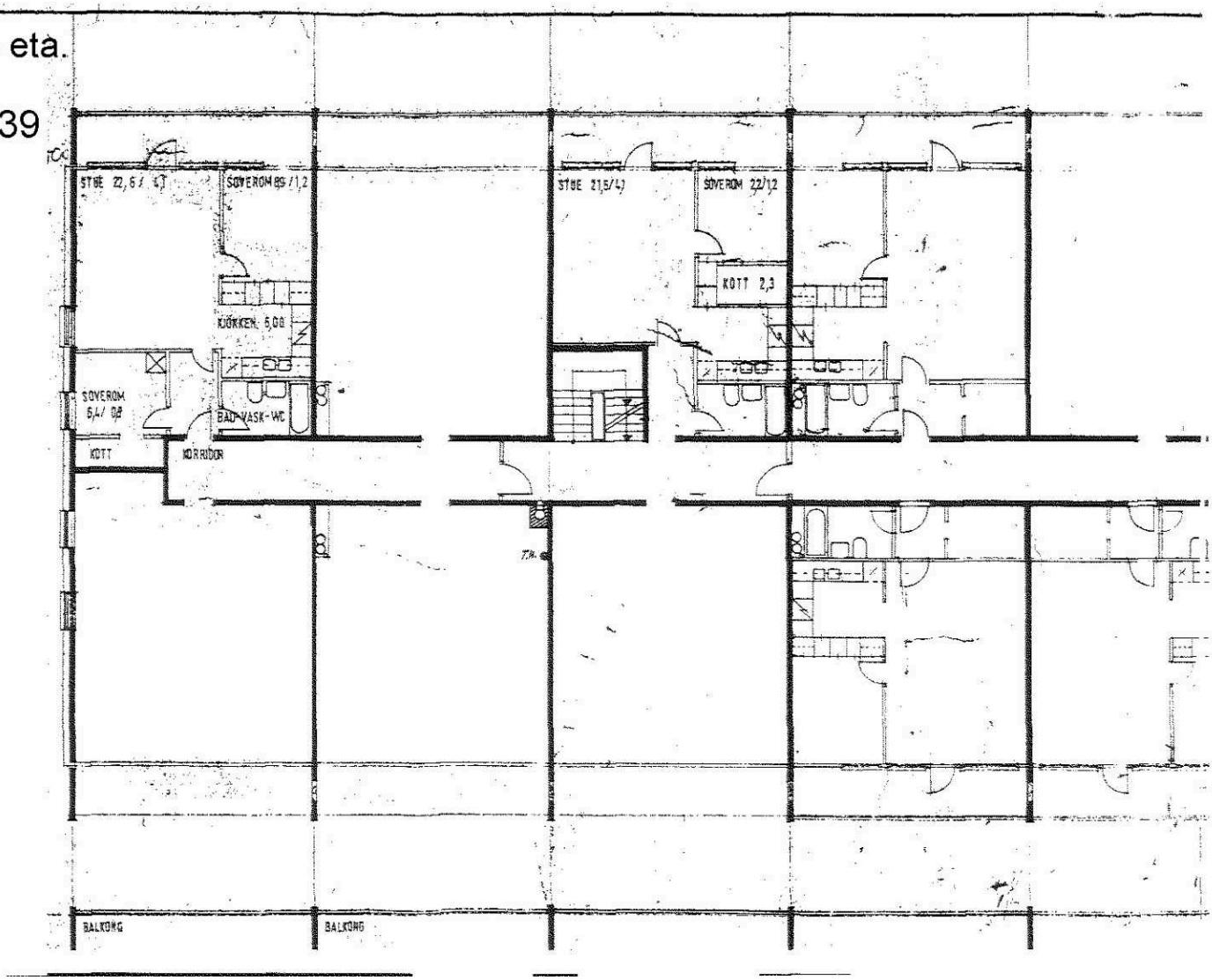
Plan 1 eta.

Myrveien 39



Plan 2,3,4 eta.

Myrveien 39



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

# FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

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

| Journalnr. |
| --- |
| 306/68 |
| Dato, avsluttende synsforr. |
| 13/12-1971. |

| | |
| --- | --- |
| Arbeidssted | Øvre Hebekk,Skl 129/480 Gnr.139 Bnr.480 |
| Arbeidets art | Nybygg |
| Bygningens art | Boligblokker - 4 stk. |
| Byggherre | Andresens Bank A/S. |
| Byggemelder | A/S Halvorsbygg, Holtsmv. 10, Oslo 3. |
| Ansvarshavende | Harald Bulie |

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

Merknader :

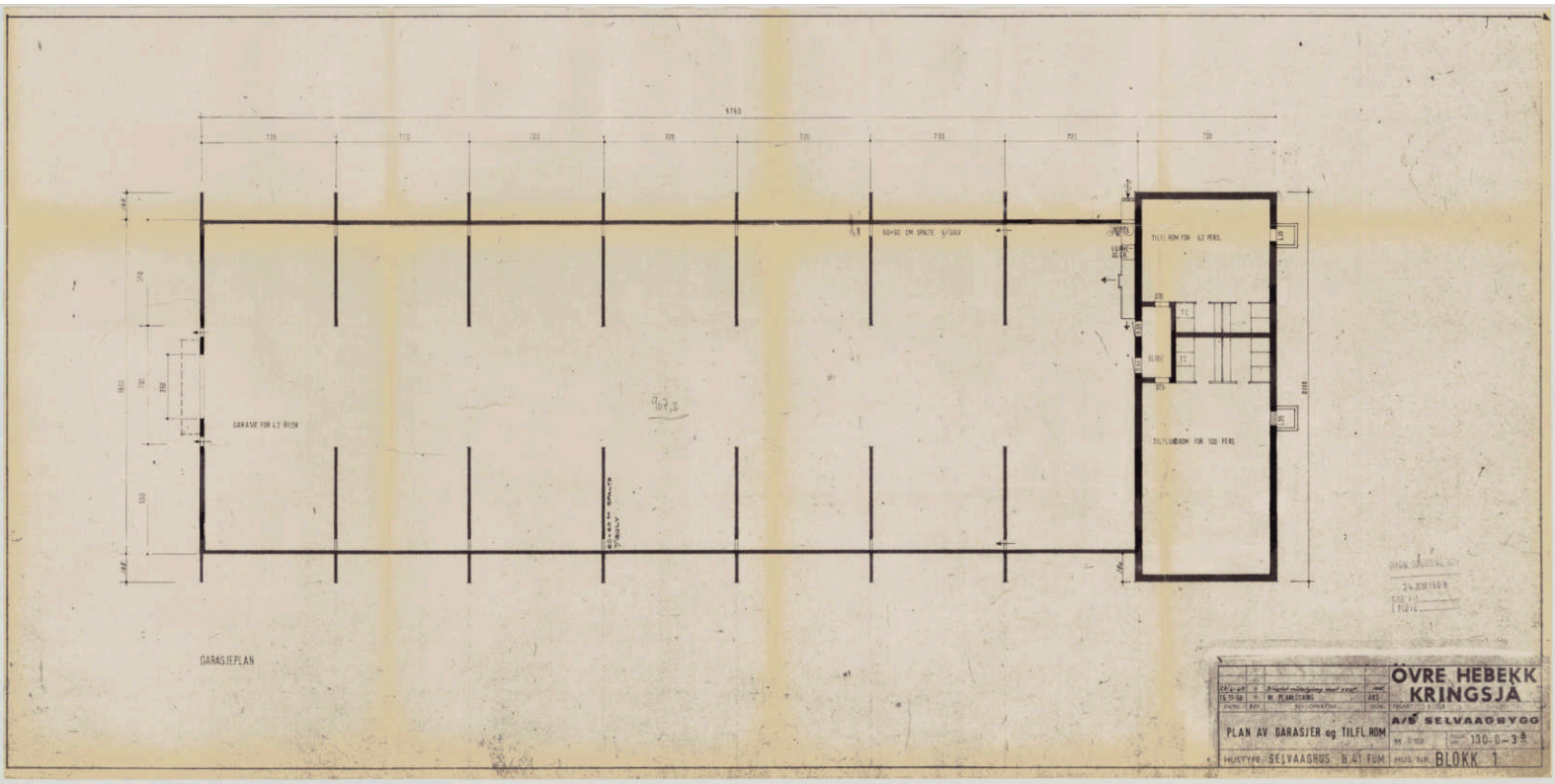
Bygningssjefen i Skl

Skl den 22. juni 1972.

A. Skovdahl
A. Skovdahl
bygn.kontr.

Bernt Stadven
bygn.sjef

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




ØVRE HEBEKK KRINGSJÅ

A/S SELVAAGBYGG

PLAN AV GARASJER og TILFL ROM

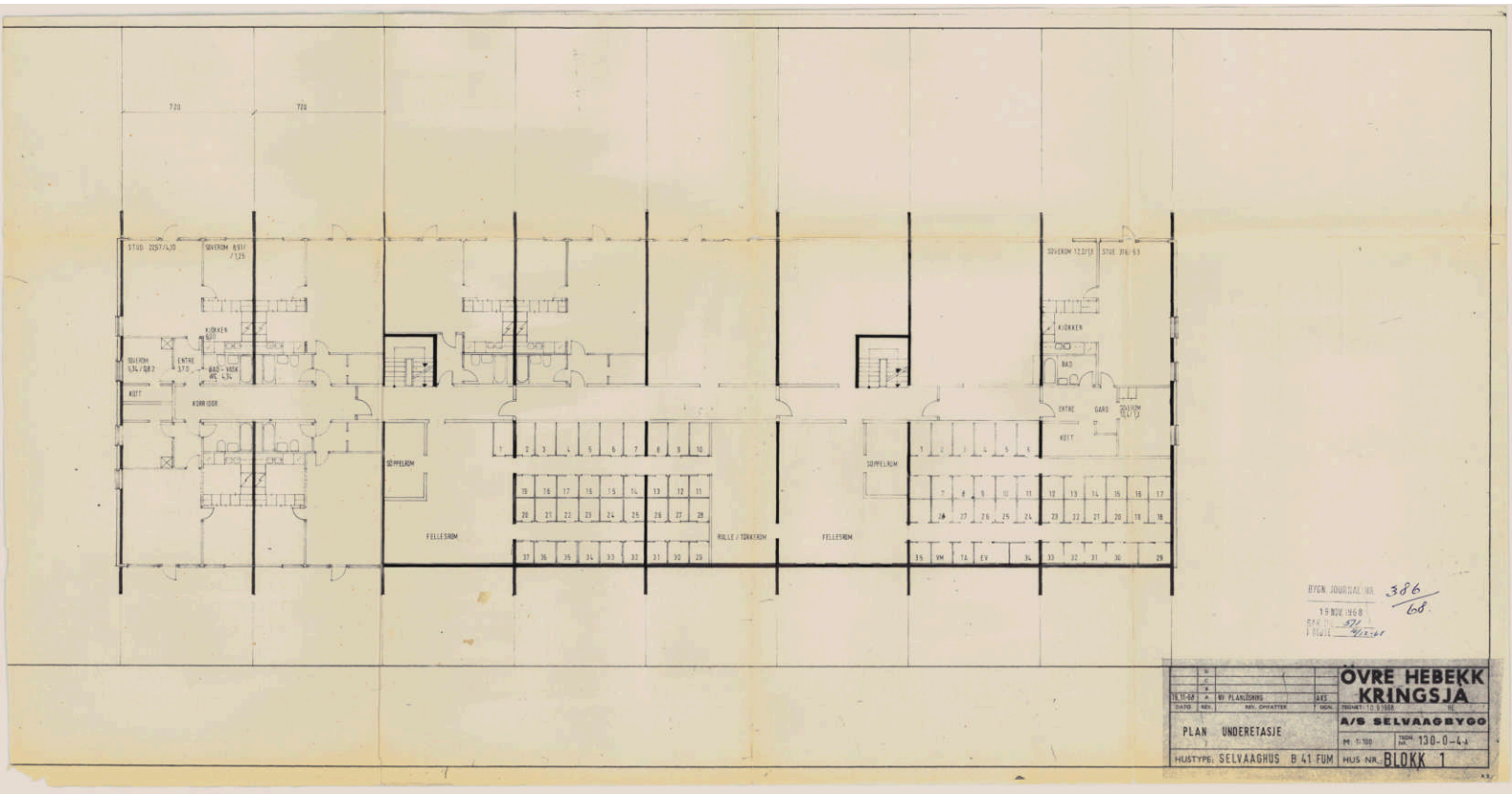
HUSTYPE SELVAAGHUS B 41 FUM HUS NR. BLOKK 1

M 1:100 DATO 130-0-3

24 JUN 1969

0 50 100 Plottet i størrelsesordan 1:1 er denne linjelen 100 mm

Dansk Scanning A/S




BYGN. JOURNAL NR. 386/68

19 NOV 1968

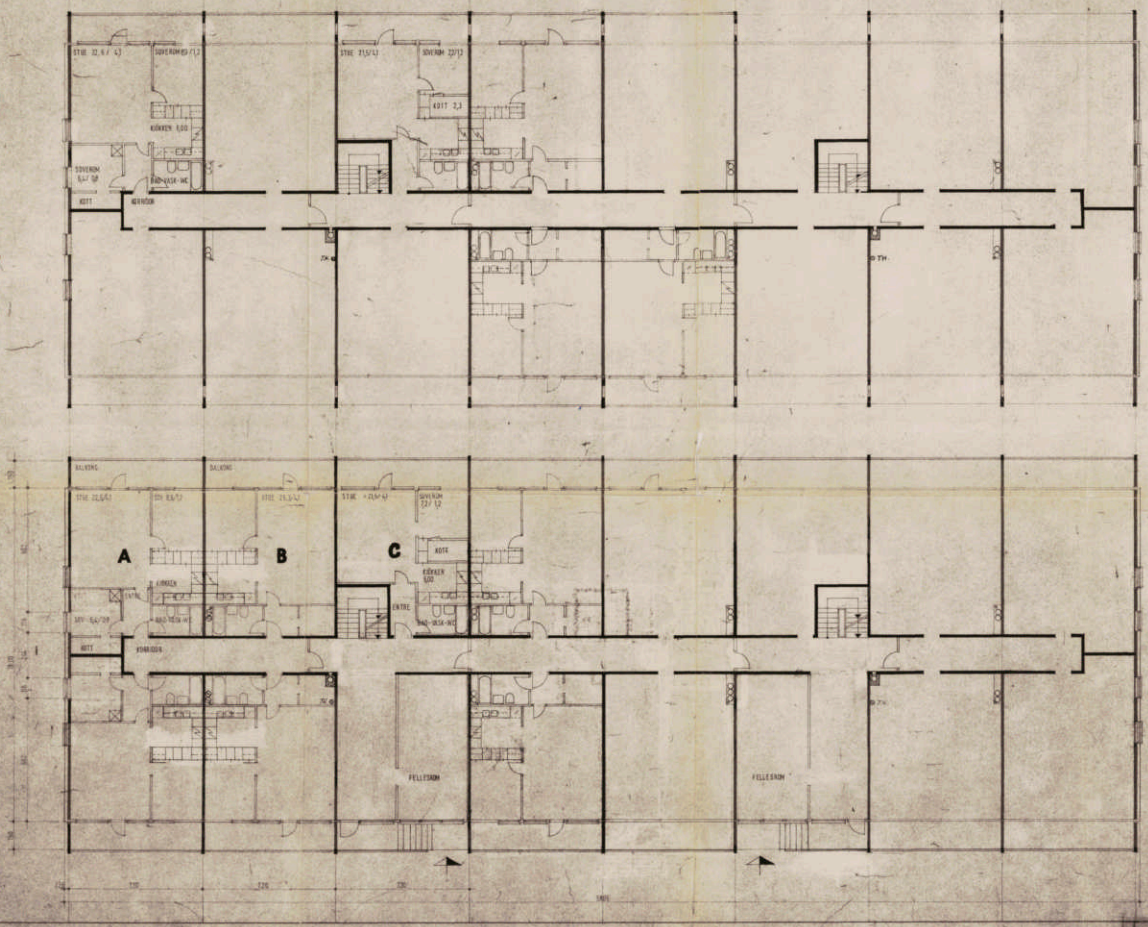
BAS. NR. 571

I BUILT 4/12-68

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | C | | | ØVRE HEBEKK KRINGSJÅ |
| | B | | | |
| 19.11-68 | A | MV PLANJUSTERING | SAKS | |
| DATO | REV. | REV. OPPLYSER | SIGN. | TEGNET: 10.9.1968 |
| PLAN UNDERETASJE | | | | A/S SELVAAGBYGG |
| | | | | M 1:100 TEGN. NR. 130-0-41 |
| HUSTYPE: SELVAAGHUS B 41 FUM | | | | HUS NR. BLOKK 1 |

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S




ØVRE HEBEKK KRINGSJA

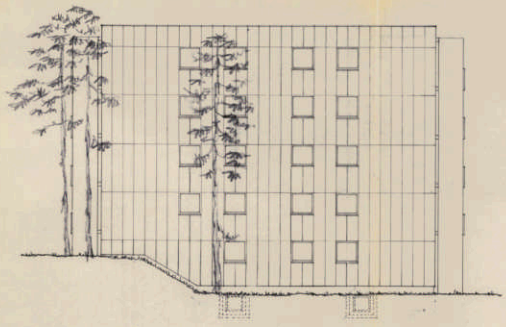
PLAN 1-2-3-4. ETASJE

A/S SELVAAGBYGG

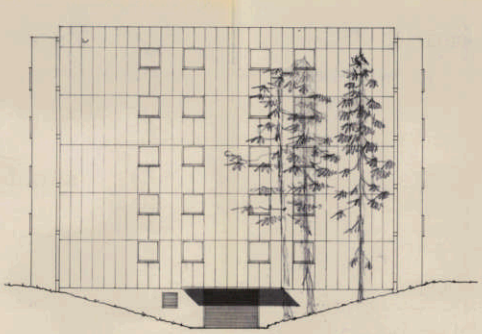
HUSTYPE SELVAAGHUS B 41 FUM HUS NR. BLOKK 1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

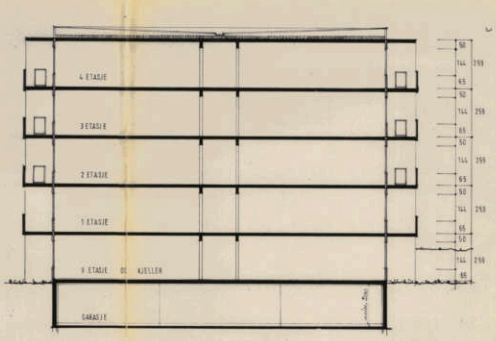
Dansk Scanning A/S



GAVL MOT NORD



GAVL MOT SYD




SNITT

BYGN. SØKNAD NR. 386/68.
19 MAI 1968

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | D | | | |
| | C | | | |
| | B | | | |
| 1571-58 | A | NY PLASSERING | | AKS |
| DATO | REV. | REV. OPPHAVET | | SIGN. |

GAVLFASADER og SNITT

HUSTYPE: SELVAAGHUS B 47 FUM

ØVRE HEBEKK KRINGSJA

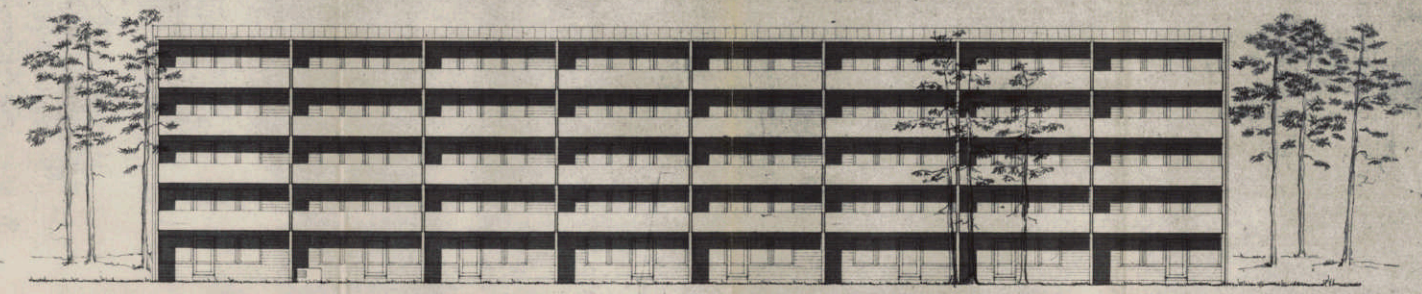
A/S SELVAAGBYGG

M 1:100 | 130-0-6 a

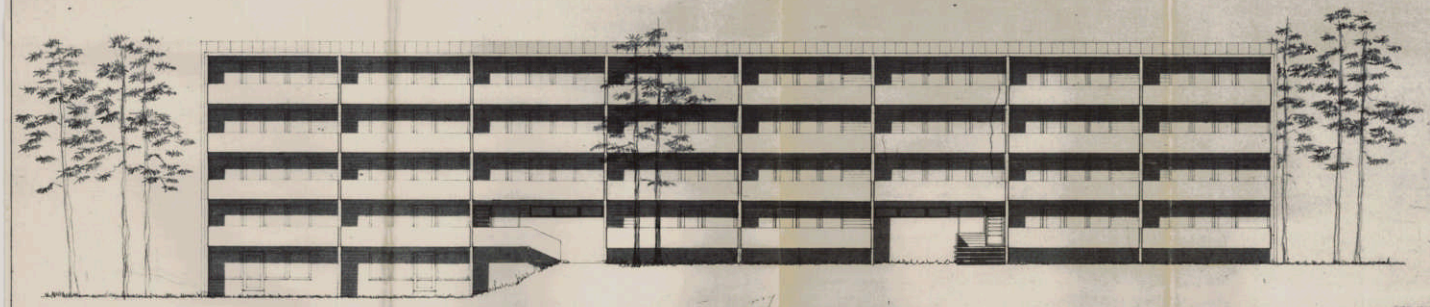
HUS NR. BLOKK 1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

BYGN. JOURNAL NR. 366/68

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | G | | | | |
| | C | | | | |
| | A | | | | |
| 15/11-68 | A | RV. PLASSERING | AKS. | TEGNET 15.9.1968 | KC |
| DATO | NØK | NOEN ENDRINGER | SIGN. | | |

ØVRE HEBEKK KRINGSJÅ

A/S SELVAAGBYGG

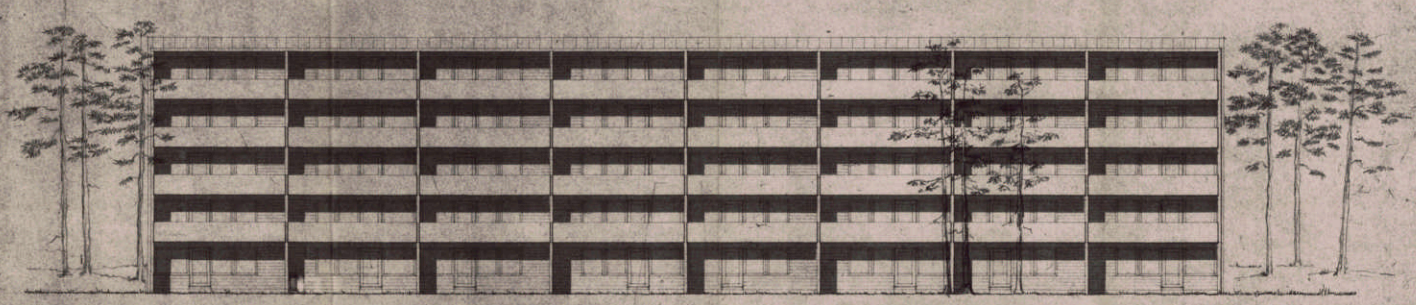
LANGFASADER ØST og VEST

M. 1:100 TEGN. NR. 130-D-7.A

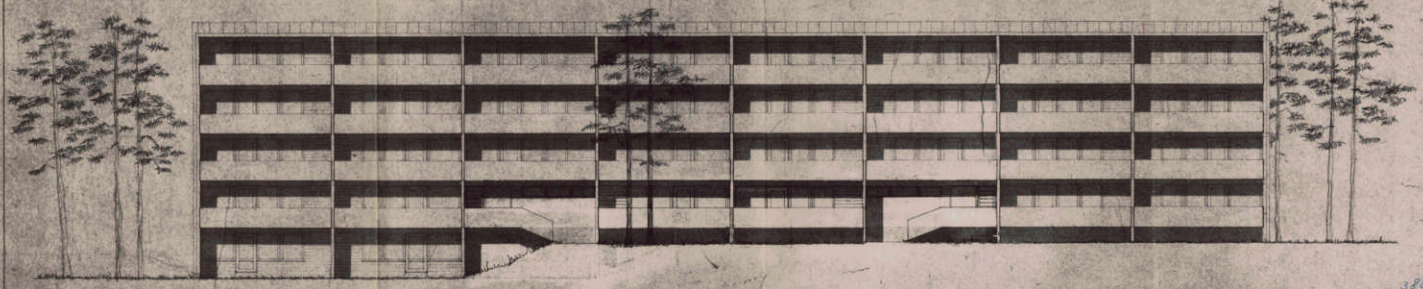
HUSTYPE: SELVAAGHUS B 41 FDM HUS NR. BLOKK 1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT VEST



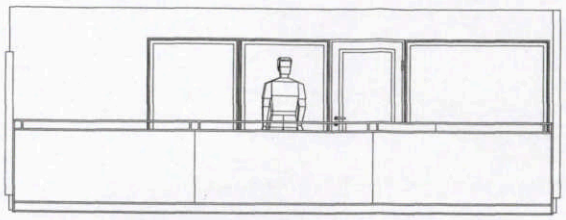
FASADE MOT ØST

386/68

466/11.69

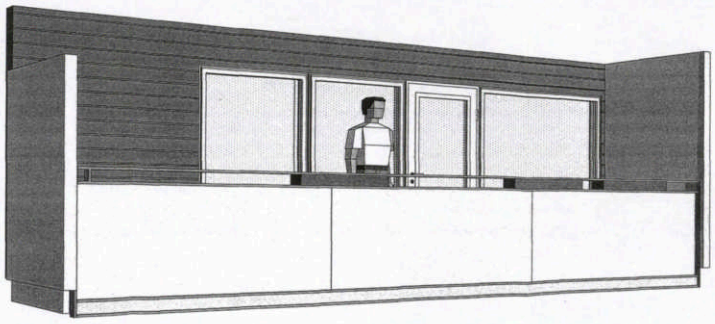
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Tegn.status: BYGGEMELDING | Tegn.nr.: A 102 | Rev.



OPPRISS BALKONGFRONT
1 : 50

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 13 JUL 2004
Arkivkode:
Sbh.: Ark.



| Rev. | Dato | Rev. gjelder | Tegn. | Saksbeh. | Kontr. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Dato 07.07.04 |

Tiltakshaver: GRANLY BOLIGSAMEIE

Målestokk 1 : 50 | Målenhet mm | Tegn. SHV | Saksbeh. | Kontr. EL | Godkj. | Ersl. av:

Gnr.: | Bnr.: | Saksnr.: kommune | Ersl. for:

Prosj.nr.: 2004-033 | Pag: ARK

PERSPEKTIV OG OPPRISS AV BALKONG

Tegn.nr.: A 102 | Rev.

Dat. kr.: | Arkiv nr.:

ARK

Enerhaugen Arkitektkontor AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Sørligt. 88 0577 OSLO
Tlf.: 23244500 Fax: 22680122
E-post: post@enerhaugen.com



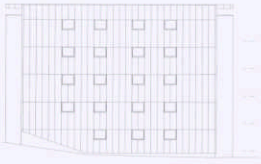
FASADE VEST
BLOKK 1 - MYRVEGEN 39



FASADE NØR
BLOKK 1 - MYRVEGEN 39



FASADE ØST
BLOKK 1 - MYRVEGEN 39



FASADE NORD
BLOKK 1 - MYRVEGEN 39

**GRANLY BOLIGSAMEIE**
**FASADER MYRVEGEN 39**
**DAGENS SITUASJON**

Byggemelding — A-110

Granly Boligsameie

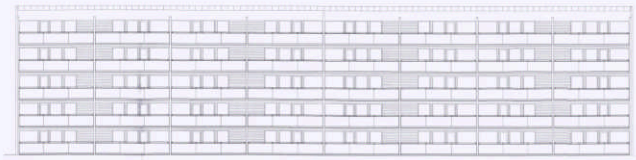
Myrvegen 39

Fasader dagens situasjon

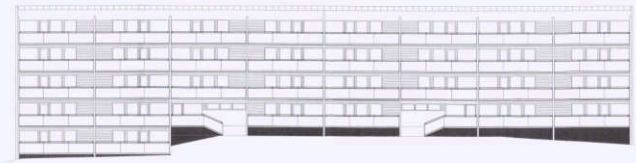
2004.033 — ARK — A-110

M24

ARK — Knudtzongaten Arkitektkontor AS



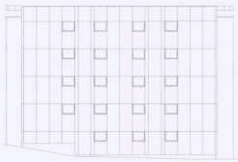
FASADE VEST
BLOKK 1 - MYRVEGEN 39



FASADE ØST
BLOKK 1 - MYRVEGEN 39



FASADE NORD
BLOKK 1 - MYRVEGEN 39



FASADE SØRG
BLOKK 1 - MYRVEGEN 39

**GRANLY BOLIGSAMEIE**
**FASADER MYRVEGEN 39**
**DAGENS SITUASJON**

Byggemelding

A-111

Granly Boligsameie

1 : 100

07.07.04

Myrvegen 39

Fasader ny situasjon

2304.053

ARK

A-111

M24

ARK

# SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A

0577 OSLO

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 129/480 - L42 | Jnr.: 04/2617-9 21737/06 | Dato: 31.10.2006

**FERDIGATTEST**
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 19.10.06 og kontrollerklæringer mottatt 19.10.06.

| | |
|---|---|
| Gjelder: | fasadeendring, ny kledning og nye balkongfronter. |
| Byggested: | Myrveien 39, gnr./bnr. 129/480. |
| Tiltakshaver: | Granly Boligsameie. |
| Ansvarlig søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS, Sørligata 8 A, 0577 OSLO. |

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 19.10.06 bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll §29.

Gjennom kontrollerklæringen bekrefter foretakene dermed at tiltaket er fullført og kontrollert, og i henhold til plan- og bygningsloven §99 og forskrift om saksbehandling og kontroll §34 gis ferdigattest for tiltaket.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:
OBOS Prosjekt AS, pb. 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo.
Granly Boligsameie v/Ingar Saelund, Myrvn. 41D, 1406 Ski.
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Kommunalteknisk virksomhet v/ Øyvind Huse
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, Pb. 464, 1411 Kolbotn

Tinglysingsstempel

SIDE 1

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

DAGBOKFØRT
10928
12. NOV. 84 10928
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 129 | Bnr. 480 | Fnr. | Kommune SKI |

**2. Eier**

Navn: Granly borettslag under avvikling

Fødselsdato (dag, mnd., år):

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 17565 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 17.565 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 58 | 21 | B | 55 |
| 2 | | 58 | 22 | | 55 |
| 3 | | 58 | 23 | | 55 |
| 4 | | 58 | 24 | | 55 |
| 5 | | 58 | 24 | | 55 |
| 6 | | 55 | 26 | | 55 |
| 7 | | 55 | 27 | | 55 |
| 8 | | 55 | 28 | | 55 |
| 9 | | 55 | 29 | | 55 |
| 10 | | 55 | 30 | | 55 |
| 11 | | 47 | 31 | | 55 |
| 12 | | 47 | 32 | | 55 |
| 13 | | 47 | 33 | | 58 |
| 14 | | 47 | 34 | | 58 |
| 15 | | 47 | 35 | | 58 |
| 16 | | 55 | 36 | | 58 |
| 17 | | 55 | 37 | | 58 |
| 18 | | 55 | 38 | | 55 |
| 19 | | 55 | 39 | | 55 |
| 20 | | 55 | 40 | | 55 |
| Sum teller sub.tot ~~skal stemme med nevner~~ | | 1075 | Sum teller Sub.tot. ~~skal stemme med nevner~~ | | 2190 |

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 8/11-84 | |
| Sted | |
| Ski | |

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| | | |

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

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

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 129 | 480 | | SKI |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| Granly Borettslag under avvikling | |

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 17.565 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 17.565 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 41 | B | 55 | 61 | B | 58 |
| 42 | | 55 | 62 | | 55 |
| 43 | | 47 | 63 | | 55 |
| 44 | | 47 | 64 | | 55 |
| 45 | | 47 | 65 | | 55 |
| 46 | | 47 | 66 | | 55 |
| 47 | | 47 | 67 | | 55 |
| 48 | | 55 | 68 | | 55 |
| 49 | | 55 | 69 | | 55 |
| 50 | | 55 | 70 | | 55 |
| 51 | | 55 | 71 | | 55 |
| 52 | | 55 | 72 | | 55 |
| 53 | | 81 | 73 | | 65 |
| 54 | | 58 | 74 | | 65 |
| 55 | | 58 | 75 | | 85 |
| 56 | | 58 | 76 | | 94 |
| 57 | | 58 | 77 | | 94 |
| 58 | | 58 | 78 | | 94 |
| 59 | | 58 | 79 | | 94 |
| 60 | | 58 | 80 | | 94 |
| Sum teller sub.tot. ~~skal stemme med nevner~~ | | 3.297 | Sum teller sub.tot ~~skal stemme med nevner~~ | | 4.645 |

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

Tinglysingsstempel

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

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

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 129 | 480 | | SKI |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| Granly Borettslag under avvikling | |

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 17.565 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 17.565 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 81 | B | 94 | 101 | B | 94 |
| 82 | | 94 | 102 | | 94 |
| 83 | | 65 | 103 | | 65 |
| 84 | | 65 | 104 | | 65 |
| 85 | | 85 | 105 | | 85 |
| 86 | | 94 | 106 | | 94 |
| 87 | | 94 | 107 | | 94 |
| 88 | | 94 | 108 | | 94 |
| 89 | | 94 | 109 | | 94 |
| 90 | | 94 | 110 | | 94 |
| 91 | | 94 | 111 | | 94 |
| 92 | | 94 | 112 | | 94 |
| 93 | | 65 | 113 | | 65 |
| 94 | | 65 | 114 | | 65 |
| 95 | | 85 | 115 | | 85 |
| 96 | | 94 | 116 | | 94 |
| 97 | | 94 | 117 | | 94 |
| 98 | | 94 | 118 | | 94 |
| 99 | | 94 | 119 | | 94 |
| 100 | | 94 | 120 | | 94 |
| Sum teller ~~skal stemme med nevner~~ sub.tot | | 6.391 | Sum teller ~~skal stemme med nevner~~ sub.tot | | 8.137 |

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

Tinglysingsstempel

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

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

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 129 | 480 | | SKI |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| Granly Borettslag under avvikling | |

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

**6. Fordelingsliste**

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

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

Tinglysingsstempel

SIDE 5

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
| | 129 | 480 | | SKI |

| | | |
|---|---|---|
| **2. Hjemmels-haver** | Navn | Fødselsnummer |
| | Granly Borettslag under avvikling | |

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 17.565 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 17.565 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 161 | B | 74 | 181 | B | 74 |
| 162 | | 74 | 182 | | 74 |
| 163 | | 48 | 183 | | 77 |
| 164 | | 48 | 184 | | 77 |
| 165 | | 66 | 185 | | 90 |
| 166 | | 66 | 186 | | 104 |
| 167 | | 74 | 187 | | 95 |
| 168 | | 74 | 188 | | 95 |
| 169 | | 74 | 189 | | 87 |
| 170 | | 74 | 190 | | 87 |
| 171 | | 74 | 191 | | 78 |
| 172 | | 74 | 192 | | 78 |
| 173 | | 48 | 193 | | 77 |
| 174 | | 48 | 194 | | 77 |
| 175 | | 66 | 195 | | 90 |
| 176 | | 66 | 196 | | 104 |
| 177 | | 74 | 197 | | 95 |
| 178 | | 74 | 198 | | 95 |
| 179 | | 74 | 199 | | 87 |
| 180 | | 74 | 200 | | 87 |
| Sum teller sub.tot ~~skal stemme med nevner~~ | | 12.209 | Sum teller sub.tot ~~skal stemme med nevner~~ | | 13.937 |

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

Tinglysingsstempel

Tinglysingsstempel



# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 129 | Bnr. 480 | Fnr. | Kommune SKI |
| **2. Eier** | Navn: Granly Borettslag under avvikling | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[X] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). | | | |

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 17.565 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 17.565 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 201 | B | 78 | 221 | B | 78 |
| 202 | | 78 | 222 | | 78 |
| 203 | | 77 | 223 | | 77 |
| 204 | | 77 | 224 | | 77 |
| 205 | | 90 | 225 | | 90 |
| 206 | | 104 | 226 | | 104 |
| 207 | | 95 | 227 | | 95 |
| 208 | | 95 | 228 | | 95 |
| 209 | | 87 | 229 | | 87 |
| 210 | | 87 | 230 | | 87 |
| 211 | | 78 | 231 | | 78 |
| 212 | | 78 | 232 | | 78 |
| 213 | | 77 | 233 | | 77 |
| 214 | | 77 | 234 | | 77 |
| 215 | | 90 | 235 | | 90 |
| 216 | | 104 | 236 | | 104 |
| 217 | | 95 | 237 | | 95 |
| 218 | | 95 | 238 | | 95 |
| 219 | | 87 | 239 | | 87 |
| 220 | | 87 | 240 | | 87 |
| Sum teller skal stemme med nevner | sub.tot | 15.673 | Sum teller skal stemme med nevner | sub.tot | 17.409 |

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

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

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Sted | |

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| | | |

SIDE 7

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

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

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 129 | 480 | | SKI |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| Granly Borettslag under avvikling | |

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

**6. Fordelingsliste**

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

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

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

**7. Supplerende tekst**

Dato: 8/11-84

Sted: SKI

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Tom Grøstad
Formann

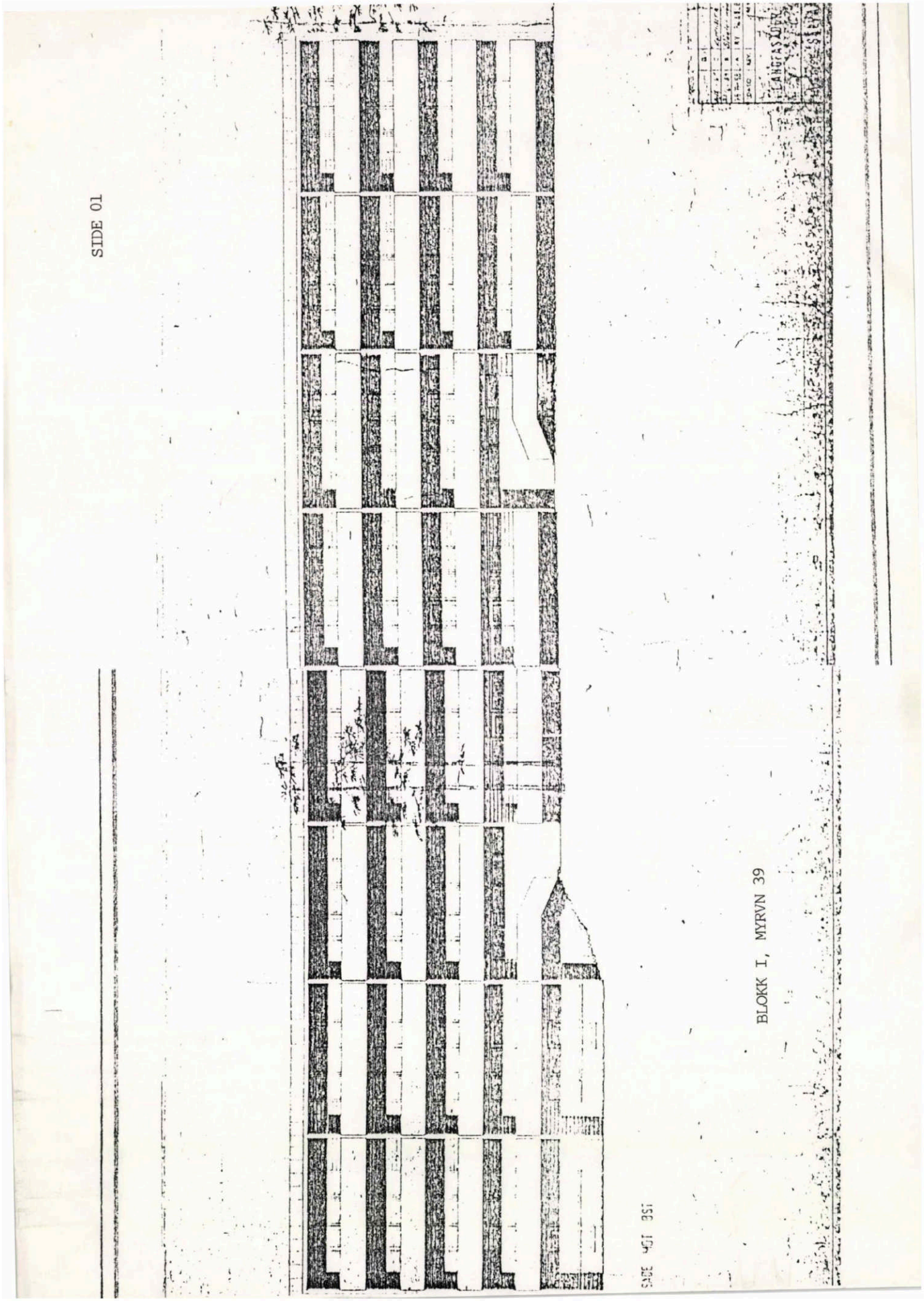
Kari Dahl

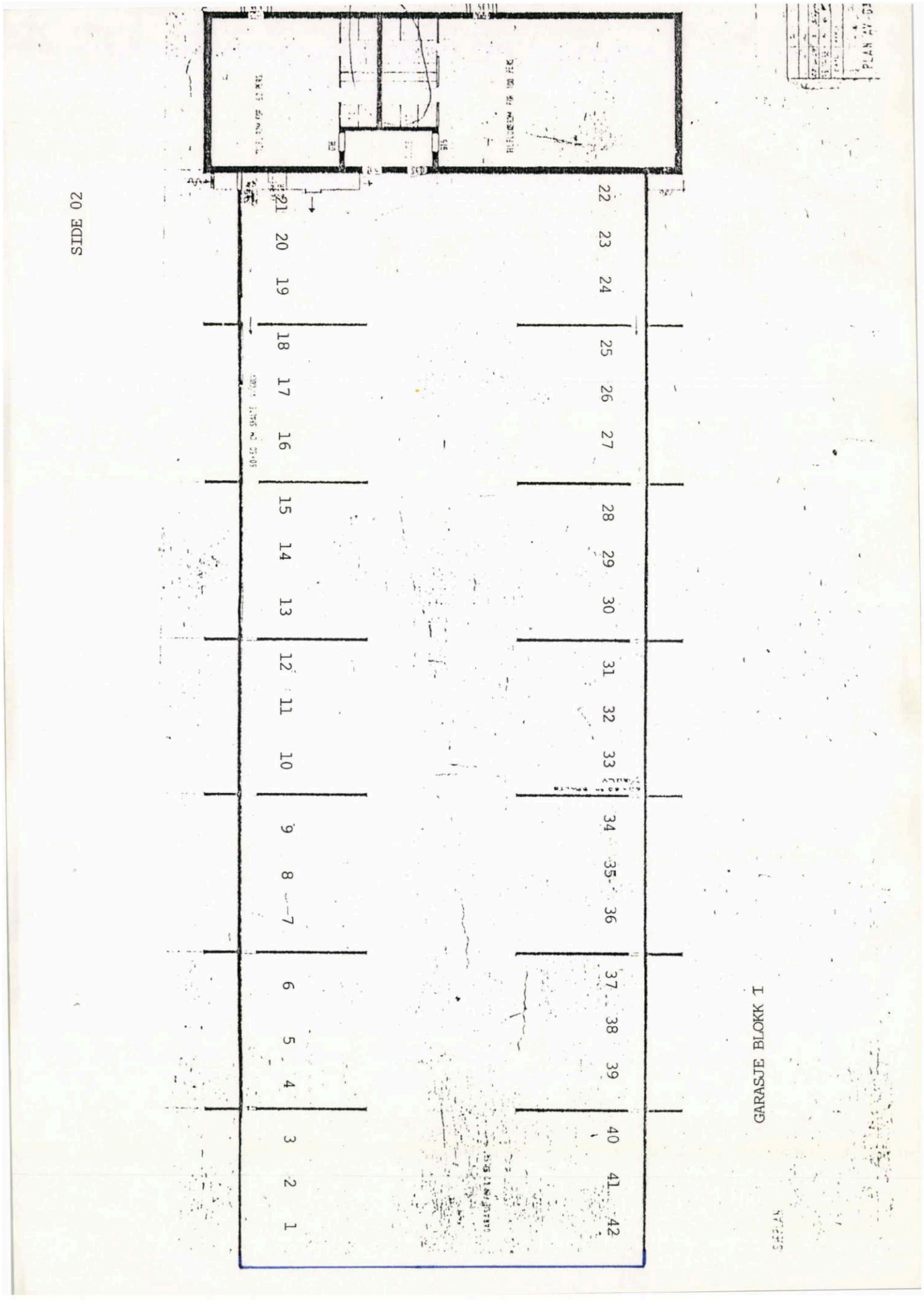
Bjørn Jensen

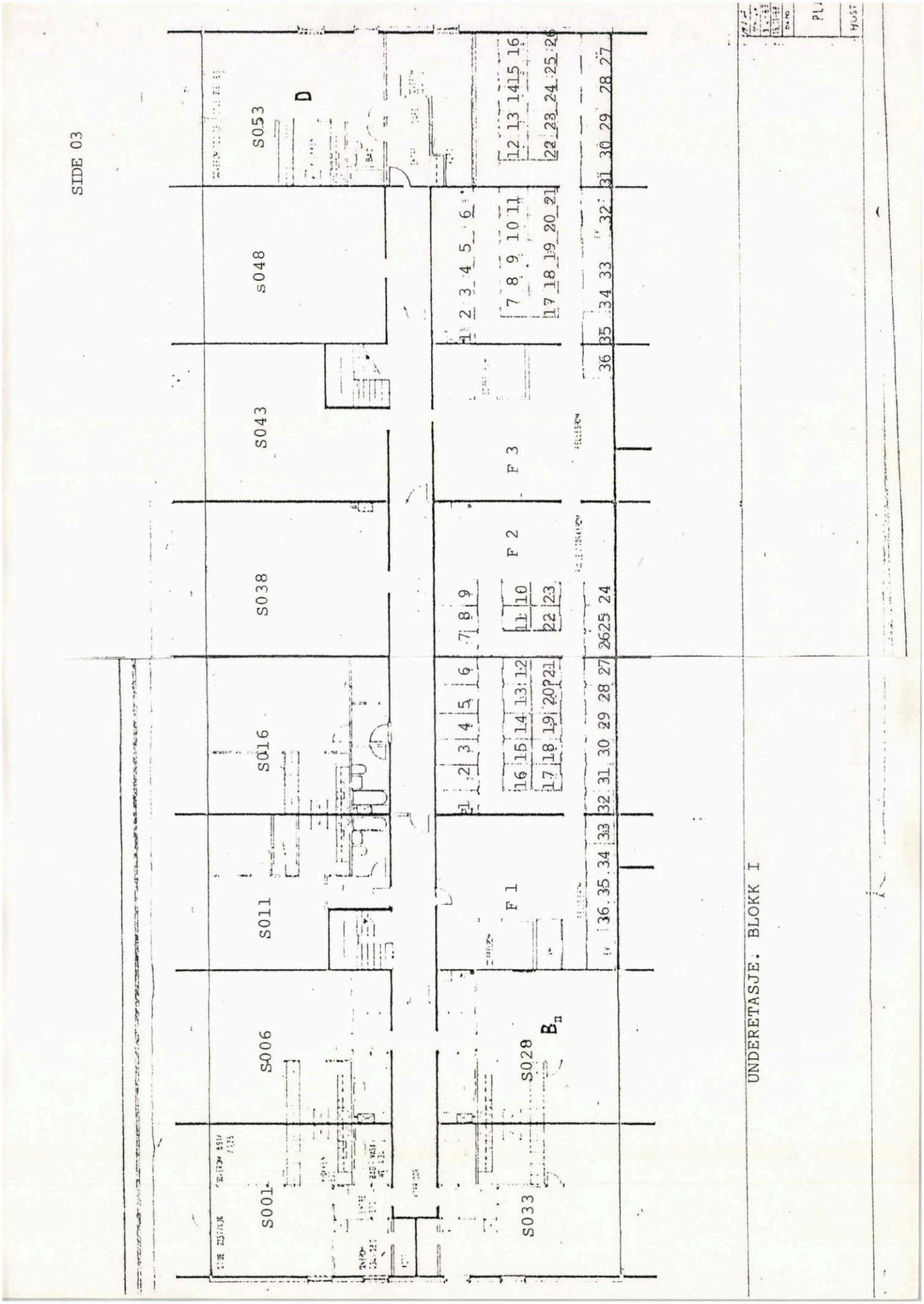
Stein Eriksen

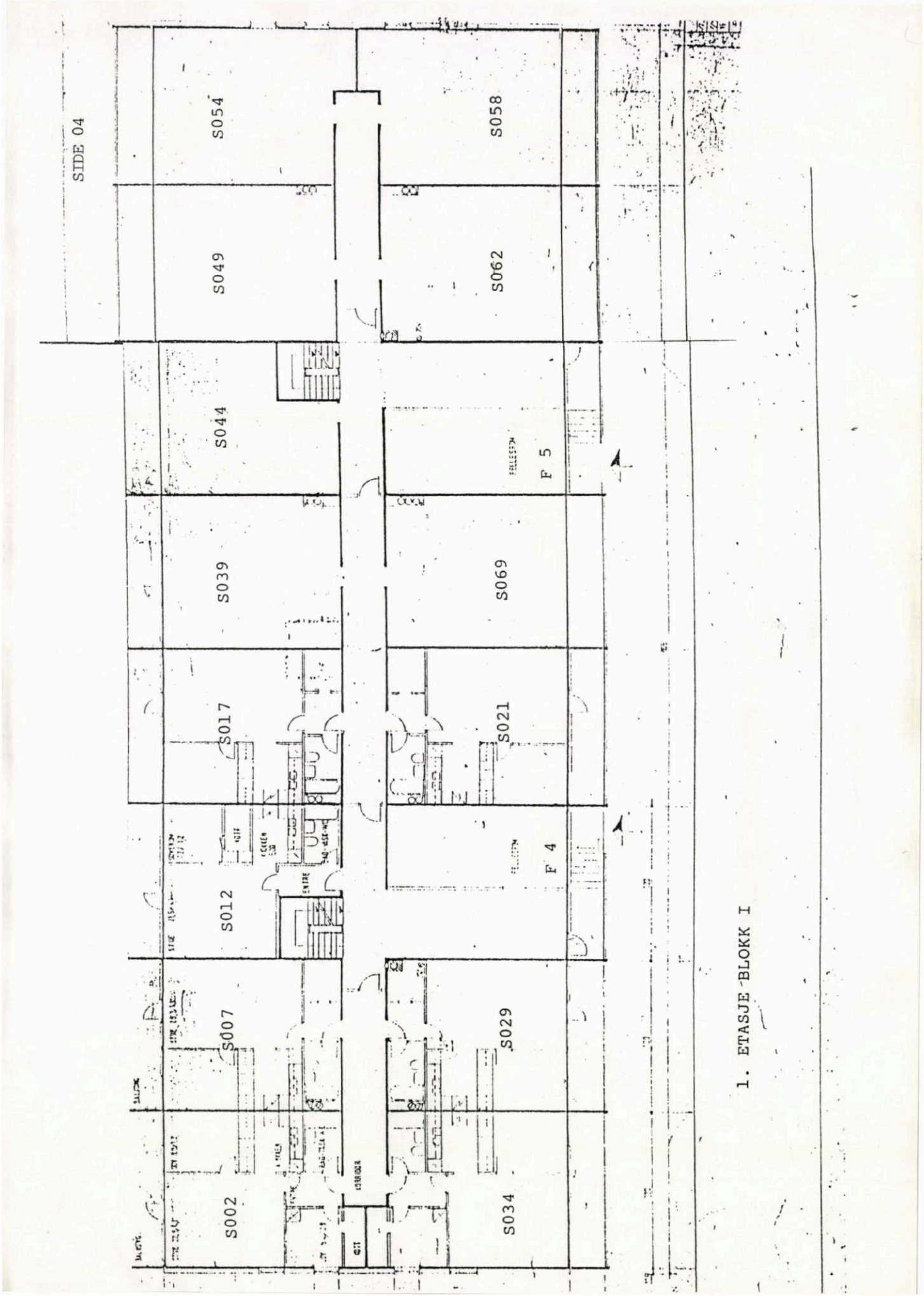
Terje Borgås

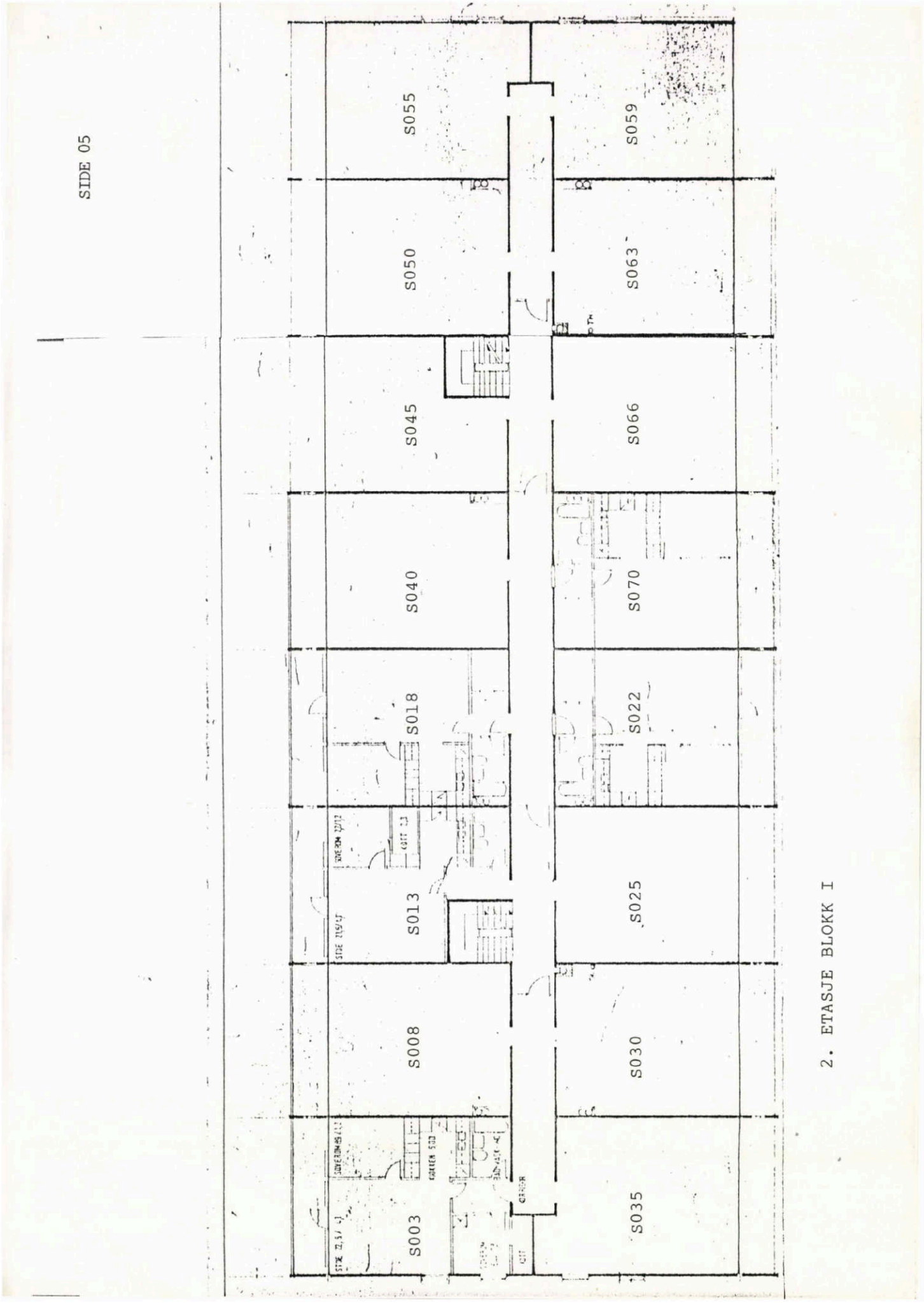
Tinglysingsstempel

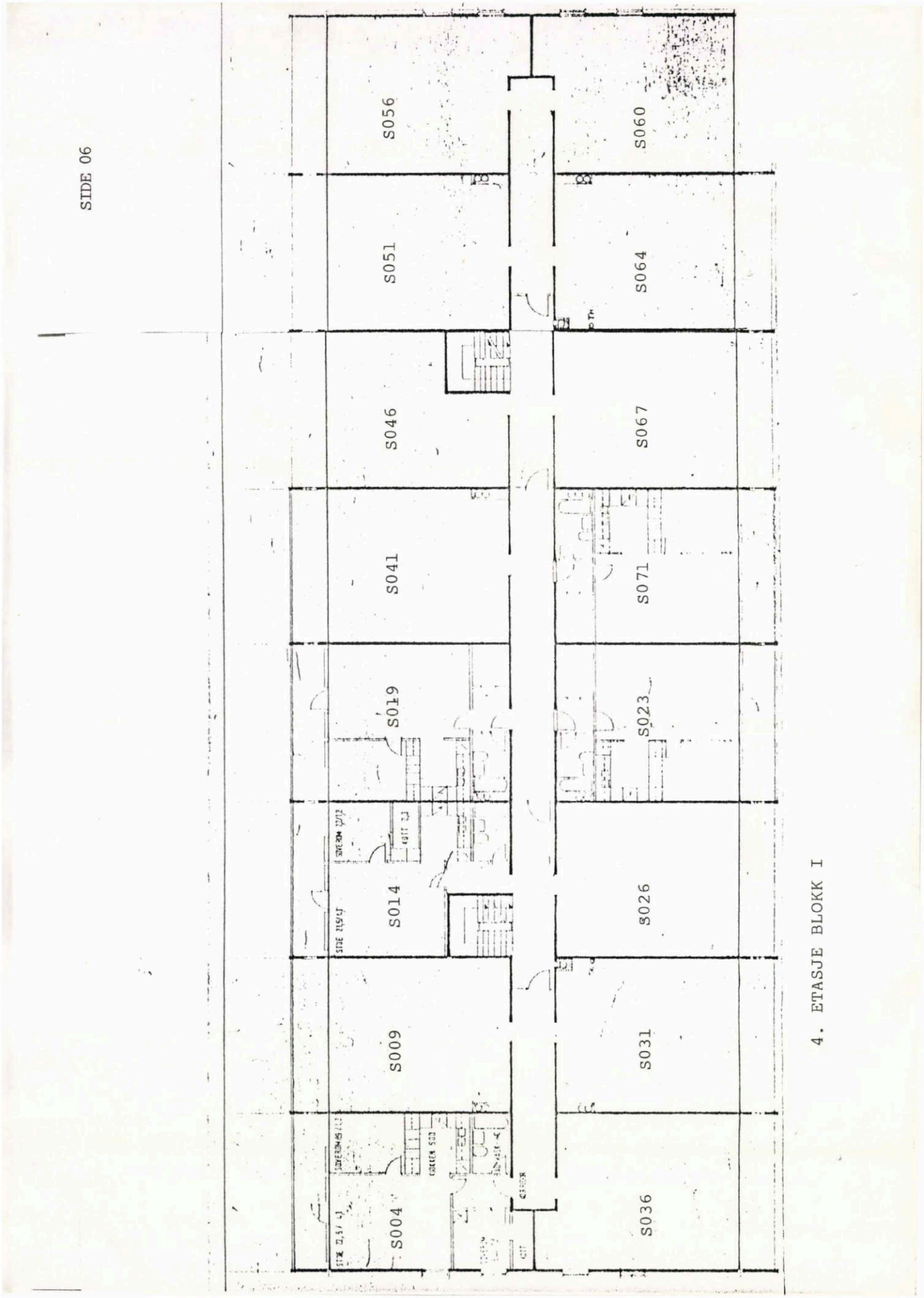

SIDE 01
BLOKK I, MYRVN 39

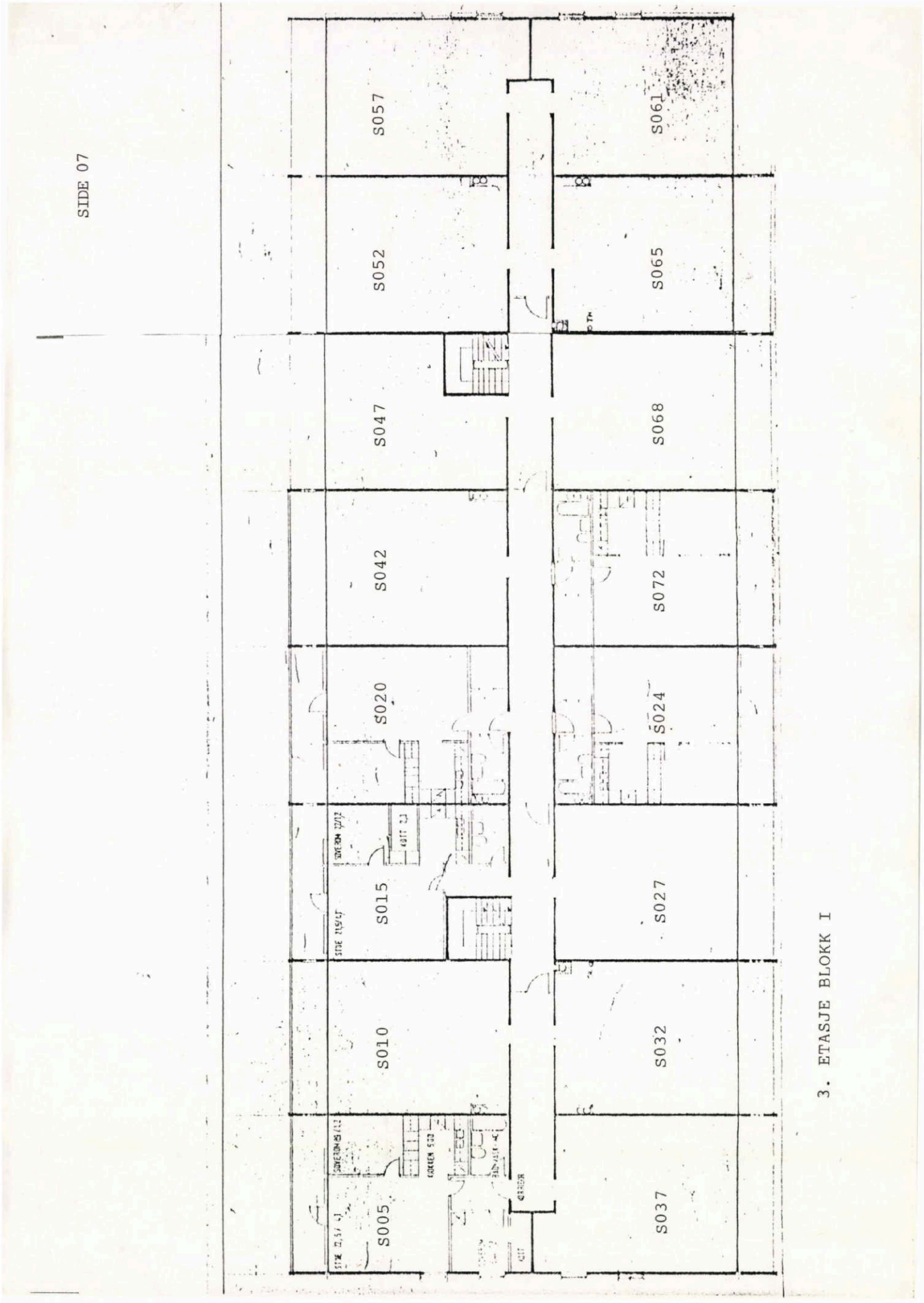

SIDE 02
GARASJE BLOKK I
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42

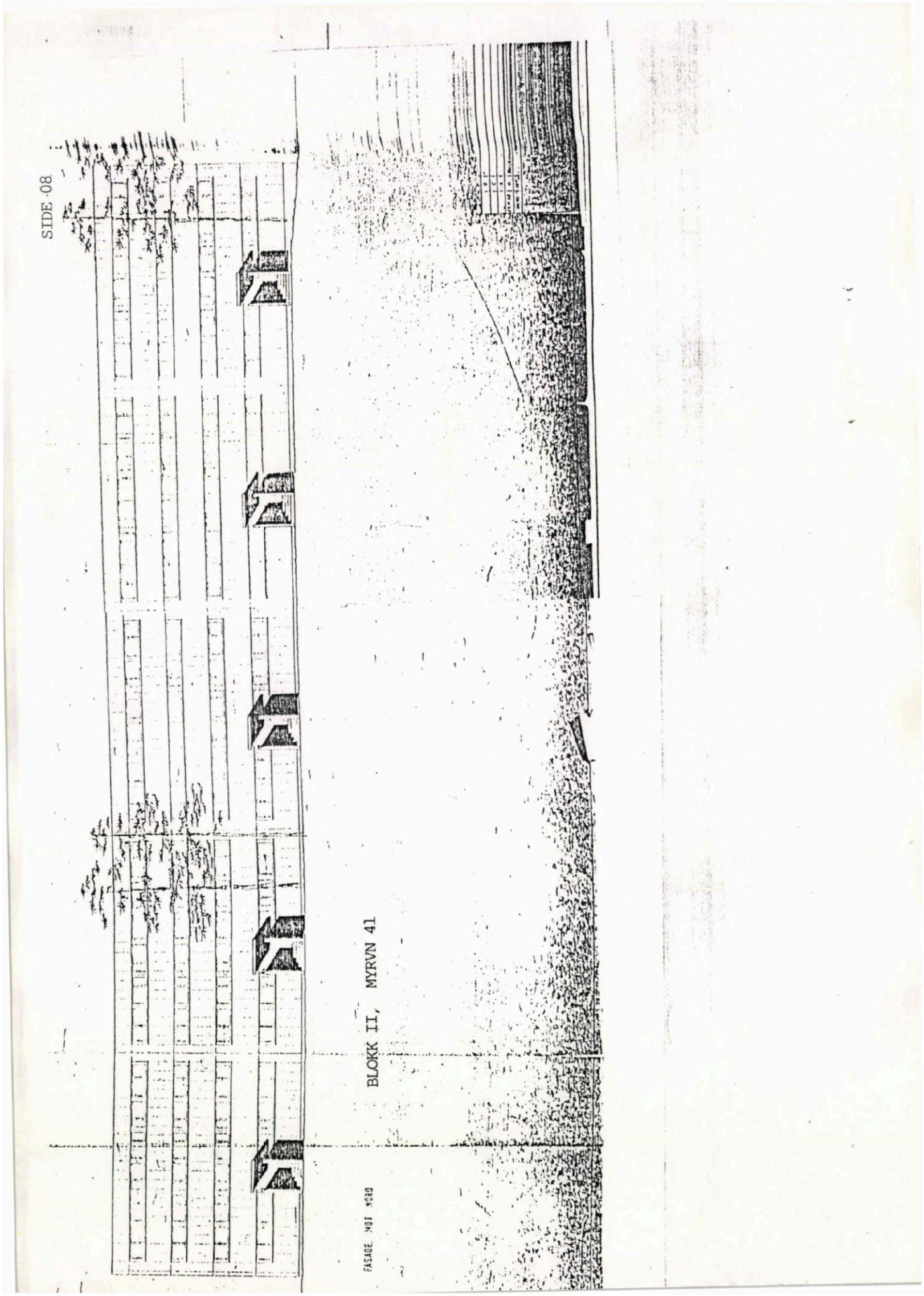

SIDE 03
S053
D
S048
S043
S038
S016
S011
S006
S001
S033
S028
B
F 1
F 2
F 3
UNDERETASJE. BLOKK I

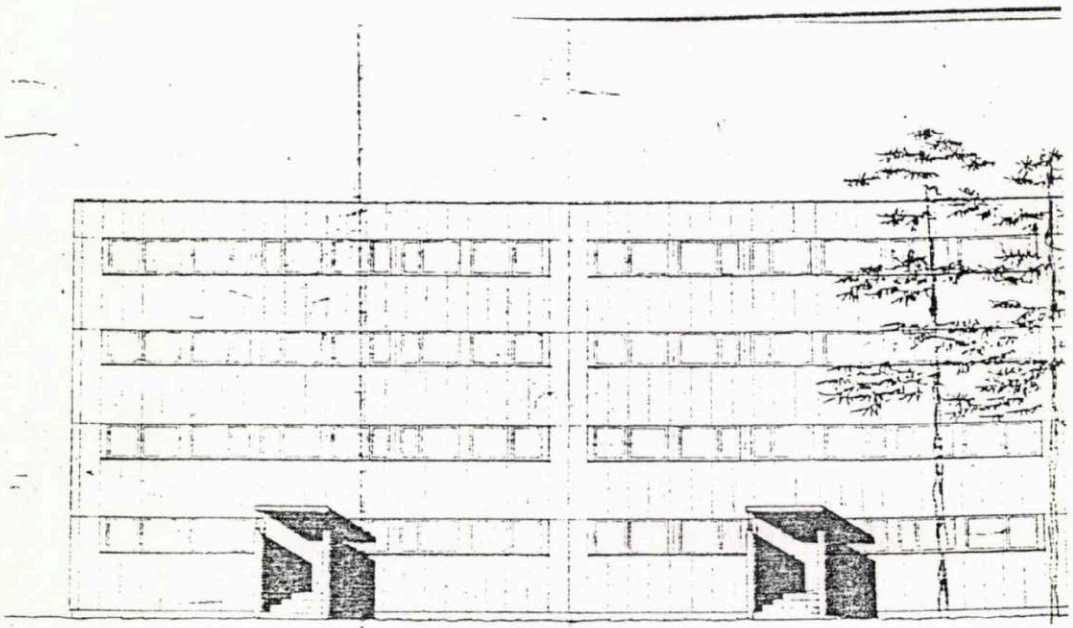

SIDE 04
S054
S058
S049
S062
S044
F 5
S039
S069
S017
S021
F 4
S012
S007
S029
S002
S034
1. ETASJE BLOKK I


SIDE 05
S055
S059
S050
S063
S045
S066
S040
S070
S018
S022
S013
S025
S008
S030
S003
S035
2. ETASJE BLOKK I


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


SIDE 07
S057
S061
S052
S065
S047
S068
S042
S072
S020
S024
S015
S027
S010
S032
S005
S037
3. ETASJE BLOKK I

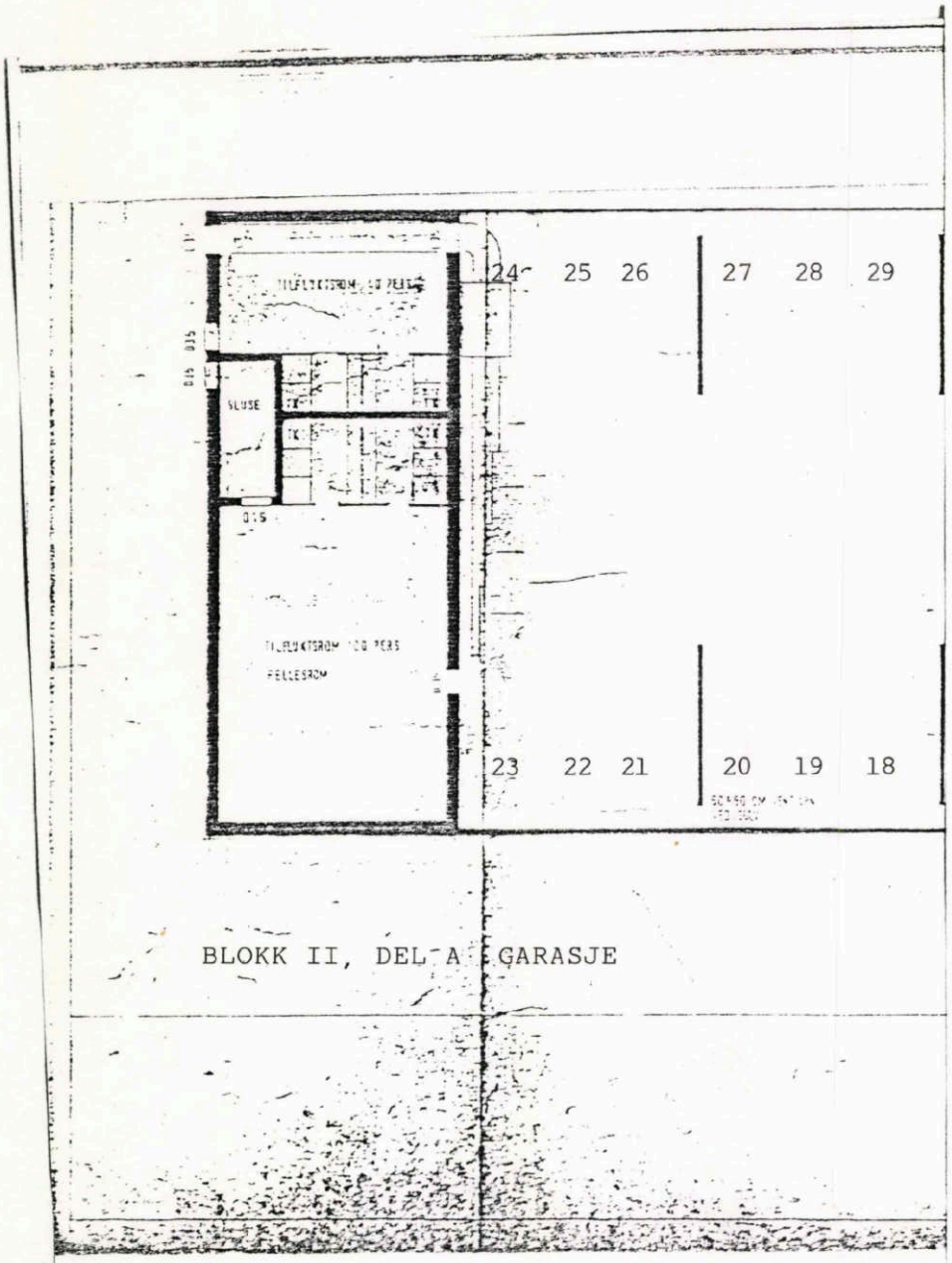

SIDE 08
BLOKK II, MYRVN 41



FASADE MOT NORD

BLOKK II, DEL A

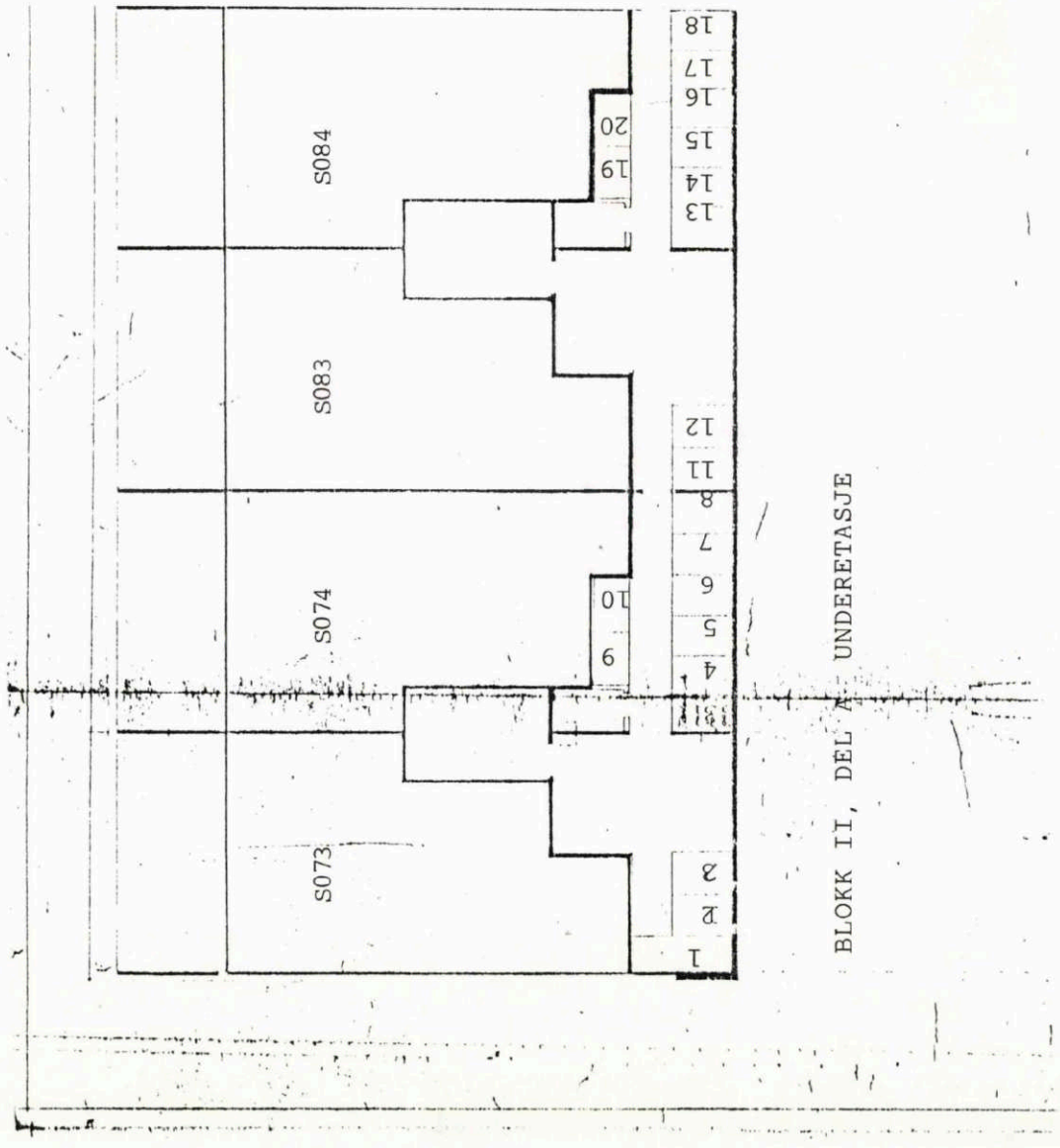
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/10928/6
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 20:28



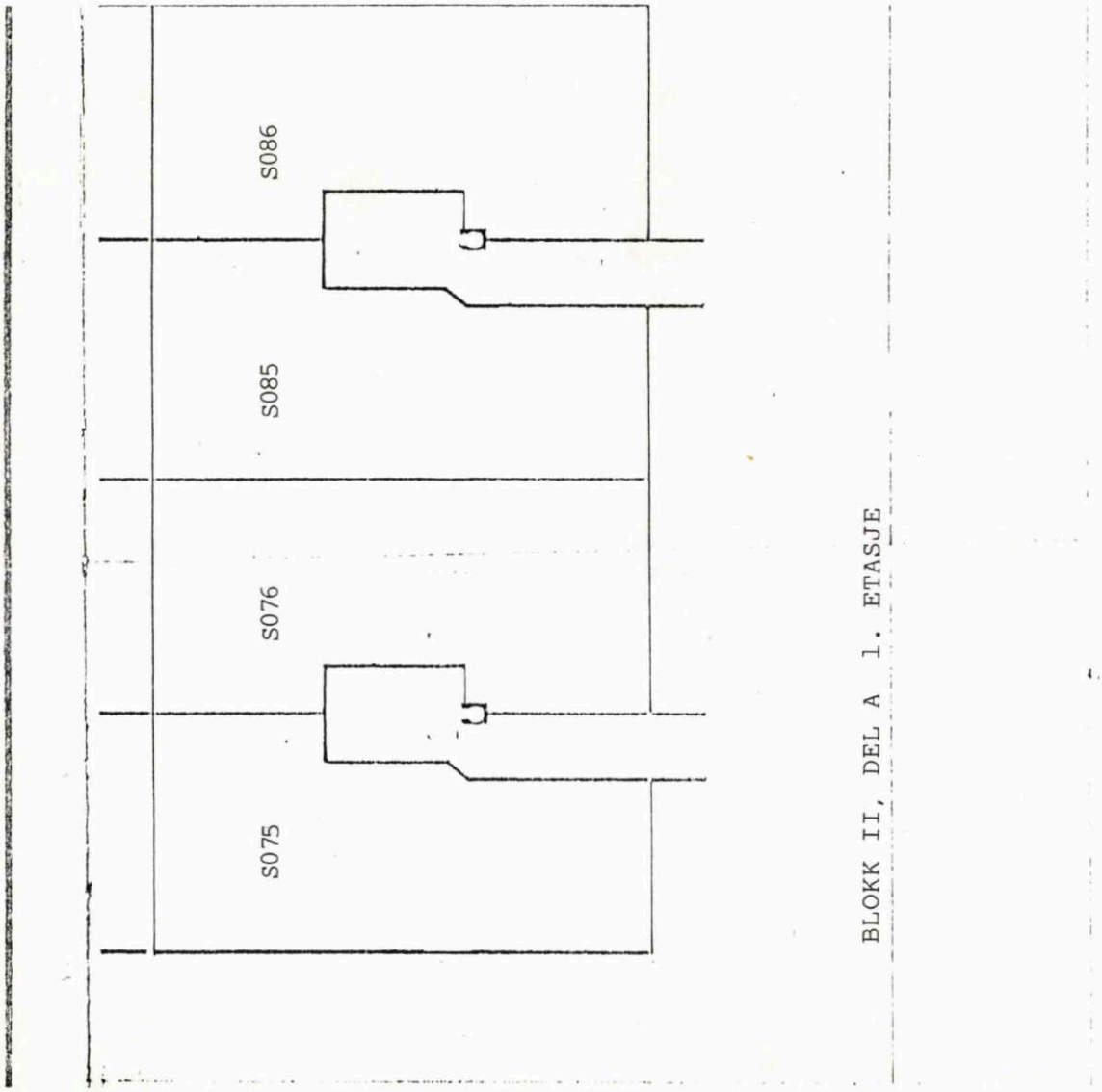

BLOKK II, DEL A GARASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/10928/6
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 20:28

SIDE 11

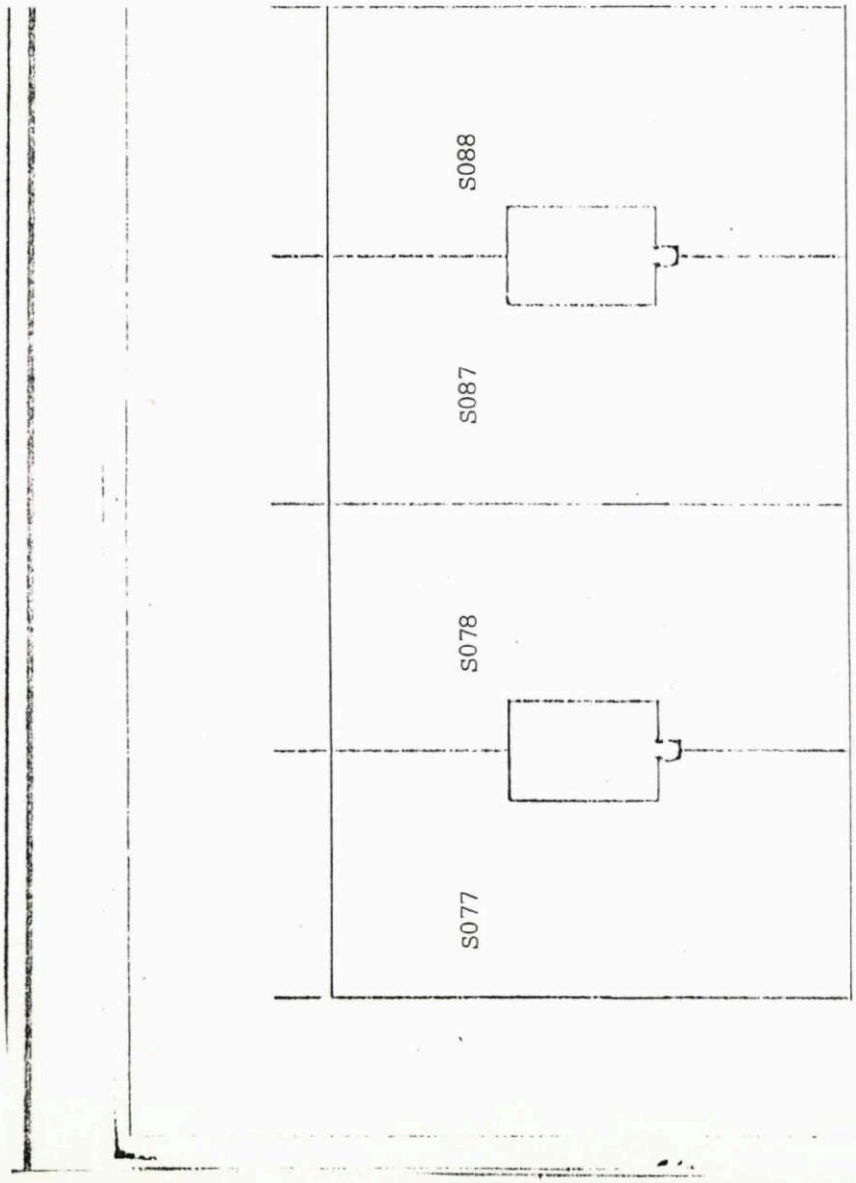

S084
S083
S074
S073
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
BLOKK II, DEL A UNDERETASJE

SIDE 12



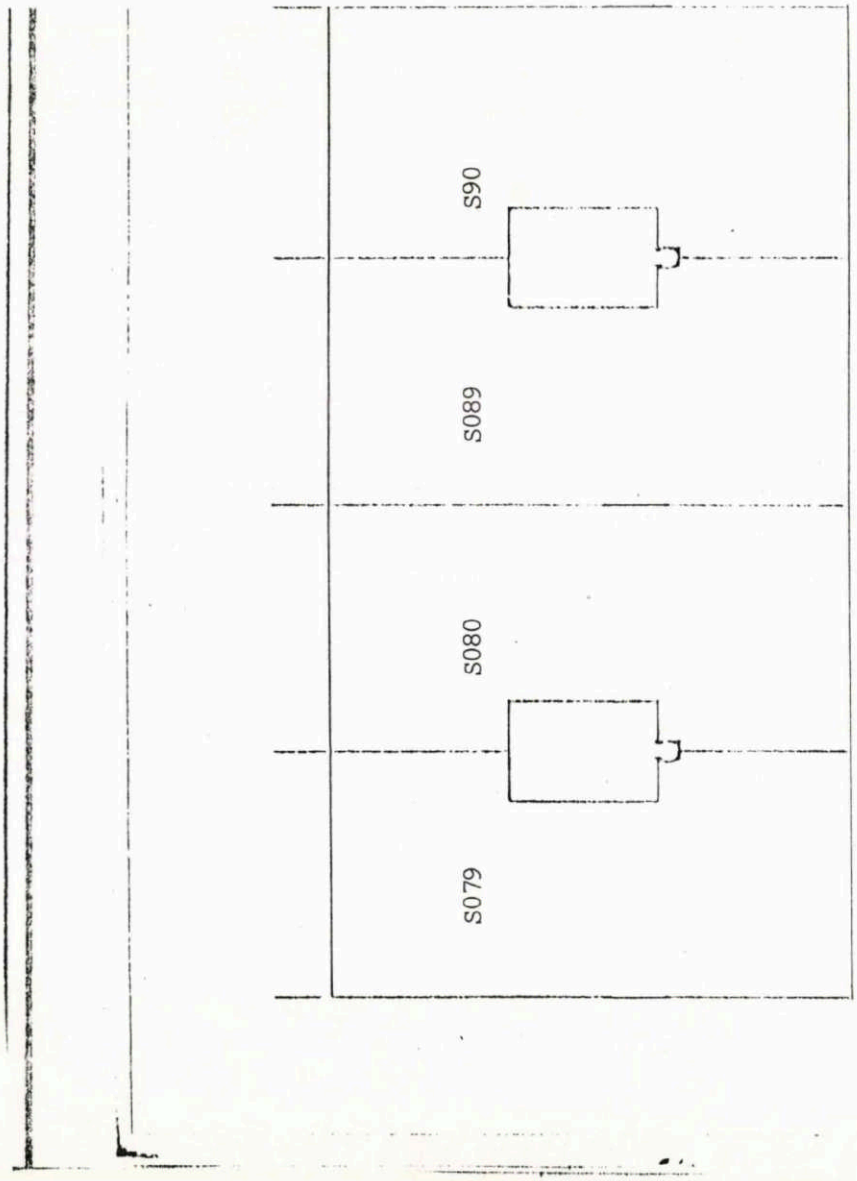

BLOKK II, DEL A 1. ETASJE

SIDE 13



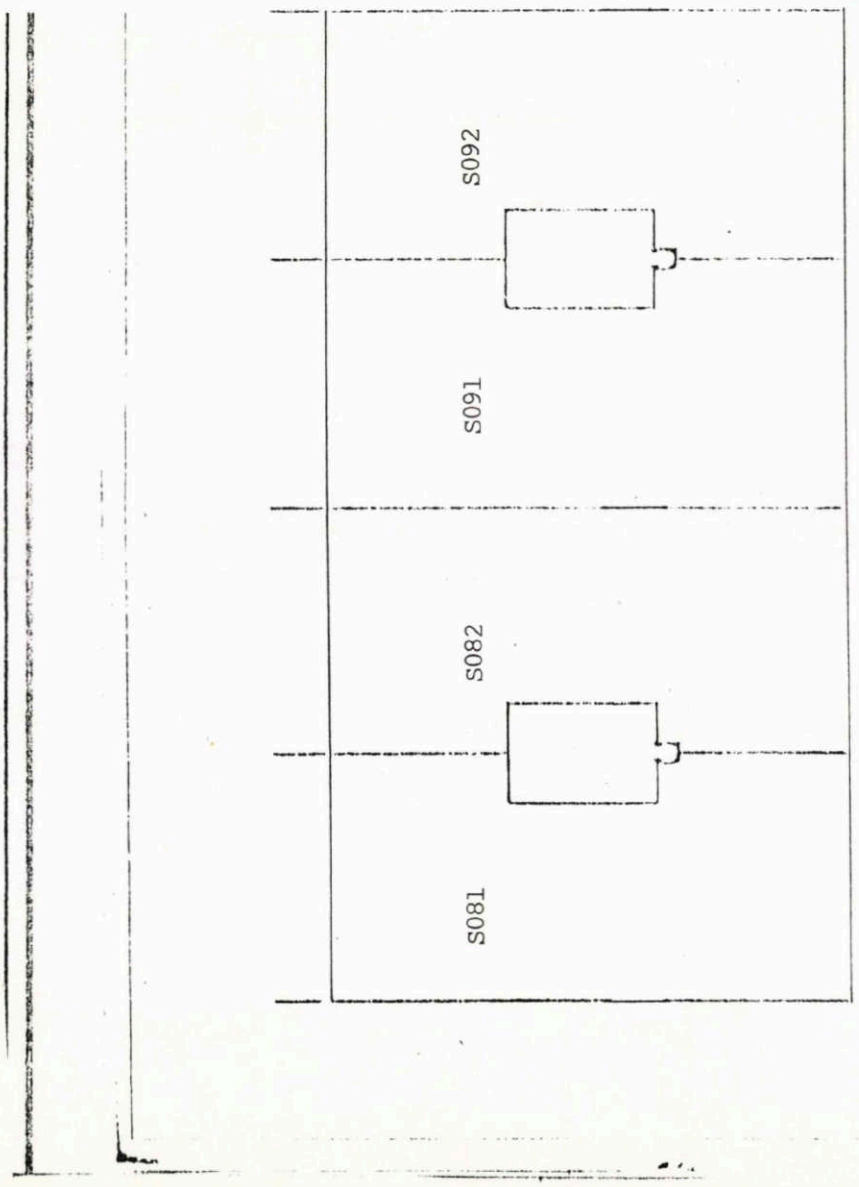

BLOKK II DEL A 2. ETASJE

SIDE 14



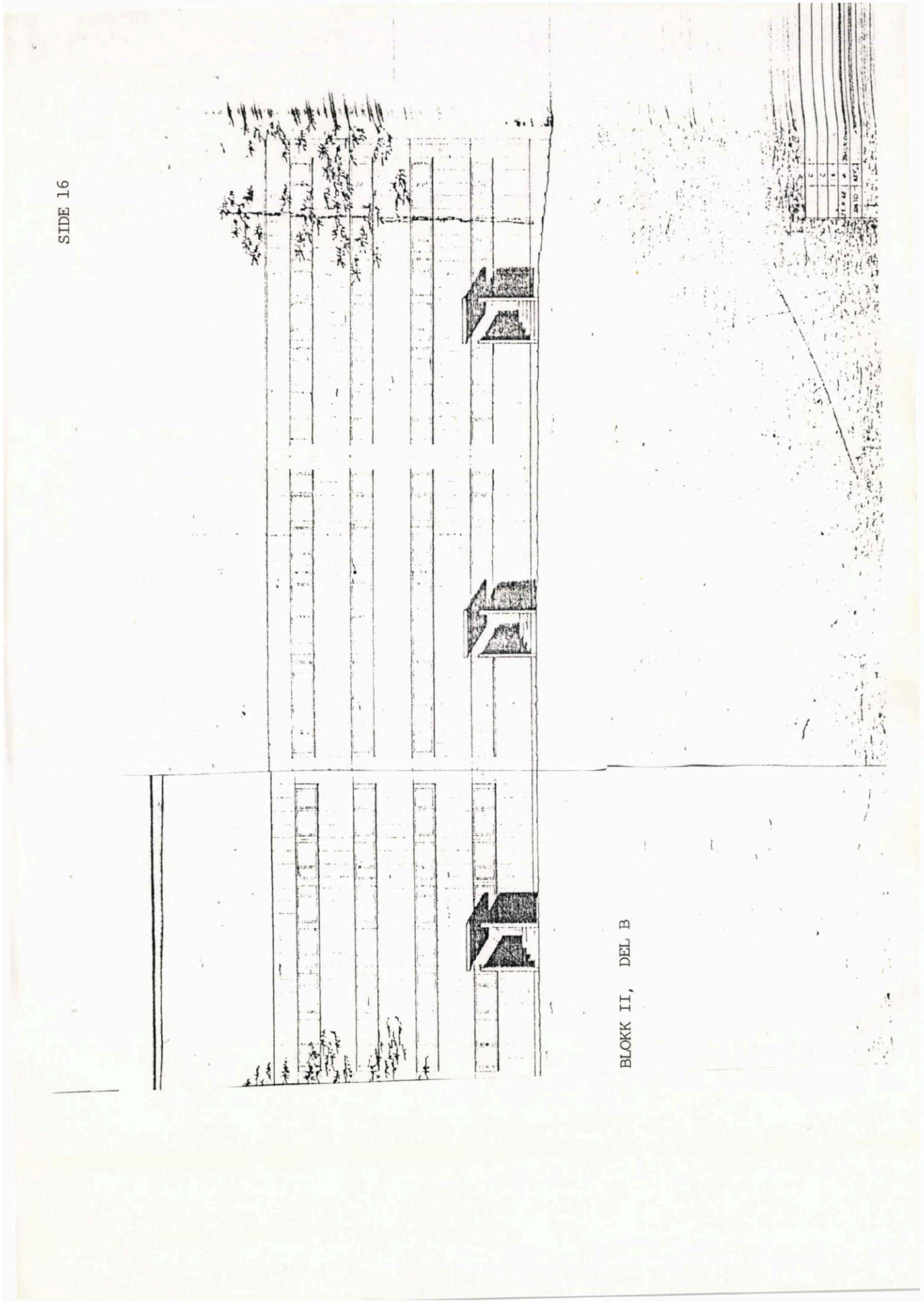

BLOKK II, DEL A, 3. ETASJE

SIDE 15

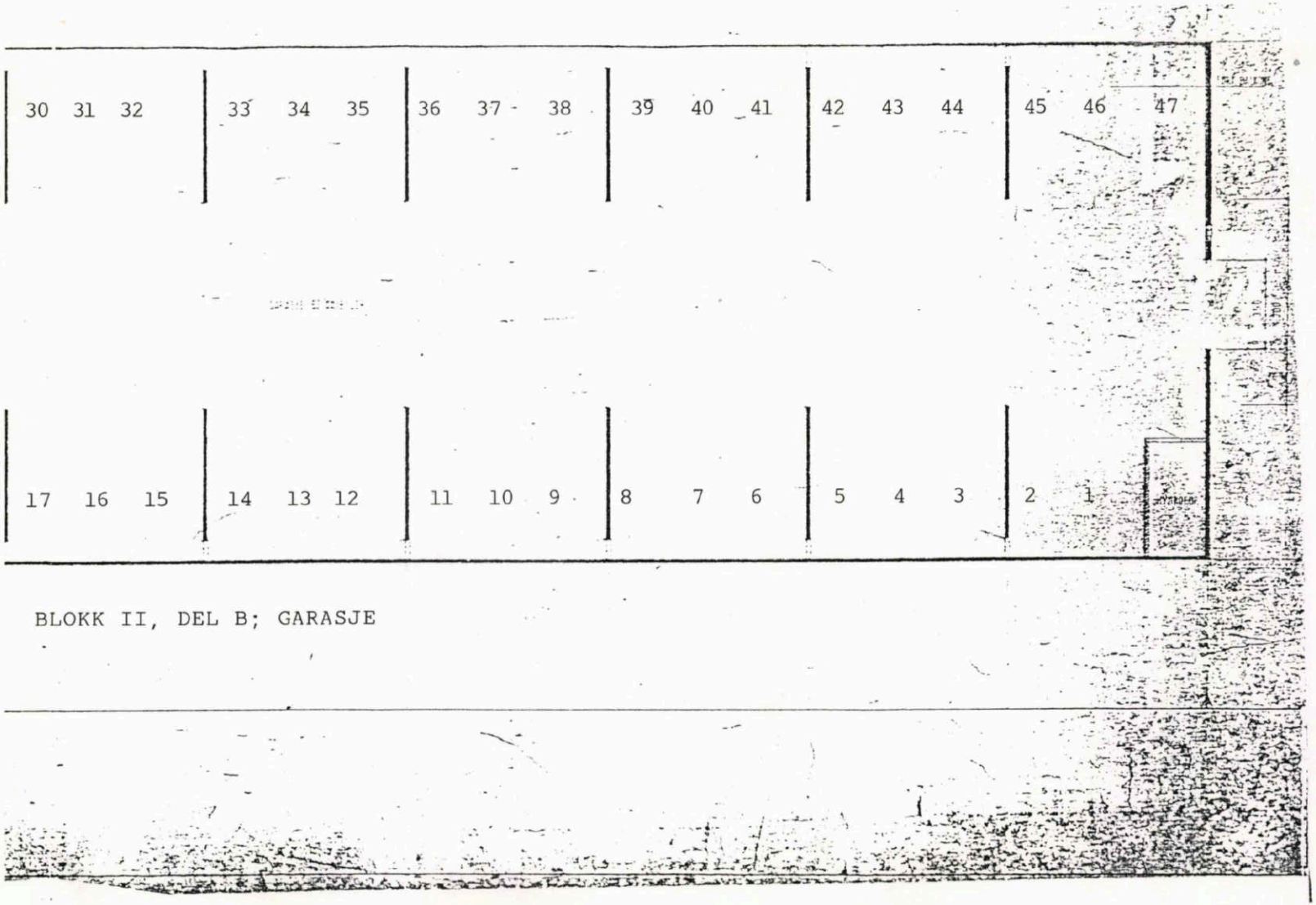



BLOKK II, DEL A, 4. ETASJE

SIDE 16

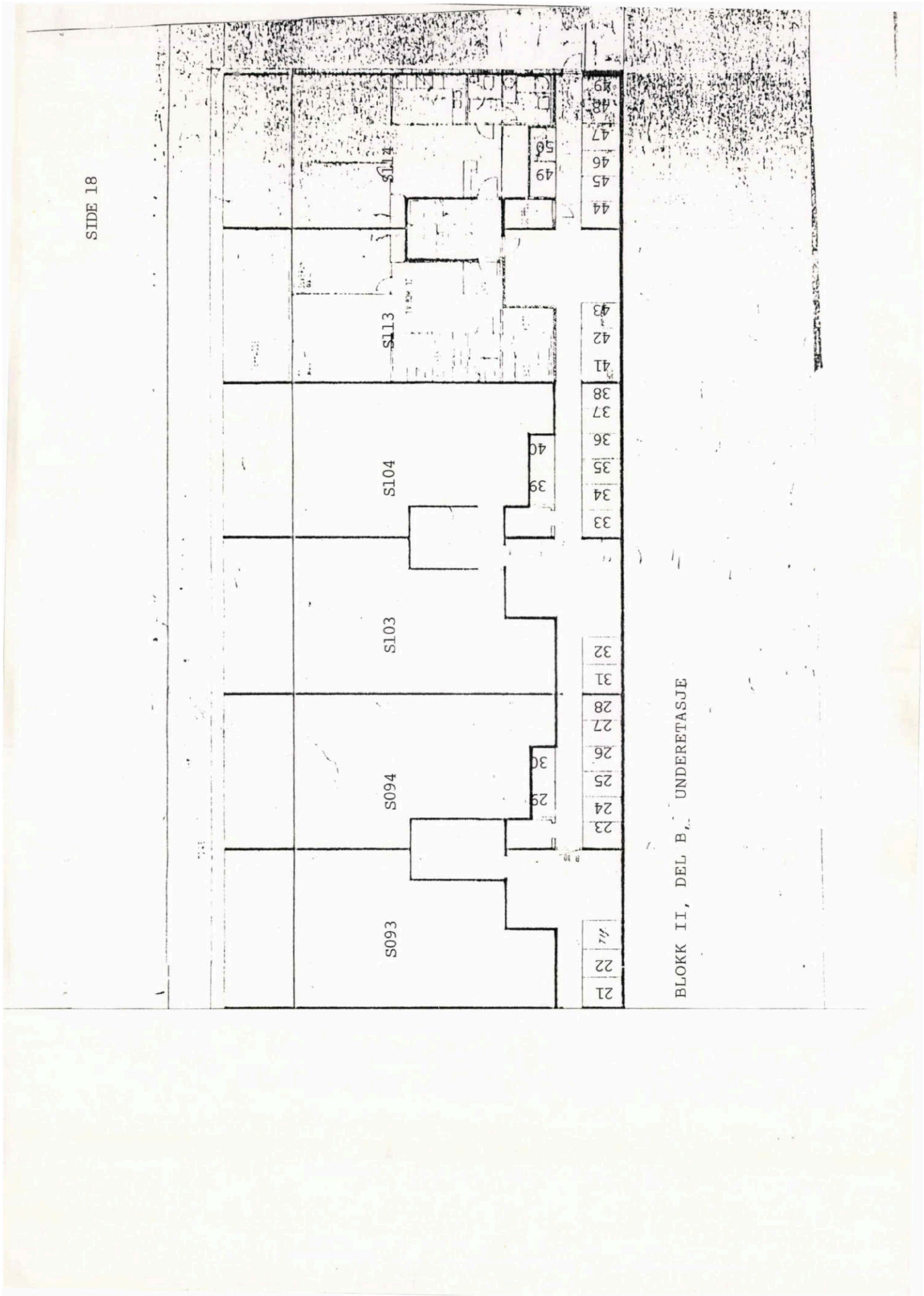


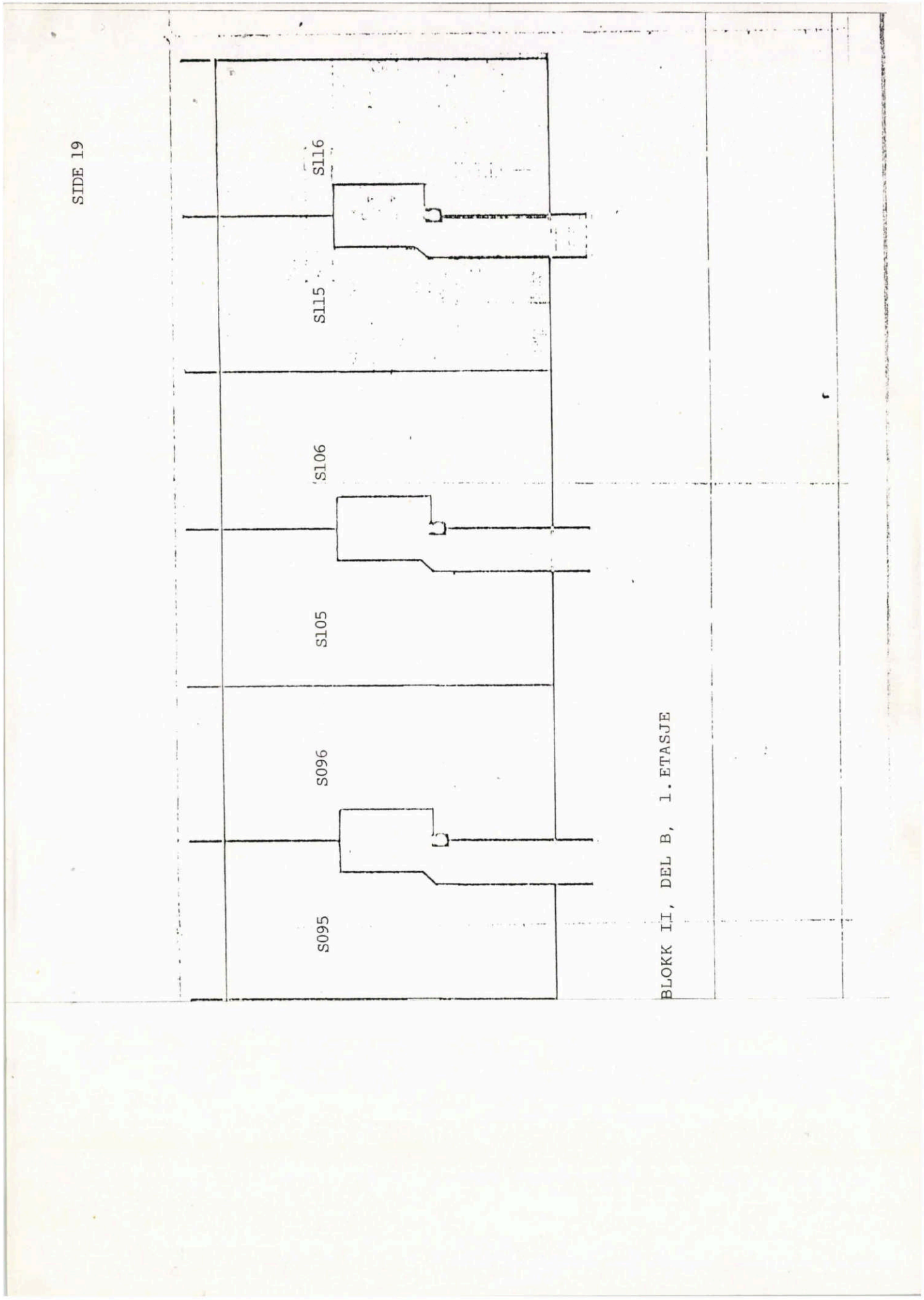
BLOKK II, DEL B




BLOKK II, DEL B; GARASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/10928/6
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 20:28


SIDE 18
S114
S113
S104
S103
S094
S093
BLOKK II, DEL B, UNDERETASJE


SIDE 19
S116
S115
S106
S105
S096
S095
BLOKK II, DEL B, 1. ETASJE

# 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:**
Myrveien 39B, 1406 Ski
Gnr. 129, Bnr. 480, Snr. 70, Nordre Follo kommune.

**Oppdragsnummer:**
309260036


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

**Saksbehandler:** Ibrahim Can

**Telefon / Mobil:** 64 94 20 10 / 970 06 709

**E-post:** ibrahim.can@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.

---