NORDVIK

Kurveien 33

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kurveien 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 3-roms topp- og hjørneleilighet med vestvendt balkong | Kjøkken fra 2019 | Peis | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 250 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**6 461 963,-**
Fellesgjeld	**202 177,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 584,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kurveien 33!

Dette er en innbydende og lys 3-roms toppleilighet på Kjelsås, beliggende i et av Oslos mest attraktive boligområder. Leiligheten ligger tilbaketrukket og skjermet i et idyllisk og rolig område med lavblokker og villabebyggelse. Her har du rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, samt kort vei til trikk, buss og tog med rask forbindelse til Storo og Oslo sentrum.

Delikat 3-roms med god planløsning
Vestvendt balkong på ca. 7,5 m²
Epoq-kjøkken fra 2019
Slipte originale tregulv
Peis
Mulighet for parkeringsleie via brl*
Veldrevet borettslag
Rolig beliggenhet
Nærhet til Frysja badeplass og Nordmarka
Leiligheten sogner til gode skoler og barnehage
Kort vei til sentrum og marka som "nærmeste" nabo

Kurveien 33, 0495 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0423/24

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kurveien 33, 0495 OSLO
Gnr 75, bnr 812 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 366 i Myrer Borettslag, org.nr. 948152436

Selgere
Erlend Sverdrup
Elise Bryn

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
202 177,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 452 177,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 086,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 461 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 471 263,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass

til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvene er belagt med vakkert, originalt slipt heltregulv, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner som gir boligen et helhetlig og tidsriktig preg. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem. Stuen har en stemningsskapende peisovn som gir lun og behagelig varme på kalde dager.

Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt balkong på ca. 7,5 m² med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

SEPARAT KJØKKEN:
Stilrent Epoq-kjøkken fra 2019 med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap, og har kullfilterventilator over kokeplass. Varmtvannstank er diskret plassert i kjøkkeninnredningen.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med downlights i himlingen og elektrisk gulvvarme. Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010, med ny baderomsinnredning fra 2019. Badet er utstyrt med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap med belysning samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvflate målt til ca. 15 m², samt en kjellerbod på ca. 8,9 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2018.
Balkongdør: Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2018.
Innerdører: Formpressede innerdører med 3-speil. Glatt innerdør.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv og laminat.
Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er gratis gateparkering i Kurveien.

Borettslaget har P-plasser og garasjer som fordeles etter ansiennitet. Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige biloppstillingsplasser. Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrerboretslag@gmail.com

Det er montert felles ladebokser i borettslaget som kan benyttes mot betaling. Beboere som ønsker å lade el-bil, må søke styret om dette. Strømforbruk for elbil-lader betales til a-konto med avregning en gang i året. Gjeldende satser publiseres på nettsiden til borettslaget.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Overflater gang, stue og hovedsoverom.
Etablert flere stikkontakter på hovedsoverom og stue.
Etablert stikkontakter i kjellerbod.
Etablert dimming på belysning i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HM rør AS.

Nytt toalett, servant m/ skap, veggskap

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tallberg Elektro AS. Etablert flere stikkontakter i stue. Etablert stikkontakter på soverom. Etablert dimming av stikk for belysning i stue. Etablert stikkontakter i kjellerbod. Utført juni, september og oktober 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 11.06.2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget, 2024.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport for tak og fasader 2025, ifm. pågående fasadeprosjekt.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Beskriv: Pågående sak ifm. fasadeprosjektet. Styret er gitt fullmakt til å håndtere sak med entreprenør.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendig dør- bad
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder kombiskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Nedhengte taklamper i alle rom.
- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 071 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 584,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 584,00,-

Herav:
Balkongtillegg 526,00
Internett 454,00
Felleskostnader 3 604,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, tv/internett, balkongtillegg, renter og avdrag, m.m.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene, levert av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Myrer Borettslag består av 409 andelsleiligheter og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Fallanvn 29-35
Kurvn 29-47 26-60
Myrerskogvn 15 26-28
Myrervn 15-25
Nordstjernevn 6-12 9-19

Hjemmeside: www.myrerborettslag.no

TAK- OG FASADEPROSJEKT
Prosjektet gikk inn i fase 3 og sitt tredje år i 2023. I 2023 ble tak og fasade rehabilitert i Kurveien 42,44,46 og 48. For inneværende år har vi foreløpig ikke satt opp fremdriftsplan, da vi ønsker å få tilstandsrapporten først. Kartleggingen er i gang og vi ønsker å lage en vedlikeholdsplan ut fra resultatene. Vi venter med igangsetting til vi vet hva som er nødvendig. Som informert om på ekstraordinær GF har prosjektet blitt mye dyrere enn først antatt. Styret har avventet å ta opp lån i forbindelse med prosjektet pga usikkerhet i fremdriften og våre kostnader har derfor blitt dekket av oppsparte midler. Den siste blokken ble mye dyrere enn antatt, fordi den fikk ny puss. Styret valgte derfor å ta opp et lån på 10 mill for å dekke kostnaden, og for å etablere egenkapital.

Reklamasjon på vinduer og balkongdører
Styret hentet inn over 150 reklamasjoner fra beboerne innen garantifristen. Etter dialog med Fjerdingstad har de sagt seg villig til å se over alle vinduer i borettslaget på grunn av beslag som siger på utsiden. Dette er årsaken til problemene vi har hatt med å snu vinduene helt rundt. Arbeidet vil bli utført med lift fra utsiden, så det er ingen ting dere behøver å foreta dere. Oppstart blir våren 2024, i uke 15. Dette grunnet behovet for god utetemperatur på grunn av festemidler. Håndtak som er dårlige eller ødelagt meldes inn til vaktmester med navn og adresse så vil dere få nye.

Gravearbeid i Kurveien 29
Balkongrekka på den ene siden av Kurveien 29 hadde store feil med fundamentet som resulterte i at balkongene var i ferd med å løsne fra veggen. Styret og vaktmester kontaktet forsikringsselskapet som ga grønt lys til å starte utbedring av balkonger og fundament omgående. Arbeidet er pågående.

SYKKELSERVICE
Det ble kjøpt inn og montert opp en sykkelservice stasjon ved grillplassen. Denne er utstyrt med det meste man trenger av verktøy og en pumpe.

RENHOLD
Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger om renhold av fellesarealene.

VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget har to ansatte vaktmestere som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelser. Beboere anmodes å ringe vaktmesterne innenfor ordinært arbeidstid 07.00-15.00. Det ble ikke meldt skader eller ulykker i 2021.

Større vedlikehold og rehabilitering i Myrer borettslag:
2023/24 Ladestasjoner for elbil Det har blitt installert åtte ladeplasser for beboerne på ett område. Arbeidet fortsetter i 2024, da på et annet område.
2023/24 Brannvarslingsanlegg Utskiftning av brannvarslingsanlegg, til kablet anlegg, i fellesarealer, oppganger og hver enkelt boenhet. Arbeidet går over i 2024.
2023 Fasadeprosjekt Fasader og tak rehabilitert. Ny puss og duk på 2 blokker (4 oppganger). Prosjekt er ikke ferdigstilt.
2023 Innkjøp av høytrykkspyler
2023 Innkjøp av ny traktor
2023 Kontroll av elektrisk anlegg Full kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget. Gamle sikringer uten jordfeilbryter er byttet til jordfeilautomat sikringer. Lamper på loft er byttet ut med LED lamper og gamle stikk og brytere er skiftet ut.
2022 Norsk Brannvern Nye røykvarslere og utskifting av alle brannslukningsapparater.
2022 Piper har blitt renset i alle blokker.
2021 Fasadeprosjekt oppstart Fasader vaskes og males. Tak skiftes ut.

2020 Bytting av låssystem til ILOQ Alle låssylindere i utgangsdører, kjeller- og loftsdører ble byttet ut i januar 2020.
2019 Planting av frukttrær og bærbusker
2019 Innkjøp av komprimator
2019 Rensing av pipeløp
2019 Vedlikehold av tak og takrenner Ødelagte takstein og takrenner skiftet og reparert.
2018-2019 Lyspærer byttet ut til LED Alle lyspærer i fellesareal byttet ut til LED vintersesongen 2018/19.
2018-2019 Maling av oppganger Samtlige oppganger malt vinteren 2018 og våren 2019.
2018 Reparasjon/vedlikehold av støttemur i Nordstjerneveien, samt ny hekk
2018 Opprydding i skråningen i Myrerskogveien 26/28
2018 Innkjøp av ny gressklipper og snøfreser
2017-2018 Vinduer og balkongdører Vinduer og balkongdører i samtlige leiligheter og trappeoppganger skiftet ut.
2017 Bytte av reduksjonsventiler
Innkjøp av ny traktor og feiekost. Byttet ut alle ødelagte reduksjonsventiler og erstattet manglende filter. Den gamle traktoren ble solgt i 2016 og feiekosten ble solgt i 2017.
2016-2017 Rørinspeksjon Gjennomført rørinspeksjon i alle blokker.
2016 Grillplass, oppgradering lekeplass, rørinspeksjon. Den første sosiale sonen kom på plass i løpet av sommeren, mellom Kurveien 40 og 50. Helårs utegrill, bord/benker og beplantning. Oppgradering av den store lekeplassen med flere matter og to nye balanseapparater. Oppstart rørinspeksjon i alle blokker.
2015 Grøntrom, Vask, Malerarbeide
Grøntromsrehabilitering
Vask av balkong og fasader
Maling av utgangsdører og
oppgangsvinduer utvendig.
2013 Lekeplass Total rehabilitering av den store lekeplassen med nye lekeapparater og forskriftsmessig dekke.
2012 Oppgradering strømnett garasjer
2011 Avfallsbrønner
2010 - 2011 Norsk Brannvern Nye røykvarslere og oppstart av utskifting av alle brannslukningsapparater. Loft og kjeller tatt i 2011
2009 - 2011 Total rehabilitering av alle våtrom
2007 Dørautomatikk Dørautomatikk ble påmontert alle ytterdører
2006 Ventilasjon Ventilasjon i alle leiligheter ble renset
25 Myrer Borettslag
2005 - 2006 Oppganger og vaskeri Oppussing av trappeoppgangene og vaskeriene med oppstart i 2005 avsluttes i 2006.
2005 Utearealene Oppgradering av utearealene etter rehabilitering, sluttført 2005.
2001 Brannsikring, fellesmåling Bytte av alle røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter.
Fellesmåling av strøm
2001 - 2003 Rehabilitering fasader / balkonger
Omfattende rehabilitering med nye isolerte fasader og nye balkonger
2000 Kabelanlegget oppgradert
1999 Nye søppelhus
1998 Vinduer og balkongdører Samtlige vinduer og balkongdører ble skiftet i 1985 og vedlikeholdt i 1998.
1997 Lekeplassene Rehabilitert og oppgradert i henhold til nye forskrifter.
1995 Elektriske anlegg Borettslagets elektriske anlegg ble rehabilitert. Arbeidet omfattet også elektriske anlegg inne i leilighetene.
1995 - 1996 Bunn- og uttrekksledninger Noen er tidligere byttet p.g.a. vannlekkasjer, i tillegg ble en del skiftet i 1986 i forbindelse med pålegg om å koble septiktankene fra. De fleste bunn- og utrekksledninger i borettslaget er dermed skiftet.
1989 Balkonger, inngangsparti, kabelanlegg
Balkonger, gangbalkonger og baldakiner over inngangspartiene ble rehabilitert. Kabelanlegget - både eksternt og internt -
ble skiftet
1988 Nye entredører og låser i leilighetene
1987 Avstengingskranene ble skiftet
1987 - 1994 Omlegg av takene

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for OBOS medlemmer.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 202 177,-pr. 21.01.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408779-30
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 4 978 161,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 12 228,67
Kapitalkostnader: 982,57

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408779-50
Lånetype: Serielån

Rentesats: 4,16%
Restsaldo 4 978 161,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
Restsaldo: 12 228,67
Kapitalkostnader: 982,57
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-10
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 5 247 322,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
Restsaldo: 13 765,15
Kapitalkostnader: 1 107,75
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-20
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 5 100 000,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
Restsaldo: 13 378,69
Kapitalkostnader: 1 074,97
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-30
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 5 100 000,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
Restsaldo: 13 378,69
Kapitalkostnader: 1 073,24
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208133039
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 2 904 529,00
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 7 619,38
Kapitalkostnader: 41,85
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208614894
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 49 408 765,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 129 578,00
Kapitalkostnader: 699,17
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et årsresultat med et overskudd på kr 4 508 924. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 4 259 113.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr på visse vilkår og etter søknad til styret.

Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Med ulempe menes for eksempel lukt, støy/bråk, at dyret skaper redsel eller angst hos øvrige brukere av eiendommen. Før anskaffelse og søknad om dyrehold sendes til styret, plikter søker å informere alle andelseiere i oppgangen. Nye andelseiere som flytter inn med dyr, må søke styret i god tid før innflytting.

Skjema for godkjennelse av dyreholdet finnes på borettslagets nettsider.

Se også vedlagte husordensregler for nærmere bestemmelser om dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93371824

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 67 069 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten som er felles for borettslaget er opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, plener, bed og plass for sittegrupper og lekeområder.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Myrer borettslag og denne gode toppleiligheten, som ligger i et meget populært og veletablert boligområde på Kjelsås i Oslo. Området kan by på store grøntarealer med lekeplasser, fotballbaner og alpinanlegg i Grefsenkleiva. Det er kort vei til marka med fantastiske tur- og rekrasjonsmuligheter. Et eldorado for aktive barnefamilier. I tillegg er det nærhet til gode skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Like nedenfor Maridalsvannet ligger Brekkedammen ved Frysja, med populære friområder og idylliske badeplasser. Trikkehallen som ligger i nærheten, er kjent for sitt rike aktivitets- og kulturtilbud for barn og ungdom. Teknisk museum, som er en turistattraksjon, ligger også i gangavstand fra boligen.

Det går turvei langs Akerselva nedover til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant med fantastisk utsikt. I tillegg er det åpnet en hyggelig kafe på Frysja. Grefsen Tennisklubb har et flott anlegg med syv baner og Kjelsås Idrettslag tilbyr i tillegg bl.a. basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og all-idrett.

Samtidig som Myrer borettslag ligger stille og rolig til nærme markagrensen, er det kort vei til byen og alle mulige servicetilbud. Du kan både ta buss, trikk og tog hvor alle ligger i kort gangavstand fra leiligheten med hyppige avganger.

Offentlig kommunikasjon
Godt med offentlig kommunikasjon i form av tog, trikk og buss.

Trikk:
Linje 12 og 15 fra Kjelsås
Linje 17,18 fra Grefsen Stasjon

Buss:
25 Majorstuen, 54 Tjuvholmen fra Kjelsås Stasjon
23 Lysaker, 24 Fornebu fra Grefsen Stasjon

Tog:
Linje L3, L3x, R30, R30x fra Grefsen Stasjon/Kjelsås Stasjon

Skoler og barnehager
Myrer barnehage (1-6 år) - Haugensjordet barnehage (1-6 år) - Kjelsås barnehage (1-6 år).
Kjelsås skole (1-7 kl.) - Disen skole (1-7 kl.) - Grefsen skole (1-7 kl.) - Engebråten skole (8-10 kl.) - Nydalen videregående skole - Blindern videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 29.11.1949.

Det foreligger ferdigattest på rehablitering av våtrom, datert 12.01.2012.
Det foreligger ferdigattest for balkonger, datert 08.10.2003.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til midlertidig reguleringsbestemmelse S-2864, vedtatt 14.05.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Fallanveien 23 - bruksendring fra tomannsbolig til enebolig, tilbygg og påbygg, oppføring av carport
Saksnummer: 202509281

Fallanveien 25 A-C - oppføring av støttemur og sikring av veiskråning
Saksnummer: 202510607

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/75/812:
08.06.1955 - Dokumentnr: 7597 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

13.08.1955 - Dokumentnr: 10267 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:18

16.10.1956 - Dokumentnr: 12029 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 75 bnr 813

23.08.1960 - Dokumentnr: 10098 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Dokumentet er tinglyst 23.08.1960.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1966 - Dokumentnr: 15547 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.04.1967 - Dokumentnr: 5397 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.11.1968 - Dokumentnr: 17960 - Erklæring/avtale
ANG FRYSEBOKSHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.03.1972 - Dokumentnr: 4053 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

15.02.1973 - Dokumentnr: 2914 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.12.1986 - Dokumentnr: 80613 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

31.12.1991 - Dokumentnr: 70884 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:8
DIV.BEST.

29.05.2024 - Dokumentnr: 1490715 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om mur og fundamenter nærmere enn 2 meter fra ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

30.01.1954 - Dokumentnr: 1569 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:26

25.10.1956 - Dokumentnr: 918169 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 75 BNR 831

27.03.1963 - Dokumentnr: 921522 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 75 BNR 884 OG 813

14.12.1971 - Dokumentnr: 933419 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 75 BNR 1003

22.09.1986 - Dokumentnr: 58677 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1296

01.08.1991 - Dokumentnr: 39368 - Grensejustering
26.2 m2 av gnr. 75 bnr. 812 skal tillegges gnr. 75 bnr. 430.
6.4 m2 av gnr. 75 bnr. 866 skal tillegges gnr. 75 bnr. 430.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1955 - Dokumentnr: 10267 - Bestemmelse om vannledn.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 617,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Ferdigattest - Kommunale opplysninger kr. 1 880,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 300,-

Samlet skal selger betale kr. 128 456,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. januar 2026

Megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kurveien 33

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	**9 min**
720 elever, 35 klasser	0.7 km
Disen skole (1-7 kl.)	**26 min**
516 elever, 33 klasser	1.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	**6 min**
726 elever, 37 klasser	2.1 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	**18 min**
725 elever, 40 klasser	1.3 km
Nydalen videregående skole	**11 min**
960 elever	4.5 km
Blindern videregående skole	**10 min**
810 elever, 24 klasser	5.5 km

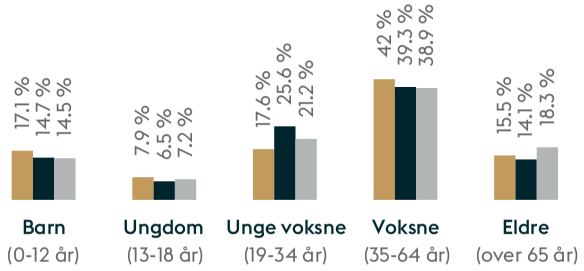
Offentlig transport

Gulldalen	**8 min**
Linje 56	0.6 km
Grefsen stadion	**9 min**
Linje 11, 12	0.6 km
Kjelsås stasjon	**10 min**
Linje RE30, R31	0.8 km
Storo	**8 min**
Linje 4, 5	3.1 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.6 km

Barnehager

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år...	**4 min**
54 barn	0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 å...	**6 min**
66 barn	0.5 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år)	**7 min**
80 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås østre/Myrerskogen	2 532	1 168
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Kjelsåsmyra fotballbane	4 min
Myrerfeltet	6 min
Stadion Fysio/Treningssenter	15 min
EVO Frysja	20 min

«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Kurveien 33, 0495 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 812

Andelsnummer 366

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1550 **Referansenummer:** UW1190

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Andelsleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 7,5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 93 cm.

Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene samt knirk i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

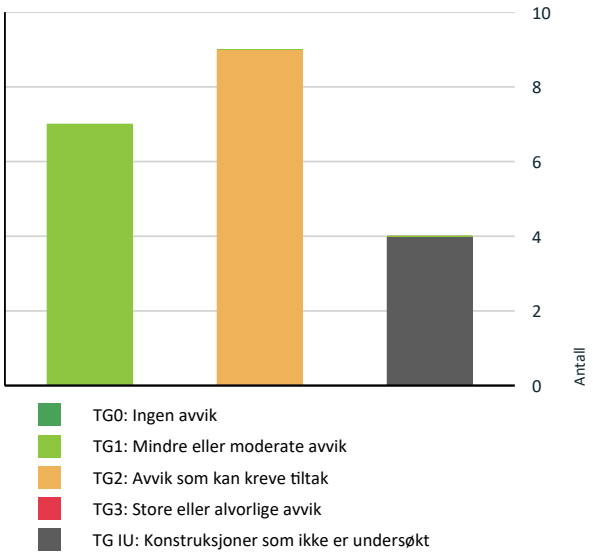
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør- bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1951

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2018.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 7,5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 93 cm.

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

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



Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene samt knirk i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom gang. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

TG 2 Innvendig dør- bad

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres enkelte skruehull i fliser. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

En varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning. (Begrenset besiktiget, grunnet andkomst)

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset

Tilstandsrapport

kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden ble mål til 93 cm. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

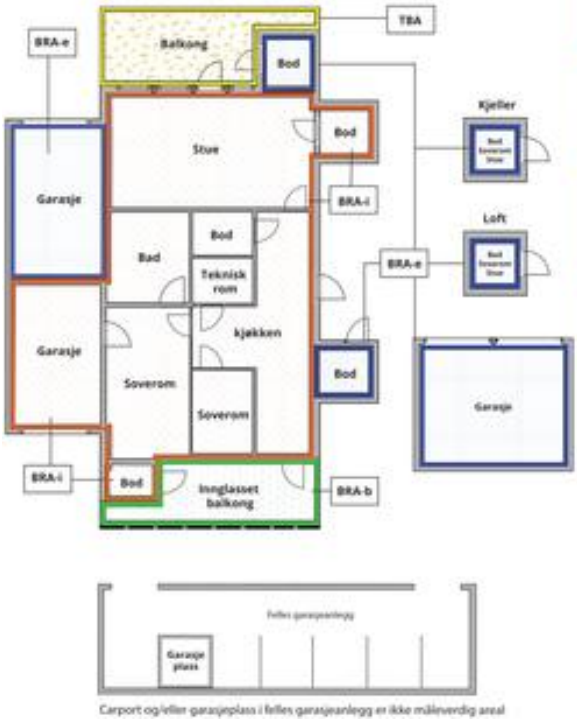
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		8		8		7	15
4. etasje	66			66	8		66
Kjeller		9		9			9
SUM	**66**	**17**			**8**	**7**	**90**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
4. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 15 m².
- En kjellerbod på ca. 8,9 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Erlend Sverdrup	Kunde
	Elise Bryn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	812		0	67069.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kurveien 33, 0495 OSLO

Hjemmelshaver
MYRER BORETTSLAG. Org.nr. 948152436

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MYRER BORETTSLAG	948152436		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Erlend Sverdrup og Mari Elise Furuheim Bryn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
366	9 218	*31.12.2024*	214 340	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	93371824			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bryn, Mari Elise Furuheim	9578-5999-4-3289268	2026-01-23 09:08:09
Sverdrup, Erlend	9578-5999-4-2805935	2026-01-22 20:43:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
20-0423/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kurveien 33, 0495 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Erlend Sverdrup, Elise Bryn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93371824
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HM rør AS. Nytt toalett, servant m/ skap, veggskap 2011.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tallberg Elektro AS. Etablert flere stikkontakter i stue. Etablert stikkontakter på soverom. Etablert dimming av stikk for belysning i stue. Etablert stikkontakter i kjellerbod. Utført juni, september og oktober 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 11.06.2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget, 2024.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Terrassedør må trekkes hardt igjen. Den låser og tetter som den skal.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport for tak og fasader 2025, ifm. pågående fasadeprosjekt.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling foretatt av takstmann 20.01.2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Pågående sak ifm. fasadeprosjektet. Styret er gitt fullmakt til å håndtere sak med entreprenør.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

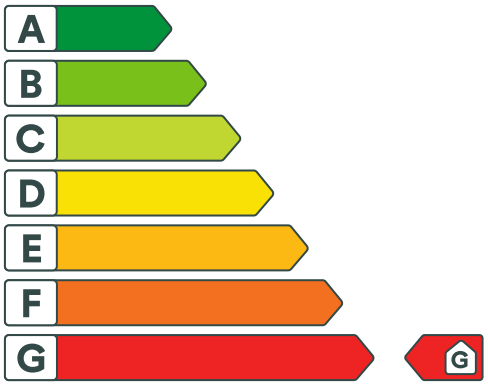
Oppdragsnummer: 20-0423/24

enova

Energiattest



Adresse **Kurveien 33, 0495 OSLO**	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249497**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80190824**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **812**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **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 **301,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **301,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 858 kWh**

Kurveien 33, 0495 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 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: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0423/24 . Vår ref.: 0111-1-448 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrer Borettslag
Organisasjonsnr:	948152436
Andelseier:	Bryn, Mari Elise Furuheim
Medeier:	Sverdrup, Erlend
Leilighetsnummer:	448
Adresse:	Kurveien 33, 0495 OSLO
Andelsnummer:	366
Gnr.	75
Bnr.	812

Borettsinnskudd: Kr. 3 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93371824.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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 ble på generalforsamling 2021 gitt fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av tak og maling av fasader. Se innkalling for fullstendig informasjon. Prosjektet startet høsten 2021 og er nå satt på vent i påvente av nye rapporter/ uttalelser. - Garasje følger leilighet: Nei, selger må påse at denne sies opp. Garasje/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. - Parkering følger leilighet: Nei. Selger må påse at denne sies opp. Parkering/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. . - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. . - Ved salg av Andel 338, leil. 3026; Vinduene ble ikke byttet ut ved rehabilitering i 2018/2019. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408779-30
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	4 978 161,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank: **Husbanken**

Lånenr.:	11408779-50
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	4 978 161,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-10
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	5 247 322,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-20
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	5 100 000,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-30
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	5 100 000,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208133039
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	2 904 529,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208614894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	49 408 765,00
Innfrielsesdato:	30.07.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	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: 4 584,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	526,00	
Internett	454,00	

Felleskostnader	3 604,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	570,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 166,-
Annen formue:	9 218,-
Gjeld:	214 340,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-30
Restsaldo:	12 228,67
Kapitalkostnader:	982,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-50
Restsaldo:	12 228,67
Kapitalkostnader:	982,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-10
Restsaldo:	13 765,15
Kapitalkostnader:	1 107,75
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-20
Restsaldo:	13 378,69
Kapitalkostnader:	1 074,97
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-30
Restsaldo:	13 378,69
Kapitalkostnader:	1 073,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208133039
Restsaldo:	7 619,38
Kapitalkostnader:	41,85
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208614894
Restsaldo:	129 578,00
Kapitalkostnader:	699,17
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 202 177,25,-, 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 111
MYRER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRER BORETTSLAG

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:

2. april 2025 kl. 18:00, Kjelsås skole, aulaen.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstra honorar til styreleder og nestleder
8. Forslag om å installere fiberoptisk Internett
9. Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon
10. Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring
11. Treningsrom i nedlagt vaskeri
12. Nedlagt vaskeri
13. Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal
14. Tak- og fasadeprosjektet
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valgkomité
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRER BORETTSLAG

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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er digitalt registrert i en frammøteliste. Fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registrering i frammøteliste og eventuelt fullmakt som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0111 Myrer Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Større vedlikehold og rehabilitering 20242025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene hatt økende arbeidsmengde knyttet til drift, vedlikehold og økonomistyring i borettslaget. I fjor ble honoraret ikke justert, og for å sikre at det reflekterer ansvaret og arbeidsmengden, foreslås en økning.

Videre er det viktig å gjøre styrearbeidet attraktivt for å sikre god rekruttering og kontinuitet i styret. Justeringen er i tråd med generell pris- og kostnadsvekst, og det er vanlig praksis i borettslag å tilpasse honoraret etter dette.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å øke det totale styrehonoraret med **30.000 kroner.**

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 510.000

Sak 7

Ekstra honorar til styreleder og nestleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder og nestleder har de siste to årene lagt ned et betydelig antall arbeidstimer i forbindelse med opprydningen av tak- og fasadeprosjektet. Dette grunnet konflikter med leverandører som har medført store økonomiske belastninger for borettslaget. Arbeidetomfatter grundig kartlegging av utført arbeid med tak og fasade, manglende leveranser og identifisering av alternative løsninger for fasaden, i tillegg til kontinuerlig samarbeidsmøtermed fagpersoner og eksterne rådgivere.

Den langvarige og tidkrevende dialogen med OBOS Prosjekt og Malercompagniet har vært preget av forsinkelser og manglende respons, noe som har vært særlig ressurskrevende for leder og nestleder i styret. Videre har vi brukt betydelig tid på juridisk rådgivning, gjennomgang av omfattende dokumentasjon og utarbeidelse av detaljerte sakspapirer, i tillegg til økt møteaktivitet i ordinær arbeidstid.

Flere andre omfattende prosjekter har påløpt samtidig, noe som har økt arbeidsmengden ytterligere.
Dette omfatter blant annet reklamasjonssak på vinduer, riving av garasjer, installasjon av ladepunkter, nytt brannvarslingsanlegg, markisebestillinger, reforhandling av avtaler og forsikringer, samt ordinær drift og vedlikehold. Vi har også fått tildelt arbeidsoppgaver fra generalforsamlingen, som utarbeidelse av forslag til trimrom. Samlet har disse prosjektene medført betydelig merarbeid, som har vært krevende å håndtere over en så kort tidsperiode.

Opprydningen i tak- og fasadeprosjektet vurderes som et ekstraordinært styrearbeid, og vi foreslår derfor et honorar på kr 25.000,- per person til styreleder og nestleder som kompensasjon for den omfattende tidsbruken og arbeidsbelastningen dette har medført. Vi håper på støtte fra generalforsamlingen til dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter et honorar på kr 25.000,- per person til styreleder og nestleder som kompensasjon for omfattende tidsbruk og arbeidsbelastning

---

Sak 8

Forslag om å installere fiberoptisk Internett

Forslag fremmet av:
Knut Henning Braaten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at generalforsamlingen i Myrer borettslag behandler forslag om å installere fiberoptisk Internett i alle leiligheter.

Nåværende kabel inn til leilighetene er utdatert og gammeldags. Det er i sosiale medier klager fra flere beboere på tregt Internett og Wi-Fi. Telenor krever merkostnader knyttet til forsterker Wi-Fi og tjenesten fungerer likevel ikke tilfredsstillende på alle områder innen onlinespill eller bruk av Wi-Fi.

For å kunne imøtekomme fremtidens behov for Internett løsninger bes styret å installere fiberoptisk Internett inn til alle leiligheter.

Forslag til vedtak

Det installeres fiberoptisk nett i alle enheter

Sak 9

Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon

Forslag fremmet av:
Helge Strømsø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Energieffektivisering er et aktuelt tema både i samfunnet og for det enkelt individ. Slik effektivisering kan ha positiv betydning for både klima og økonomi. Det er opprettet en rekke støtteordninger for denne type tiltak i regi av både kommunen og ENOVA. For eksempel har ENOVA en egen ordning for økonomisk støtte til borettslag for kartlegging som gir konkrete anbefalinger om «smarte klimatiltak».

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget om å kartlegge mulighetene for energieffektivisering og solcelleanlegg ikke bør settes på dagsorden nå. Borettslaget har ikke et sentralt varmesystem, noe som gjør at et solcelleanlegg ikke vil dekke oppvarmingsbehovet. I tillegg er flere tak ennå ikke vurdert, og noen kan kreve reparasjon eller utskifting før de kan bære solcellepaneler. Med 26 blokker og flere store prosjekter allerede i gang, vil et slikt tiltak medføre betydelige ekstra kostnader, uavhengig av eventuelle støtteordninger. Det vil også være svært kostbart å koble leilighetene til strømmen fra solcellene og at det forutsetter solceller på alle tak. Det vil ta lang tid før solcellene blir nedbetalt.

Vi foreslår at tiltak knyttet til energieffektivisering vurderes på et senere tidspunkt, når taktilstanden er avklart og andre prosjekter er gjennomført.

Forslag til vedtak

Styret i Myrer borettslag skal kartlegge muligheter og kostnader knyttet til energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon (f.eks. solceller) i Myrer borettslag.

Sak 10

Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring

Forslag fremmet av:
Helene Örthagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret får mandat av generalforsamlingen til å undersøke om vi kan få støtte til å gjøre om ett eller flere av de vaskeriene som legges ned til tilfluktsrom som oppfyller dagens standard (hvis mulig). Det finnes ingen godkjente rom i området, og slik verden er nå, kan dette vel være i alles interesse. På nybygg vil dette med tilfluktsrom sannsynligvis bli et krav, men vi som bor i eldre borettslag bør vel også tenke på dette. Når rommene ikke trengs som tilfluktsrom, kan de for eksempel fungere som treningsrom. (Vet at det har vært forslag om treningslokale). En annen ting er at vi alle vil trenge å være mer forberedt og ha mer hjemme i beredskap. Vi må for eksempel lagre mye vann. Kanskje styret kunne undersøke mulighetene og lage en plan for hvordan vi kan bruke noen av de gamle vaskeriene til å lagre vann og annet som er anbefalt, for fellesskapet?

Forslag til vedtak/oppsummering: Styret får mandat til å undersøke om borettslaget kan få støtte til å gjøre om ett eller flere av de vaskeriene som legges ned til tilfluktsrom som oppfyller dagens standard (hvis mulig). Hva rommene skal brukes til når de ikke fungerer som tilfluktsrom, må avklares i dialog med beboerne. Et eksempel er å se på muligheter for beredskapslagring til fellesskapet i tillegg til for eksempel treningsrom.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til begge forslagene er nei, av følgende grunner:

- Borettslaget ble opprettet rett etter 2. verdenskrig, og det finnes allerede flere tilfluktsrom. Disse var tidligere sivilforsvarets ansvar, men er ikke operative nå. Styret har som mål å rydde disse og undersøke hva som skal til for å oppgradere til dagens standard. De nedlagte vaskeriene har flere mulige bruksområder (det vil også være kostbart å gjøre disse om til tilfluktsrom).

- Når det gjelder felles lagring av vann, mener Styret at beboerne selv må ta ansvar for lagring av vann. Felles lagring har blitt vurdert i enkelte borettslag, men da fordi leilighetene har svært begrenset bodplass. I vårt tilfelle har alle leilighetene god lagringsplass for vann i bodene.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å undersøke om borettslaget kan få støtte til å gjøre om ett eller flere av de vaskeriene som legges ned til tilfluktsrom som oppfyller dagens standard

---

Sak 11

Treningsrom i nedlagt vaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det tidligere vaskeriet står i dag ubrukt, og styret ser muligheten for å utnytte dette arealet til fordel for beboerne. Beboerne fikk mulighet til å stemme over hva de ønsket i det nedlagte vaskeriet. Det var stort

flertall for treningsrom. Styret har derfor undersøkt priser på alt fra utstyr, elektriker, gulv og andre kostnader tilknyttet et slikt prosjekt.

Et treningsrom vil gi økt bokvalitet, bedre utnyttelse av fellesareal og kan bidra til økt trivsel og sosialt fellesskap i borettslaget.

For å sikre at prosjektet har bred støtte i borettslaget, ønsker styret at generalforsamlingen tar stilling til om dette skal gjennomføres før videre planlegging og investeringer igangsettes.

Styrets innstilling

Styret ønsker at det er opp til generalforsamlingen å bestemme.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med etablering av et treningsrom i det tidligere vaskeriet. Styret gis mandat til å gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 500.000 kroner, hvorav inntil 250.000 kroner dekkes av borettslagets miljøkonto.

Sak 12

Nedlagt vaskeri

Forslag fremmet av:
Kikki Morén

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Myrer borettslag har oppfordret beboerne til å komme med forslag til hva nedlagte vaskerom kan benyttes til.

Et bruksområde som legger til rette for kortreist treningsmulighet, kan lokalt bidra til bedret folkehelse og styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har allerede behandlet bruken av de nedlagte vaskerommene, med et forslag om å etablere et treningsrom som kan bidra til økt lokal treningsaktivitet, bedre folkehelse og et styrket sosialt fellesskap. Det er innhentet pris og annen nødvendig informasjon, og saken er allerede på agendaen.

Vår innstilling er at det skal være opp til generalforsamlingen å avgjøre om styret skal gå videre med etableringen.

Forslag til vedtak

Undertegnede ber om at generalforsamlingen fatter vedtak om følgende: Nedlagte vaskerom etableres som trimrom.

Sak 13

Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal

Forslag fremmet av:
Trude Hessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen bes beslutte hvorvidt andelseier Trude Hessen Myrerveien 15 leilighet 302, får bygge ut loftet som er fellesareal over sin leilighet som et pilotprosjekt.

Erfaringene fra dette prosjektet vil kunne danne grunnlag og kunnskap for eventuelle fremtidige utbygginger i borettslaget. Det har tidligere vært flere forespørsler rundt denne type utbygging.

I tråd med økte boligpriser, fortetning, boligmangel og ønske om å beholde grøntareal, håper jeg på positivt svar for å kunne gjennomføre denne piloten. Jeg opplever at mange av beboerne ikke har mulighet til å kjøpe større steder å bo på Kjelsås, da boligprisene er økende fra et allerede høyt nivå.

Dette kan være muligheten på å ta Myrer Borettslag inn i en mer «moderne tid» hvor vi se på muligheten for å lage en kombinasjon av familieleiligheter og mindre leiligheter som i dag. Dette vil gjøre både attraktiviteten og verdien på borrettslaget mye høyere.

Legger ved link til artikkel fra www.huseierne.no som skriver om fordelene Gull på loftet | Huseierne – jeg vil spesielt her trekke frem følgende argument i artikkel:

- *Mange vil bo sentralt, og når man bygger ut loftene klarer man å fortette byen uten at det går på bekostning av grøntarealene, påpeker Harstad.*
- *Dessuten er det bærekraftig. En rapport fra Rambøll AS viser* **at loftsutbygging gir 66 prosent mindre utslipp sammenlignet med å bygge nytt**, *legger han til.*
- *Vi opplever også at kommunen er positive til utbygging av loft*

Hvorfor pilotprosjekt?

1. **Kontrollert implementering:**

Erfaring og læring: Ved å gjennomføre utbyggingen som et pilotprosjekt, kan borettslaget samle verdifulle erfaringer og lære av prosessen før flere utbygginger eventuelt settes i gang

Evaluering: Pilotprosjektet gir mulighet til å evaluere både økonomiske og praktiske aspekter ved utbyggingen, inkludert kostnader, tidsbruk og påvirkning på beboerne.

1. **Økonomiske fordeler:•Inntekter fra pilotprosjektet: Salget av loftsarealet vil gi borettslaget inntekter som kan brukes til vedlikehold og oppgraderinger, samtidig som vi får en bedre forståelse av de økonomiske fordelene ved slike prosjekter.•Økt verdi på eiendommen: Utbygging av loftet vil øke verdien på hele eiendommen, noe som kan være gunstig ved fremtidige refinansieringer eller salg**
2. **Redusert risiko:** Ved å starte med ett prosjekt, reduseres risikoen for borettslaget sammenlignet med å sette i gang flere utbygginger samtidig.

   Fordeler for beboerne:•Minimere forstyrrelser: En pilotutbygging vil minimere forstyrrelser for beboerne sammenlignet med flere samtidige prosjekter.•Forbedret sikkerhet og vedlikehold: Inntektene fra

pilotprosjektet kan brukes til å finansiere nødvendige sikkerhets- og vedlikeholdstiltak som kommer alle

3. beboerne til gode.

   Bidrag til å løse boligmangelen i Oslo:•Effektiv arealutnyttelse: Ved å bygge ut loftet til boligformål, bidrar vi til å utnytte eksisterende bygningsmasse bedre, noe som er i tråd med Oslo kommunes mål om fortetting og bærekraftig byutvikling.•Økt boligtilbud: Utbyggingen vil bidra til å øke boligtilbudet i et marked med stor

4. etterspørsel og boligmangel

   Fordeler for beboerne:•Bedre brannsikkerhet: Utbygging av loftet vil inkludere oppgradering av brannsikkerhetstiltak, noe som vil komme alle beboerne til gode•Forbedret vedlikehold: Inntektene fra salget kan brukes til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget, som nye vinduer,

5. fasaderehabilitering og lignende

   Bærekraft og samfunnsnytte:•Utbyggingen av loftet kan bidra til fortetting av byen uten å gå på bekostning av grøntarealene, noe som er i tråd med Oslo kommunes mål om bærekraftig byutvikling.•Prosjektet vil kunne

6. vise at loftsutbygging kan gi betydelige økonomiske og miljømessige fordeler for borettslag og sameier

Oppsummering

Utbygging av loftet over, Trude Hessen, sin leilighet vil gi økonomiske fordeler for borettslaget, bidra til å løse boligmangelen i Oslo, og forbedre sikkerheten og vedlikeholdet i bygget. Vi ber derfor generalforsamlingen om å støtte dette forslaget.

Når det gjelder behov for lagring og bodplass så ønsker jeg å komme med flere forslag som kan løse reduksjon av dette:

Sykkelbod kan deles opp i flere "soner" for lagring av ande eiendeler som vanligvis ville bli satt på loft (dette kan løses ved innredning/isolasjon av murgulv/vegger)

Andelseier som kjøper loft kan vurdere å gi fra seg sin bod på loft til et mindre fellesloft.

Hvis en sammenligner dagens krav til bostørrelse så kan en fortsatt se at Myrer Borettslag har en betydelig større lagringsplass, selv etter en eventuell utbygging av loft.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til dette forslaget er nei. Vi mener at borettslagets fellesarealer er til for alle beboere, og å gi en enkelt andelseier eksklusiv rett til utbygging blir urettferdig. Tørkeloftet brukes i dag av flere beboere, blant annet til tørking av klær for de som ikke har plass i leiligheten sin. En utbygging vil redusere dette tilbudet. Det vil også være begrenset med leiligheter som kan få denne muligheten, da det kun er tørkeloft på deler av arealet i hver oppgang. På resterende område er det boder som tilhører de andre enhetene. Disse kan ikke selges, da de følger leiligheten.

I tillegg krever en slik endring en omfattende prosess med seksjonering, juridiske avklaringer og verdivurdering, noe som er ressurskrevende og komplisert. Å tillate utbygging av loftet vil også skape en presedens som kan føre til utfordringer med fremtidig regulering og rettferdig fordeling av fellesarealer.

Styret ønsker på sikt å vurdere hvordan fellesarealer best kan utnyttes til fordel for alle beboere, men dette må gjøres som en helhetlig vurdering, ikke gjennom enkeltprosjekter.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bes beslutte hvorvidt andelseier Trude Hessen Myrerveien 15 leilighet 302, får bygge ut loftet som er fellesareal over sin leilighet som et pilotprosjekt.

Sak 14

Tak- og fasadeprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har engasjert en advokat og vi er i gang med saken. Det som har skjedd foreløpig er at Malercompagniet har fått et brev fra oss med mulighet for å rette dårlig utført arbeid og dårlig rådgiving i forhold til valg av overflatebehandling av de blokkene som er rehabilitert. Det vil si at vi har reklamert på utførelsen av malerarbeider og anbefaling om maling, og de har fått muligheten til å legge puss og duk på de blokkene som er malt. Styret ønsker å gå ut av kontrakten, og det er advokaten som håndterer denne saken videre. Det vil også bli søkt om dekning på advokathjelp via forsikringsselskapet vårt. Det vil bli kalt inn til beboermøte med advokaten etter hvert. Foreløpig er hele prosjektet på pause.

Det blir ingen arbeider i 2025, men styret ønsker å bruke en ekstern partner til å kartlegge og planlegge for oppstart i 2026. Vi ønsker derfor en fullmakt fra generalforsamlingen til at vi kan fortsette arbeide med å avslutte det pågående samarbeidet og kunnne jobbe videre for oppstart i 2026.

Når vi kommer så langt, vil det bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling for å sikre bred enighet blant beboerne.

Styrets innstilling
Generalforsamling gir fullmakt til styret på å fortsette arbeidet med vedlikeholdsplan og avslutte samarbeidet med Malercompagniet. Det blir avholdt en ekstraordinær generalforsamling når prosjektet skal settes i gang igjen.

Forslag til vedtak
Generalforsamling gir fullmakt til styret.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Å sitte i styret er en viktig og givende oppgave som bidrar til et godt bomiljø og en velfungerende økonomi i borettslaget. Styret har ansvar for den daglige driften, økonomiske disposisjoner, vedlikehold og utvikling av eiendommen, samt oppfølging av lover og regler som gjelder for borettslag.

Styremedlemmer og varamedlemmer deltar på møter, behandler saker som angår beboerne, og tar beslutninger som påvirker fellesskapet. Rollen krever engasjement, samarbeidsevne og et ønske om å bidra til borettslagets beste.

Gjennom styrearbeidet får man innsikt i drift, økonomi og organisering av borettslaget, samtidig som man får mulighet til å påvirke utviklingen av bomiljøet. Styret samarbeider tett med forretningsfører og eventuelle leverandører for å sikre en trygg og god forvaltning.

Nåværende styremedlem Sigurd Bakke Jensen ønsker å trekke seg fra sitt verv og tre ut av styret ett år før tiden. Vi trenger derfor en erstatning for han.

Innstilling

Styret har vurdert kandidater til vervene som styremedlem og varamedlemmer og ønsker å innstille følgende personer:

Styremedlem

- **Anita Schei**
  Styret anbefaler gjenvalg av Anita, da hun spiller en sentral rolle i flere av borettslagets pågående prosjekter. Hennes lange fartstid i styret og evne til å arbeide selvstendig bidrar til en mer effektiv styreprosess og avlaster særlig styreleder. Anita er ansvarsbevisst, strukturert og har vist seg som en verdifull ressurs for styret og borettslaget.
- **Sindre Tungesvik**
  Sindre har erfaring med drift av enkeltpersonforetak (ENK) og har studert økonomiske emner som gir ham et godt grunnlag for å bidra til borettslagets økonomiske drift. Han har uttrykt et sterkt engasjement for å sikre videre bærekraftig drift og utvikling av borettslaget, samt et ønske om å lære mer om styrearbeid. I tillegg ser styret det som positivt å fremme økt mangfold i styret, da det per i dag kun er én mannlig representant, som trer ut av styret.

Varamedlemmer

- **Charlotte Borchsenius**
  Jobber som prosjektleder for Park- og friluftsprodukter i Bymiljøetaten. Hun er utdannet landskapsarkitekt og engasjerer seg mye for hvordan både fysiske omgivelser og miljø bidrar til trivsel. Hun mener at trygge og ordnede rammer skaper tillit. Motivasjonen hennes for å stille er fordi hun ønsker å bidra inn i det gode arbeidet som allerede gjøres for at Myrer Borettslag skal være et godt sted å leve uavhengig av livssituasjon.
- **Ingeborg Møller Pedersen**
  Er utdannet arkeolog og er oppvokst i nærområdet. Hun har bodd i borettslaget siden 2022. Hun ønsker å delta i felleskapet og hjelpe til å både opprettholde og jobbe videre med all det bra styret har fått til. Hun har blant annet erfaring fra flere studentorganisasjoner hvor hun har vært økonomiansvarlig for et av dem. Samtidig noe økonomiutdanning fra Nord Universitet.

Styret mener at disse kandidatene vil bidra positivt til styrets arbeid og anbefaler at de velges inn.

Roller og kandidater

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

- Anita Schei
- Sindre Tungesvik

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

- Charlotte Borchsenius
- Ingeborg Møller Pedersen
- Janne Renate Ballo

Sak 16

Valgkomité

Borettslaget trenger en velfungerende valgkomité for året som kommer. I 2026 er det mange verv som er på valg og det må legges ned noe arbeid for å kunne sette sammen et godt og velfungerende styre. Det finnes webinar via OBOS for nye medlemmer av valgkomiteen og dette kan du få dekket av borettslaget. Du får også en oppmerksomhet på neste års generalforsamling i form av gave, som takk for innsatsen.

Innstilling

Styret oppfordrer noen i salen til å melde seg til valgkomiteen. Minimum tre stykker.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Julie Kathrine Andresen

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

- Marianne Bjørving

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt ni styremøter, inkludert møter med OBOS. Arbeidet i 2024/25 har vært preget av løpende saker, som både omfatter generell drift og vedlikehold, samt flere større prosjekter. Blant de viktigste sakene har vært tak- og fasadeprosjektet, elbilladeprosjektet, brannvarslingsprosjektet, garantisaker på vinduer, beboer- og nabohenvendelser, samt oppfølging av uteområder.

I det følgende kan dere lese mer om styrets arbeid i forrige periode.

Henvendelser til styret og informasjonskanaler

I et stort borettslag som vårt er det jevnlig mange henvendelser. Styret oppfordrer derfor alle beboere til å lese informasjonsskrivene som sendes ut og sette seg inn i informasjonen som ligger under de ulike temaene på Vibbo – før de eventuelt tar kontakt med styret. Vi besvarer henvendelser så raskt som mulig, men kan ikke garantere svar i helger eller ferier.

Vi setter stor pris på at beboere engasjerer seg og kommer med spørsmål og innspill til styrets arbeid og pågående prosjekter. Samtidig vil vi i styret jobbe for å gjøre informasjonsskrivene enda mer grundige og utfyllende.

Styret forholder seg kun til henvendelser via Vibbo eller e-post. Facebook-gruppen "Vi som bor i Myrer borettslag" er opprettet av beboerne, og styret deltar ikke i diskusjoner der. Dette av flere grunner, blant annet fordi ikke alle beboere er medlemmer av gruppen, og fordi styret ikke har tilgang til alle kommentarer.

Vi ber om forståelse for at vi ikke alltid kan gi utfyllende svar, for eksempel av hensyn til personvern eller i saker der taushetsplikt gjelder.

Ladeplasser og parkeringsoppgradering

På slutten av året i 2024 ble den siste ladeplassen ferdigstilt i Nordstjerneveien. Garasjene er revet, og hele plassen er nyasfaltert med ny mur og gjerde. Beboerne som stod på venteliste har fått tildelt plass, og de resterende plassene er forbeholdt beboere med tilgang til ladestolpe. Prosjektet er meldt inn via arkitekt for ferdigattest.

Gjerdet mot rekkehusene vil bli behandlet i samråd med dem, og avtalen vil bli tinglyst.

Borettslaget har nå 18 ladestolper, som kan benyttes av alle beboere. Vi praktiserer rotasjonsplasser fremfor faste plasser.

Tak og fasadeprosjektet

Borettslaget har engasjert Advokatfirmaet SGB AS for bistand i tak- og fasadesaken. Vi er i dialog med Malercompagniet om fasadene som har sprukket opp, samt videre arbeid. Det er sendt reklamasjon på fasadene, og vi venter på Malercompagniets svar på reklamasjonen. Prosjektet er satt på pause inntil disse forholdene er avklart. Det er følgelig ikke planlagt at det vil bli startet opp arbeid på nye blokker i 2025. Det vil bli kalt inn til et eget beboermøte hvor mer informasjon om denne saken vil bli gitt.

Reklamasjon på vinduer og balkongdører

Det ble arrangert en runde med Palmgren der de som hadde meldt inn feil innen garantifristen, skulle få utbedret feilene. Styret oppdaget at det var mer omfattende enn først antatt. Det ble derfor satt i gang en større sak og diskusjon om hvordan dette skulle løses. Avtalene ble, etter dialog med Palmgren, at de skulle se over alle vinduer i borettslaget på grunn av beslag som siger på utsiden. Alle som meldte inn til Palmgren direkte, skal ha blitt kontaktet av dem.

Styret vil følge opp saken videre.

Oppgradering av brannvarslingsanlegg

De første av 26 brannalarmanlegg i Myrer borettslag ble satt i drift i desember 2023, med siste anlegg som skal være på plass i mars 2025. I driftstiden har kun én berettiget alarm oppstått – utløst av et peisfyrings-tilfelle som medførte farlig høye CO-nivåer og førte til inngripen fra politi og brannvesen – mens en alarm i Kurveien skyldtes en vanlig røykvarsler.

Systemet, basert på kunstig intelligens med 100.000 «fingeravtrykk», sikrer rask varsling ved brann og reduserer falske alarmer. Hver boenhet har en lyd- og lysmodul under hver detektor, slik at en lokal alarm medfører varsling i den aktuelle enheten, mens en alarm som vedvarer over to minutter utløser alarm i hele bygningen.

Ved brann eller systemfeil viser displayet i oppgangen nøyaktig hvor hendelsen inntreffer, og brukerveiledninger, branninstruks og orienteringsplan er gjort tilgjengelig for beboerne.

Forsikringer

Styret informerte generalforsamlingen i fjor om at vi ville innhente nye tilbud på forsikring. Dette fikk vi hjelp til av OBOS forsikring og borettslaget har skrevet under avtale med Gjensidige. Polisenummer for den nye avtalen er: 93371824.

Nedlagt vaskeri

Styret besluttet å legge ned vaskeriet i Kurveien 41/43. Bakgrunnen for dette er at én av maskinene var ødelagt, samtidig som vaskeriet hadde lavere bruk enn flere av de andre i borettslaget. I dag har mange beboere egne vaskemaskiner, og behovet for felles vaskeri er derfor redusert. Borettslaget opprettholder fortsatt et vaskeritilbud, og beboere som trenger tilgang, vil fortsatt ha mulighet til å benytte seg av dette.

For å involvere beboerne i hva det nedlagte vaskeriet kunne brukes til, gjennomførte vi en avstemning og åpnet for innspill. Flertallet stemte for å utforske muligheten for å etablere et treningsrom. Styret er positivt innstilt til dette og vil legge frem saken til behandling på årsmøtet.

Markise

Styret innhentet tilbud fra Markisemannen på nye markiser og bytte av duk på eksisterende markiser. Det ble organisert én felles bestilling. Det er fullt mulig å benytte Markisemannen når som helst ellers, men da med en noe lavere rabatt enn gjennom fellesbestillingen. Beboere kan finne informasjon om tilbudet på Vibbo under temaet “markise”.

Dugnad

I 2024 ble det gjennomført én fellesdugnad i mai – med stor suksess! Mange beboere deltok og bidro med blant annet planting, raking, spyling og kosting. Styret takker alle for innsatsen.

Sommerfest

Styret arrangerte sommerfest for borettslaget i august, og vi vil benytte anledningen til å takke alle som deltok. Det ble en hyggelig ettermiddag med pølser, is og lek for både store og små. Vi håper å gjenta suksessen i år!

Julegrantenning

Styret arrangerte julegrantenning for borettslaget første søndag i advent, og vi vil benytte anledningen til å takke alle som deltok. Det ble en stemningsfull ettermiddag med Nordre Aker Janitsjar, sang, gløgg og pepperkaker. Dette blir en fast tradisjon, så hold av første søndag i advent i år også!

Marked på lekeplassen

Nabolagsmarkedet drives på dugnad av fire engasjerte naboer som synes det er både gøy og givende å arrangere gjenbruksmarked. Markedet har blitt svært populært, og både store og små stiller med fine varer for salg på lekeplassen.

Årets første marked arrangeres 26. april fra kl. 11.00–15.00. For mer informasjon om årets markeder og praktiske detaljer, sjekk Facebook-gruppen "Nabolagsmarked Grefsen/Kjelsås".

Pakkebokser

Styret har, i samarbeid med Posten, fått utplassert flere pakkebokser ved Kanvas barnehage. Vi vurderer også muligheten for å få på plass PostNord-bokser.

Hagelaget

Hagelaget har virkelig stått på og lagt ned mye tid og innsats i å vedlikeholde deler av grøntområdene i borettslaget. Dette er frivillig arbeid og vi setter pris på engasjementet.

Er det beboere som ønsker å være med i Hagelaget, send en melding til styret på Vibbo.

På høsten ble fire ny-etablerte bed klargjort til solsikker, og på vårparten arrangerte de dugnad der det ble lagt på jord og gjødsel. På forhånd hadde Hagelaget dyrket frem solsikker i planterommet, slik at de ble store nok til å plantes ut til dugnaden. Det ble mange og store solsikker, og disse ble kuttet ned på høsten, samtidig som det ble satt ned vårløk. Så kommende sesong blir det vårblomster først, og deretter tar solsikkene over!

Hagelaget har også dyrket frem noen av plantene til bedet ved flaggstanga, og luket godt i dette bedet og plantet ut fem sorter blomster. De har testet ut om "trekant-ugressplenen" ved grillplassen kunne bli til en ny blomster-eng, men det tar litt tid å få etablert engen uten at ugresset overtar. Den etablerte blomsterengen i krysset Myrerskogveien/Kurveien har blitt vedlikeholdt ved å luke vekk enkelte blomster og så stadig nye frø.

I samråd med styret har hagelaget lagt til rette for to nye, sosiale soner/sittegrupper der det er behov, og det vil arrangeres dugnad for å ferdigstille disse.

HMS

Styreleder og vaktmester har gjennomført en HMS-runde i hele borettslaget. Noen avvik ble avdekket og er allerede fulgt opp med tiltak. For øvrig har vaktmesteren god oversikt over hva som skjer i borettslaget.

Det er også gjennomført en gjennomgang av alle kjellerboder, hvor flere forhold krever utbedring. Styret og driftsleder følger opp dette fortløpende.

Vaktmester

Atle Grønmyr er borettslagets vaktmester og har jobbet her i 30 år. Han kjenner borettslaget svært godt og sørger for at alt fungerer som det skal. På de mest krevende snøfallsdagene får han hjelp til snørydding av Dan Walther Lindberg (beboer i borettslaget) og en innleid ressurs.

Styrelederen har gjennomført en medarbeidersamtale med vaktmester og har en god og jevnlig dialog med ham.

Vaktmester har mange oppgaver å rekke over hver dag og oppfordrer derfor beboerne til å ta kontakt på telefon i stedet for e-post når det er mulig. Vi minner også om at mye informasjon finnes på Vibbo – dette kan frigjøre tid som han heller kan bruke til å skape orden og trivsel i borettslaget.

Sosiale sammenkomster

Etter generalforsamlingen i 2024 arrangerte styret en avslutningsmiddag for både nye og avgåtte styremedlemmer på Grains. I tillegg markerte styret avslutningen av året med en julemiddag i forbindelse med det siste styremøtet i 2024.

Til generalforsamlingen i Myrer Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrer Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

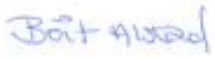
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 436, KUNDENR. 111

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 681 757**	**847 375**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 508 924	-3 766 169
Tilbakeføring av avskrivning	15	714 489	337 101
Tillegg salgssum anl. midler	15	26 600	94 946
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-7 160 670	-1 160 843
Tillegg for nye langsiktige lån		0	91 904 975
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 691 642	-80 563 134
Innsk. øremerk. bankkto		-22 652	-12 494
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-5 624 951**	**6 834 382**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**2 056 806**	**7 681 757**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 148 714	10 112 702
Kortsiktig gjeld		-1 091 908	-2 430 945
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**2 056 806**	**7 681 757**

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 436, KUNDENR. 111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 255 224	19 640 660	21 567 000	21 521 196
Garasjer	10	9 226	0	209 240	0
Andre inntekter	3	57 640	463 404	350 000	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 322 090**	**20 104 064**	**22 126 240**	**22 021 196**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-967 653	-882 133	-895 300	-1 029 000
Styrehonorar	5	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000
Avskrivninger	15	-714 489	-337 101	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 250	-20 250	-21 000	-22 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-326 925	-310 470	-330 000	-347 000
Konsulenthonorar	7	-443 883	-581 676	-310 000	-210 000
Kontingenter		-81 600	-81 600	-81 600	-82 000
Drift og vedlikehold	8	-1 615 985	-9 380 040	-8 762 000	-2 214 000
Forsikringer		-1 071 274	-1 056 335	-1 162 000	-1 394 000
Festeavgift		-149 602	-288 000	-288 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	-3 695 547	-3 273 301	-3 663 861	-4 138 083
Garasjer	10	323 000	-124 100	-170 000	0
Energi/fyring		-390 297	-379 812	-350 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 960 917	-2 460 634	-2 500 000	-1 900 000
Andre driftskostnader	11	-1 154 454	-1 253 850	-1 067 000	-1 092 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 755 876**	**-20 909 301**	**-20 080 761**	**-13 596 083**
DRIFTSRESULTAT		**8 566 214**	**-805 237**	**2 045 479**	**8 425 113**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	217 410	38 913	0	0
Finanskostnader	13	-4 274 700	-2 999 846	-6 863 108	-4 167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 057 290**	**-2 960 933**	**-6 863 108**	**-4 167 000**
ÅRSRESULTAT		**4 508 924**	**-3 766 169**	**-4 817 629**	**4 258 113**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 508 924	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-3 766 169		

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 436, KUNDENR. 111

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	94 239 284	94 239 284
Tomt		2 979 423	2 979 423
Andre varige driftsmidler	15	7 579 893	1 160 313
Miljøbankkonto, øremerket		707 652	598 056
SUM ANLEGGSMIDLER		**105 506 252**	**98 977 076**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	102 377
Forskuddsbetalte kostnader		952 662	1 328 258
Andre kortsiktige fordringer	16	147 624	0
Garasjeregnskap		0	30 000
Driftskonto OBOS-banken		20 983	1 612 985
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 127	25 768
Sparekonto OBOS-banken		1 999 318	7 013 314
SUM OMLØPSMIDLER		**3 148 714**	**10 112 702**
SUM EIENDELER		**108 654 966**	**109 089 777**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 408 * 100		40 800	40 800
Opptjent egenkapital		25 890 821	21 381 897
SUM EGENKAPITAL		**25 931 621**	**21 422 697**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	79 490 428	83 182 070
Borettsinnskudd	18	1 470 500	1 470 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	670 510	583 566
SUM LANGSIKTIG GJELD		**81 631 438**	**85 236 136**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		215 419	1 225 074
Skyldige offentlige avgifter	20	65 653	54 131
Påløpte renter		238 381	526 943
Påløpte avdrag		493 406	551 433
Annen kortsiktig gjeld	21	79 050	73 364
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 091 908**	**2 430 945**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**108 654 966**	**109 089 777**
Pantstillelse	22	147 587 000	190 587 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Myrer Borettslag

Julie Kathrine Andresen Anita Schei Marianne Bjørving

Ida Kural Sigurd Bakke Jensen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 491 288
Parkering	120 700
Garasje	0
Stikkontakt bod	60 000
Eiendomsskatt	736
Leie	46 164
Internett	1 401 888
TV abonnement	633 216
Balkongtillegg	2 575 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 329 288**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-9 400
Garasje	-18 500
Leie	-46 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 255 224**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger, ViaOBOS	37 790
Bod	100
Nøkler, ViaOBOS	9 900
NETBET, ViaOBOS	9 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 640**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-576 000
Overtid	-81 600
Påløpte feriepenger	-79 050
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-176 601
Pensjonskostnader innskudd	-13 650
AFP-pensjon	-15 831
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-519
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Gaver til ansatte	-1 197
Arbeidsklær	-21 955
SUM PERSONALKOSTNADER	**-967 653**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 480 000.
I tillegg har styret fått dekket mat/bevertning til styremøter, julebord og sommeravslutning for kr 15 771, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-285 500
Søknad, Arkitektur & Byggsøk M Johansen	-18 302
Søknad/gebyr, Plan- og bygningsetaten	-62 880
OBOS Eiendomsforvaltning	-29 888
OBOS Prosjekt	-47 313
SUM KONSULENTHONORAR	**-443 883**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Støygjerde, Harestua Bygg AS	-172500
Materiell kledning, Løvenskiold Handel AS	-210635
Vinduer/dører, Harestua Bygg AS	-183125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-566 260**
Drift/vedlikehold bygninger	-375 798
Drift/vedlikehold VVS	-79 248
Drift/vedlikehold elektro	-14 228
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-495 199
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-82 570
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	61 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 225
Kostnader dugnader	-2 107
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 615 985**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-744
Vann- og avløpsavgift	-2 366 469
Feieavgift	-69 360
Renovasjonsavgift	-1 258 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 695 547**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Årsavregning, Garasjelaget	9 226
Fast innkreving (Garasje)	323 000
SUM INNTEKTER GARASJER	**332 226**

SUM GARASJER	**332 226**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-112 754
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 266
Verktøy og redskaper	-2 314
Driftsmateriell	-89 317
Renhold ved firmaer	-550 509
Snørydding	-170 664
Andre fremmede tjenester	-17 328
Kontor- og datarekvisita	-4 006
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 412
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 771
Andre kontorkostnader	-3 501
Telefon/bredbånd	-7 842
Drivstoff biler, maskiner osv.	-28 435
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-85 038
Forsikringer/avgifter biler	-113
Gaver	-1 044
Bank- og kortgebyr	-3 055
Velferdskostnader	-20 085
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 154 454**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renteinntekter, OBOS-banken	217 410
SUM FINANSINNTEKTER	**217 410**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	1 376 440
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	2 897 945
Renter på leverandørgjeld	315
SUM FINANSKOSTNADER	**4 274 700**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	15 812 500
Oppskrevet 1972	2 461 512
Tilgang 2003	75 965 272
SUM BYGNINGER	**94 239 284**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.75/bnr.812 M. flere
Garasjetomten er festet av Oslo Kommune.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse utstyr		
Tilgang 2019	26 300	
Avskrevet tidligere	-26 299	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2017	100 000	
Avskrevet tidligere	-99 999	
		1
Høytrykkvasker		
Avgang 2000	-65 637	
Tilgang 2022	131 275	
Avskrevet tidligere	-15 315	
Avskrevet i år	-13 127	
		37 195
Plenklipper		
Tilgang 2018	462 500	
Avskrevet tidligere	-362 676	
Avskrevet i år	-66 071	
		33 753
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2016	78 750	
Avskrevet tidligere	-71 250	
Avskrevet i år	-7 499	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2008	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2016	97 959	
Avskrevet tidligere	-83 964	
Avskrevet i år	-13 994	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2021	40 600	
Avskrevet tidligere	-29 322	
Avskrevet i år	-11 277	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2023	825 844	
Avgang i år	-26 600	
Tilgang i år	115 000	
Avskrevet tidligere	-165 169	
Avskrevet i år	-165 169	
		583 906

Søppelhus		
Tilgang 2022	51 875	
Avskrevet tidligere	-20 750	
Avskrevet i år	-10 375	
		20 750
Avfallsanlegg		
Tilgang 2011	2 216 338	
Avskrevet tidligere	-2 216 337	
		1
Brannalarmanlegg		
Tilgang 2024	4 325 545	
		4 325 544
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	335 000	
Avskrevet tidligere	-27 917	
Avskrevet i år	-111 666	
		195 417
Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2024	393 750	
Avskrevet i år	-104 167	
		289 583
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2024	2 326 375	
Avskrevet i år	-232 638	
		2 093 738
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7 579 893**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-714 489**

Brannalarmanlegget anskaffet i 2024 anses som del av bygget, og avskrives derfor ikke.

Traktor "TRAKT1" får en høyere avskrivning fom. regnskapsår 2025, som følge av samlet tilgang kr 88 400 i 2024. Dermed vil avskrivning bli justert fra kr 165 169 til 194 636 i 2025, samtidig som man beholder antall avskrivningsår, 5 år.

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering, viderefakturert eiendomsskatt	138 398
Periodisering, årsavregning garasjelaget	9 226
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**147 624**

NOTE: 17
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken (HUS601)		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 800 963	
Nedbetalt i år	599 397	
		-5 599 640
Husbanken (HUS602)		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 809 630	
Nedbetalt i år	598 651	
		-5 591 719
Husbanken (HUS603)		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-18 520 000	
Nedbetalt tidligere	12 130 309	
Nedbetalt i år	614 442	
		-5 775 249
Husbanken (HUS604)		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-17 570 000	
Nedbetalt tidligere	11 518 118	
Nedbetalt i år	585 735	
		-5 466 147
Husbanken (HUS605)		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-17 570 000	
Nedbetalt tidligere	11 518 118	
Nedbetalt i år	585 735	
		-5 466 147
OBOS-banken (OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 535	
Nedbetalt i år	41 229	
		-2 949 236
OBOS Boligkreditt AS (OBOS03)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-49 358 981	
Nedbetalt tidligere	50 238	
Nedbetalt i år	666 453	
		-48 642 290
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-79 490 428**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år (Salg av leil 161)	-3 500
Korrigert i 2017 (Salg av leil 165)	-3 500
Opprinnelig 1995	-1 463 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 470 500**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-670 510
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-670 510**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 127
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 526
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-65 653**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-79 050
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-79 050**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 470 500
Pantelån	79 490 428
Påløpte avdrag	493 406
TOTALT	**81 454 334**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	94 239 284
Tomt	2 979 423
TOTALT	**97 218 707**

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Innkjøp av liten traktor	
2024/25	Brannvarslingsanlegg	Alle enheter i borettsaget har fått installert kablet anlegg.
2024/25	Ladestasjoner for elbil	Det har blitt installert ti ladeplasser for beboerne på ett område.
2023/24	Ladestasjoner for elbil	Det har blitt installert åtte ladeplasser for beboerne på ett område. Arbeidet fortsetter i 2024, da på et annet område.
2023/24	Brannvarslingsanlegg	Utskiftning av brannvarslingsanlegg, til kablet anlegg, i fellesarealer, oppganger og hver enkelt boenhet. Arbeidet går over i 2024.
2023	Fasadeprosjekt	Fasader og tak rehabilitert. Ny puss og duk på 2 blokker (4 oppganger). Prosjekt er ikke ferdigstilt.
2023	Innkjøp av høytrykkspyler	
2023	Innkjøp av ny traktor	
2023	Kontroll av elektrisk anlegg	Full kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget. Gamle sikringer uten jordfeilbryter er byttet til jordfeilautomat sikringer. Lamper på loft er byttet ut med LED lamper og gamle stikk og brytere er skiftet ut.
2022	Norsk Brannvern	Nye røykvarslere og utskifting av alle brannslukningsapparater.
2022	Piper har blitt renset i alle blokker. Fasadeprosjekt fortsetter.	
2021	Fasadeprosjekt oppstart	Fasader vaskes og males. Tak skiftes ut.
2020	Bytting av låssystem til ILOQ	Alle låssylindere i utgangsdører, kjeller- og loftsdører ble byttet ut i januar 2020.
2019	Planting av frukttrær og bærbusker	
2019	Innkjøp av komprimator	
2019	Rensing av pipeløp	
2019	Vedlikehold av tak og takrenner	Ødelagte takstein og takrenner skiftet og reparert.
2018-2019	Lyspærer byttet ut til LED	Alle lyspærer i fellesareal byttet ut til LED vintersesongen 2018/19.
2018-2019	Maling av oppganger	Samtlige oppganger malt vinteren 2018 og våren 2019.
2018	Reparasjon/vedlikehold av støttemur i Nordstjerneveien, samt ny hekk	
2018	Opprydding i skråningen i Myrerskogveien 26/28	
2018	Innkjøp av ny gressklipper og snøfreser	
2017-2018	Vinduer og balkongdører	Vinduer og balkongdører i samtlige leiligheter og trappeoppganger skiftet ut.
2017	Bytte av reduksjonsventiler Innkjøp av ny traktor og feiekost	Byttet ut alle ødelagte reduksjonsventiler og erstattet manglende filter. Den gamle traktoren ble solgt i 2016 og feiekosten ble solgt i 2017.
2016-2017	Rørinspeksjon	Gjennomført rørinspeksjon i alle blokker.
2016	Grillplass, oppgradering lekeplass, rørinspeksjon	Den første sosiale sonen kom på plass i løpet av sommeren, mellom Kurveien 40 og

		50. Helårs utegrill, bord/benker og beplantning. Oppgradering av den store lekeplassen med flere matter og to nye balanse-apparater. Oppstart rørinspeksjon i alle blokker.
2015	Grøntrom, Vask, Malerarbeide	Grøntromsrehabilitering Vask av balkong og fasader Maling av utgangsdører og oppgangsvinduer utvendig.
2013	Lekeplass	Total rehabilitering av den store lekeplassen med nye lekeapparater og forskriftsmessig dekke.
2012	Oppgradering strømnett garasjer	
2011	Avfallsbrønner	
2010 - 2011	Norsk Brannvern	Nye røykvarslere og oppstart av utskifting av alle brannslukningsapparater. Loft og kjeller tatt i 2011
2009 - 2011	Total rehabilitering av alle våtrom	
2007	Dørautomatikk	Dørautomatikk ble påmontert alle ytterdører
2006	Ventilasjon	Ventilasjon i alle leiligheter ble renset
2005 - 2006	Oppganger og vaskeri	Oppussing av trappeoppgangene og vaskeriene med oppstart i 2005 avsluttes i 2006.
2005	Utearealene	Oppgradering av utearealene etter rehabilitering, sluttført 2005.
2001	Brannsikring, fellesmåling	Bytte av alle røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter. Fellesmåling av strøm
2001 - 2003	Rehabilitering fasader / balkonger	Omfattende rehabilitering med nye isolerte fasader og nye balkonger
2000	Kabelanlegget oppgradert	
1999	Nye søppelhus	
1998	Vinduer og balkongdører	Samtlige vinduer og balkongdører ble skiftet i 1985 og vedlikeholdt i 1998.
1997	Lekeplassene	Rehabilitert og oppgradert i henhold til nye forskrifter.
1995	Elektriske anlegg	Borettslagets elektriske anlegg ble rehabilitert. Arbeidet omfattet også elektriske anlegg inne i leilighetene.
1995 - 1996	Bunn- og uttrekksledninger	Noen er tidligere byttet p.g.a. vannlekkasjer, i tillegg ble en del skiftet i 1986 i forbindelse med pålegg om å koble septiktankene fra. De fleste bunn- og utrekksledninger i borettslaget er dermed skiftet.
1989	Balkonger, inngangsparti, kabelanlegg	Balkonger, gangbalkonger og baldakiner over inngangspartiene ble rehabilitert. Kabelanlegget - både eksternt og internt - ble skiftet
1988	Nye entredører og låser i leilighetene	
1987	Avstengingskranene ble skiftet	
1987 - 1994	Omlegg av takene	

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152436
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Kjelsås skole, aulaen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

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:
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er digitalt registrert i en frammøteliste. Fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registrering i frammøteliste og eventuelt fullmakt 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 ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet

✓ **Vedtatt. Som protokollvitne ble Nina Engseth valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret har de siste årene hatt økende arbeidsmengde knyttet til drift, vedlikehold og økonomistyring i borettslaget. I fjor ble honoraret ikke justert, og for å sikre at det reflekterer ansvaret og arbeidsmengden, foreslås en økning.

Videre er det viktig å gjøre styrearbeidet attraktivt for å sikre god rekruttering og kontinuitet i styret. Justeringen er i tråd med generell pris- og kostnadsvekst, og det er vanlig praksis i borettslag å tilpasse honoraret etter dette.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar å øke det totale styrehonoraret med **30.000 kroner.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 510.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Eivind Storås : 550 000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Ekstra honorar til styreleder og nestleder

Styreleder og nestleder har de siste to årene lagt ned et betydelig antall arbeidstimer i forbindelse med opprydningen av tak- og fasadeprosjektet. Dette grunnet konflikter med leverandører som har medført store økonomiske belastninger for borettslaget. Arbeidetomfatter grundig kartlegging av utført arbeid med tak og fasade, manglende leveranser og identifisering av alternative løsninger for fasaden, i tillegg til kontinuerlig samarbeidsmøtermed fagpersoner og eksterne rådgivere.

Den langvarige og tidkrevende dialogen med OBOS Prosjekt og Malercompagniet har vært preget av forsinkelser og manglende respons, noe som har vært særlig ressurskrevende for leder og nestleder i styret. Videre har vi brukt betydelig tid på juridisk rådgivning, gjennomgang av omfattende dokumentasjon og utarbeidelse av detaljerte sakspapirer, i tillegg til økt møteaktivitet i ordinær arbeidstid.

Flere andre omfattende prosjekter har påløpt samtidig, noe som har økt arbeidsmengden ytterligere. Dette omfatter blant annet reklamasjonssak på vinduer, riving av garasjer, installasjon av ladepunkter, nytt brannvarslingsanlegg, markisebestillinger, reforhandling av avtaler og forsikringer, samt ordinær drift og vedlikehold. Vi har også fått tildelt arbeidsoppgaver fra generalforsamlingen, som utarbeidelse av forslag til

Transaksjon 09222115557543309930 Signert CFA, ONT2, NE

trimrom. Samlet har disse prosjektene medført betydelig merarbeid, som har vært krevende å håndtere over en så kort tidsperiode.

Opprydningen i tak- og fasadeprosjektet vurderes som et ekstraordinært styrearbeid, og vi foreslår derfor et honorar på kr 25.000,- per person til styreleder og nestleder som kompensasjon for den omfattende tidsbruken og arbeidsbelastningen dette har medført. Vi håper på støtte fra generalforsamlingen til dette forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen støtter et honorar på kr 25.000,- per person til styreleder og nestleder som kompensasjon for omfattende tidsbruk og arbeidsbelastning

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å installere fiberoptisk Internett

Fremmet av: Knut Henning Braaten

Ønsker at generalforsamlingen i Myrer borettslag behandler forslag om å installere fiberoptisk Internett i alle leiligheter.

Nåværende kabel inn til leilighetene er utdatert og gammeldags. Det er i sosiale medier klager fra flere beboere på tregt Internett og Wi-Fi. Telenor krever merkostnader knyttet til forsterker Wi-Fi og tjenesten fungerer likevel ikke tilfredsstillende på alle områder innen onlinespill eller bruk av Wi-Fi.

For å kunne imøtekomme fremtidens behov for Internett løsninger bes styret å installere fiberoptisk Internett inn til alle leiligheter.

Styrets innstilling
Vi har en bindende avtale med Telenor, som styret anser som god nok for majoriteten av beboerne. De som ønsker ekstra hastighet kan bestille dette som tillegg. Når tak- og fasadeprosjektet er overstått og vi har fått oversikt over kostnader, kan borettslaget evt foreta en ny vurdering av fiberoptisk internett. Styrets innstilling i denne omgangen er nei.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon

Fremmet av: Helge Strømsø

Energieffektivisering er et aktuelt tema både i samfunnet og for det enkelt individ. Slik effektivisering kan ha positiv betydning for både klima og økonomi. Det er opprettet en rekke støtteordninger for denne type tiltak i regi av både kommunen og ENOVA. For eksempel har ENOVA en egen ordning for økonomisk støtte til borettslag for kartlegging som gir konkrete anbefalinger om «smarte klimatiltak».

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget om å kartlegge mulighetene for energieffektivisering og solcelleanlegg ikke bør settes på dagsorden nå. Borettslaget har ikke et sentralt varmesystem, noe som gjør at et solcelleanlegg ikke vil dekke oppvarmingsbehovet. I tillegg er flere tak ennå ikke vurdert, og noen kan kreve reparasjon eller utskifting før de kan bære solcellepaneler. Med 26 blokker og flere store prosjekter allerede i gang, vil et slikt tiltak medføre betydelige ekstra kostnader, uavhengig av eventuelle støtteordninger. Det vil også være svært kostbart

å koble leilighetene til strømmen fra solcellene og at det forutsetter solceller på alle tak. Det vil ta lang tid før solcellene blir nedbetalt.

Vi foreslår at tiltak knyttet til energieffektivisering vurderes på et senere tidspunkt, når taktilstanden er avklart og andre prosjekter er gjennomført.

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

10. Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring

Fremmet av: Helene Örthagen

Jeg foreslår at styret får mandat av generalforsamlingen til å undersøke om vi kan få støtte til å gjøre om ett eller flere av de vaskeriene som legges ned til tilfluktsrom som oppfyller dagens standard (hvis mulig). Det finnes ingen godkjente rom i området, og slik verden er nå, kan dette vel være i alles interesse. På nybygg vil dette med tilfluktsrom sannsynligvis bli et krav, men vi som bor i eldre borettslag bør vel også tenke på dette. Når rommene ikke trengs som tilfluktsrom, kan de for eksempel fungere som treningsrom. (Vet at det har vært forslag om treningslokale). En annen ting er at vi alle vil trenge å være mer forberedt og ha mer hjemme i beredskap. Vi må for eksempel lagre mye vann. Kanskje styret kunne undersøke mulighetene og lage en plan for hvordan vi kan bruke noen av de gamle vaskeriene til å lagre vann og annet som er anbefalt, for fellesskapet?

Forslag til vedtak/oppsummering: Styret får mandat til å undersøke om borettslaget kan få støtte til å gjøre om ett eller flere av de vaskeriene som legges ned til tilfluktsrom som oppfyller dagens standard (hvis mulig). Hva rommene skal brukes til når de ikke fungerer som tilfluktsrom, må avklares i dialog med beboerne. Et eksempel er å se på muligheter for beredskapslagring til fellesskapet i tillegg til for eksempel treningsrom.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til begge forslagene er nei, av følgende grunner:

- Borettslaget ble opprettet rett etter 2. verdenskrig, og det finnes allerede flere tilfluktsrom. Disse var tidligere sivilforsvarets ansvar, men er ikke operative nå. Styret har som mål å rydde disse og undersøke hva som skal til for å oppgradere til dagens standard. De nedlagte vaskeriene har flere mulige bruksområder (det vil også være kostbart å gjøre disse om til tilfluktsrom).

- Når det gjelder felles lagring av vann, mener Styret at beboerne selv må ta ansvar for lagring av vann. Felles lagring har blitt vurdert i enkelte borettslag, men da fordi leilighetene har svært begrenset bodplass. I vårt tilfelle har alle leilighetene god lagringsplass for vann i bodene.

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

11. Treningsrom i nedlagt vaskeri

Det tidligere vaskeriet står i dag ubrukt, og styret ser muligheten for å utnytte dette arealet til fordel for beboerne. Beboerne fikk mulighet til å stemme over hva de ønsket i det nedlagte vaskeriet. Det var stort flertall for treningsrom. Styret har derfor undersøkt priser på alt fra utstyr, elektriker, gulv og andre kostnader tilknyttet et slikt prosjekt.

Et treningsrom vil gi økt bokvalitet, bedre utnyttelse av fellesareal og kan bidra til økt trivsel og sosialt fellesskap i borettslaget.

Transaksjon 09222115557543309930 Signert CFA, ONT2, NE

For å sikre at prosjektet har bred støtte i borettslaget, ønsker styret at generalforsamlingen tar stilling til om dette skal gjennomføres før videre planlegging og investeringer igangsettes.

Styrets innstilling
Styret ønsker at det er opp til generalforsamlingen å bestemme.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med etablering av et treningsrom i det tidligere vaskeriet. Styret gis mandat til å gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 500.000 kroner, hvorav inntil 250.000 kroner dekkes av borettslagets miljøkonto.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Nedlagt vaskeri

Fremmet av: Kikki Morén

Styret i Myrer borettslag har oppfordret beboerne til å komme med forslag til hva nedlagte vaskerom kan benyttes til.

Et bruksområde som legger til rette for kortreist treningsmulighet, kan lokalt bidra til bedret folkehelse og styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret har allerede behandlet bruken av de nedlagte vaskerommene, med et forslag om å etablere et treningsrom som kan bidra til økt lokal treningsaktivitet, bedre folkehelse og et styrket sosialt fellesskap. Det er innhentet pris og annen nødvendig informasjon, og saken er allerede på agendaen.

Vår innstilling er at det skal være opp til generalforsamlingen å avgjøre om styret skal gå videre med etableringen.

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

13. Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal

Fremmet av: Trude Hessen

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen bes beslutte hvorvidt andelseier Trude Hessen Myrerveien 15 leilighet 302, får bygge ut loftet som er fellesareal over sin leilighet som et pilotprosjekt.

Erfaringene fra dette prosjektet vil kunne danne grunnlag og kunnskap for eventuelle fremtidige utbygginger i borettslaget. Det har tidligere vært flere forespørsler rundt denne type utbygging.

I tråd med økte boligpriser, fortetning, boligmangel og ønske om å beholde grøntareal, håper jeg på positivt svar for å kunne gjennomføre denne piloten. Jeg opplever at mange av beboerne ikke har mulighet til å kjøpe større steder å bo på Kjelsås, da boligprisene er økende fra et allerede høyt nivå.

Dette kan være muligheten på å ta Myrer Borettslag inn i en mer «moderne tid» hvor vi se på muligheten for å lage en kombinasjon av familieleiligheter og mindre leiligheter som i dag. Dette vil gjøre både attraktiviteten og verdien på borrettslaget mye høyere.

Legger ved link til artikkel fra www.huseierne.no som skriver om fordelene Gull på loftet | Huseierne – jeg vil spesielt her trekke frem følgende argument i artikkel:

- *Mange vil bo sentralt, og når man bygger ut loftene klarer man å fortette byen uten at det går på bekostning av grøntarealene, påpeker Harstad.*
- *Dessuten er det bærekraftig. En rapport fra Rambøll AS viser* at loftsutbygging gir 66 prosent mindre utslipp sammenlignet med å bygge nytt*, legger han til.*
- *Vi opplever også at kommunen er positive til utbygging av loft*

Hvorfor pilotprosjekt?

1. Kontrollert implementering:

Erfaring og læring: Ved å gjennomføre utbyggingen som et pilotprosjekt, kan borettslaget samle verdifulle erfaringer og lære av prosessen før flere utbygginger eventuelt settes i gang

Evaluering: Pilotprosjektet gir mulighet til å evaluere både økonomiske og praktiske aspekter ved utbyggingen, inkludert kostnader, tidsbruk og påvirkning på beboerne.

1. Økonomiske fordeler:•Inntekter fra pilotprosjektet: Salget av loftsarealet vil gi borettslaget inntekter som kan brukes til vedlikehold og oppgraderinger, samtidig som vi får en bedre forståelse av de økonomiske fordelene ved slike prosjekter.•Økt verdi på eiendommen: Utbygging av loftet vil øke verdien på hele eiendommen, noe som kan være gunstig ved fremtidige refinansieringer eller salg
2. Redusert risiko: Ved å starte med ett prosjekt, reduseres risikoen for borettslaget sammenlignet med å sette i gang flere utbygginger samtidig.
3. Fordeler for beboerne:•Minimere forstyrrelser: En pilotutbygging vil minimere forstyrrelser for beboerne sammenlignet med flere samtidige prosjekter.•Forbedret sikkerhet og vedlikehold: Inntektene fra pilotprosjektet kan brukes til å finansiere nødvendige sikkerhets- og vedlikeholdstiltak som kommer alle beboerne til gode.
4. Bidrag til å løse boligmangelen i Oslo:•Effektiv arealutnyttelse: Ved å bygge ut loftet til boligformål, bidrar vi til å utnytte eksisterende bygningsmasse bedre, noe som er i tråd med Oslo kommunes mål om fortetting og bærekraftig byutvikling.•Økt boligtilbud: Utbyggingen vil bidra til å øke boligtilbudet i et marked med stor etterspørsel og boligmangel
5. Fordeler for beboerne:•Bedre brannsikkerhet: Utbygging av loftet vil inkludere oppgradering av brannsikkerhetstiltak, noe som vil komme alle beboerne til gode•Forbedret vedlikehold: Inntektene fra salget kan brukes til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget, som nye vinduer, fasaderehabilitering og lignende
6. Bærekraft og samfunnsnytte:•Utbyggingen av loftet kan bidra til fortetting av byen uten å gå på bekostning av grøntarealene, noe som er i tråd med Oslo kommunes mål om bærekraftig byutvikling.•Prosjektet vil kunne vise at loftsutbygging kan gi betydelige økonomiske og miljømessige fordeler for borettslag og sameier

Oppsummering

Utbygging av loftet over, Trude Hessen, sin leilighet vil gi økonomiske fordeler for borettslaget, bidra til å løse boligmangelen i Oslo, og forbedre sikkerheten og vedlikeholdet i bygget. Vi ber derfor generalforsamlingen om å støtte dette forslaget.

Når det gjelder behov for lagring og bodplass så ønsker jeg å komme med flere forslag som kan løse reduksjon av dette:

Transaksjon 09222115557543309930 Signert CFA, ONT2, NE

Sykkelbod kan deles opp i flere "soner" for lagring av ande eiendeler som vanligvis ville bli satt på loft (dette kan løses ved innredning/isolasjon av murgulv/vegger)

Andelseier som kjøper loft kan vurdere å gi fra seg sin bod på loft til et mindre fellesloft.

Hvis en sammenligner dagens krav til bostørrelse så kan en fortsatt se at Myrer Borettslag har en betydelig større lagringsplass, selv etter en eventuell utbygging av loft.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til dette forslaget er nei. Vi mener at borettslagets fellesarealer er til for alle beboere, og å gi en enkelt andelseier eksklusiv rett til utbygging blir urettferdig. Tørkeloftet brukes i dag av flere beboere, blant annet til tørking av klær for de som ikke har plass i leiligheten sin. En utbygging vil redusere dette tilbudet. Det vil også være begrenset med leiligheter som kan få denne muligheten, da det kun er tørkeloft på deler av arealet i hver oppgang. På resterende område er det boder som tilhører de andre enhetene. Disse kan ikke selges, da de følger leiligheten.

I tillegg krever en slik endring en omfattende prosess med seksjonering, juridiske avklaringer og verdivurdering, noe som er ressurskrevende og komplisert. Å tillate utbygging av loftet vil også skape en presedens som kan føre til utfordringer med fremtidig regulering og rettferdig fordeling av fellesarealer.

Styret ønsker på sikt å vurdere hvordan fellesarealer best kan utnyttes til fordel for alle beboere, men dette må gjøres som en helhetlig vurdering, ikke gjennom enkeltprosjekter.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med overveldende flertall.**

14. Tak- og fasadeprosjektet

Styret har engasjert en advokat og vi er i gang med saken. Det som har skjedd foreløpig er at Malercompagniet har fått et brev fra oss med mulighet for å rette dårlig utført arbeid og dårlig rådgiving i forhold til valg av overflatebehandling av de blokkene som er rehabilitert. Det vil si at vi har reklamert på utførelsen av malerarbeider og anbefaling om maling, og de har fått muligheten til å legge puss og duk på de blokkene som er malt. Styret ønsker å gå ut av kontrakten, og det er advokaten som håndterer denne saken videre. Det vil også bli søkt om dekning på advokathjelp via forsikringsselskapet vårt. Det vil bli kalt inn til beboermøte med advokaten etter hvert. Foreløpig er hele prosjektet på pause.

Det blir ingen arbeider i 2025, men styret ønsker å bruke en ekstern partner til å kartlegge og planlegge for oppstart i 2026. Vi ønsker derfor en fullmakt fra generalforsamlingen til at vi kan fortsette arbeide med å avslutte det pågående samarbeidet og kunnne jobbe videre for oppstart i 2026.

Når vi kommer så langt, vil det bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling for å sikre bred enighet blant beboerne.

Styrets innstilling
Generalforsamling gir fullmakt til styret på å fortsette arbeidet med vedlikeholdsplan og avslutte samarbeidet med Malercompagniet. Det blir avholdt en ekstraordinær generalforsamling når prosjektet skal settes i gang igjen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamling gir fullmakt til styret.
✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557543309930 Signert CFA, ONT2, NE

15. Valg av tillitsvalgte

Å sitte i styret er en viktig og givende oppgave som bidrar til et godt bomiljø og en velfungerende økonomi i borettslaget. Styret har ansvar for den daglige driften, økonomiske disposisjoner, vedlikehold og utvikling av eiendommen, samt oppfølging av lover og regler som gjelder for borettslag.

Styremedlemmer og varamedlemmer deltar på møter, behandler saker som angår beboerne, og tar beslutninger som påvirker fellesskapet. Rollen krever engasjement, samarbeidsevne og et ønske om å bidra til borettslagets beste.

Gjennom styrearbeidet får man innsikt i drift, økonomi og organisering av borettslaget, samtidig som man får mulighet til å påvirke utviklingen av bomiljøet. Styret samarbeider tett med forretningsfører og eventuelle leverandører for å sikre en trygg og god forvaltning.

Nåværende styremedlem Sigurd Bakke Jensen ønsker å trekke seg fra sitt verv og tre ut av styret ett år før tiden. Vi trenger derfor en erstatning for han.

Innstilling
Styret har vurdert kandidater til vervene som styremedlem og varamedlemmer og ønsker å innstille følgende personer:

Styremedlem

- **Anita Schei**
  Styret anbefaler gjenvalg av Anita, da hun spiller en sentral rolle i flere av borettslagets pågående prosjekter. Hennes lange fartstid i styret og evne til å arbeide selvstendig bidrar til en mer effektiv styreprosess og avlaster særlig styreleder. Anita er ansvarsbevisst, strukturert og har vist seg som en verdifull ressurs for styret og borettslaget.
- **Sindre Tungesvik**
  Sindre har erfaring med drift av enkeltpersonforetak (ENK) og har studert økonomiske emner som gir ham et godt grunnlag for å bidra til borettslagets økonomiske drift. Han har uttrykt et sterkt engasjement for å sikre videre bærekraftig drift og utvikling av borettslaget, samt et ønske om å lære mer om styrearbeid. I tillegg ser styret det som positivt å fremme økt mangfold i styret, da det per i dag kun er én mannlig representant, som trer ut av styret.

Varamedlemmer

- **Charlotte Borchsenius**
  Jobber som prosjektleder for Park- og friluftsprodukter i Bymiljøetaten. Hun er utdannet landskapsarkitekt og engasjerer seg mye for hvordan både fysiske omgivelser og miljø bidrar til trivsel. Hun mener at trygge og ordnede rammer skaper tillit. Motivasjonen hennes for å stille er fordi hun ønsker å bidra inn i det gode arbeidet som allerede gjøres for at Myrer Borettslag skal være et godt sted å leve uavhengig av livssituasjon.
- **Ingeborg Møller Pedersen**
  Er utdannet arkeolog og er oppvokst i nærområdet. Hun har bodd i borettslaget siden 2022. Hun ønsker å delta i felleskapet og hjelpe til å både opprettholde og jobbe videre med all det bra styret har fått til. Hun har blant annet erfaring fra flere studentorganisasjoner hvor hun har vært økonomiansvarlig for et av dem. Samtidig noe økonomiutdanning fra Nord Universitet.

Styret mener at disse kandidatene vil bidra positivt til styrets arbeid og anbefaler at de velges inn.

Transaksjon 09222115557543309930 Signert CFA, ONT2, NE

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Schei

Følgende stilte til valg:
Anita Schei

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Tungesvik

Følgende stilte til valg:
Sindre Tungesvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Borchsenius
Ingeborg Møller Pedersen

Følgende stilte til valg:
Janne Renate Ballo
Charlotte Borchsenius
Ingeborg Møller Pedersen

16. Valgkomité

Borettslaget trenger en velfungerende valgkomité for året som kommer. I 2026 er det mange verv som er på valg og det må legges ned noe arbeid for å kunne sette sammen et godt og velfungerende styre. Det finnes webinar via OBOS for nye medlemmer av valgkomiteen og dette kan du få dekket av borettslaget. Du får også en oppmerksomhet på neste års generalforsamling i form av gave, som takk for innsatsen.

Innstilling
Styret oppfordrer noen i salen til å melde seg til valgkomiteen. Minimum tre stykker.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Bergsaker
Cornelia Valebjørg
Eli Voksø

Følgende stilte til valg:
Heidi Bergsaker
Cornelia Valebjørg
Eli Voksø

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen

Følgende stilte til valg:
Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Bjørving

Følgende stilte til valg:
Marianne Bjørving

Transaksjon 09222115557543309930 Signert CFA, ONT2, NE

Vedtekter

for Myrer Borettslag org nr 948 152 436

vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006. Endret på generalforsamling 10.juni 2021. Sist endret på ordinær generalforsamling 9. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Myrer Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at

andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Garasje- og biloppstillingsplasser

8-1 Biloppstillingsplasser

Når du blir tildelt biloppstillingsplass betaler du et administrasjonsgebyr. Gebyret reguleres årlig og kan oppgis ved henvendelse til styret.

• Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige biloppstillingsplasser.

• Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrerboretslag@gmail.com

• Alle henvendelser vedrørende biloppstillingsplass må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)

• Plassene fordeles eter ansiennitet, adresse*, ledig plass og dersom man ellers fyller vilkårene for leie.

• Biloppstillingsplassen følger ikke leiligheten og må frigjøres når du flytter.

• Det er 1 måneds oppsigelse på biloppstillingsplassen (fra første i mnd.).

• Beboere som leier biloppstillingsplass av borettslaget har ikke anledning til montering av elektrisk anlegg (lader til elbil), men må bruke borettslagets ladestasjoner.

• Andelshaver kan beholde en plass så lenge vedkommende eier bil som blir benyttet. Bil som ikke lenger benyttes fordi eieren ikke lenger har førerkort (pga. alder eller lignende), mister rett til videre leie, plassen tildeles annen andelshaver som aktivt benytter seg av sin bil.

• Leiers bil må være registrert og i bruk.

• Så lenge det er knapphet på plasser kan ingen andelshaver leie mer enn èn biloppstillingsplass i laget.

• Ved utleie av leilighet lenger enn et år, oppfordres man til å kontakte styret så vi kan finne en midlertidig løsning.

• Plassen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering.

• Tildelt biloppstillingsplass skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel, tilhenger o.l., men til parkering av bil. Ved mislighold, tildeles plassen annen søker eter mottatt skriftlig advarsel, deretter sendes varsel om at plass opphører..

• Leietaker plikter til enhver tid å legge til rette for tilgang til plassen for utførelse av nødvendig vedlikehold.

• Borettslaget har rett til å fakturere påkommende omkostninger og avviklingsgebyr ved eventuelt mislighold uten forutgående varsel.

• Parkeringsarealet kan ikke benyttes til vask, reparasjon eller vedlikehold som kan være miljøskadelig eller på annen måte sete spor eter seg (oljesøl mm.).

• Gjeldende regelverk har tilbakevirkende kraft og gjelder for alle løpende leieavtaler.

*Vi er et stort borettslag og parkeringsplassene er fordelt utover hele området. Grunnen til at adresse er en faktor i tildelingen, er erfaringer vi har gjort oss i alle år. Hvis en beboer får en parkeringsplass på andre siden av borettslaget, har vi sett at denne plassen sjelden er i bruk. Da er det bedre at beboere i nærheten av plassen får denne muligheten og at vi utnytter ledige plasser og minimerer trykket på gateparkering.

8-2 Garasjeplasser

Når du blir tildelt garasjeplass betaler du et administrasjonsgebyr og depositum til garasjelaget. Depositumet tilbakebetales når garasjen sies opp.

Borettslaget/styret vil ikke være erstatningspliktig for utstyr som er bekostet og/eller montert av beboer, dersom garasjeanlegget i fremtiden blir gjenstand for rehabilitering eller omregulering.

• Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige garasjer.

• Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrerboretslag@gmail.com

• Alle henvendelser vedrørende garasje må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)

• Garasjene fordeles eter ansiennitet, ledig plass og dersom man ellers fyller vilkårene for garasjeleie.

• Garasjeplass i garasjelag 3 følger ikke leiligheten og må frigjøres når du flytter.

• Det er 1 måneds oppsigelse på garasjeplassen.

• Andelseiere med el-bil har ingen fortrinn til garasjeplass.

• Andelshaver kan beholde en garasje så lenge vedkommende eier bil som blir benyttet. Bil som ikke lenger benyttes fordi eieren ikke lenger har førerkort (pga. alder eller lignende), mister rett til videre leie, garasjen tildeles annen andelshaver som aktivt benytter seg av sin bil.

• Leiers bil må være registrert og i bruk.

• Så lenge det er knapphet på garasjer kan ingen andelshaver leie mer enn èn garasje i laget.

• Garasjen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering. Benyttes garasjen til lagring av annet enn bil mister leier sin tildeling eter skriftlig mottatt varsel.

• Ved utleie av leilighet lenger enn et år, oppfordres man til å kontakte styret så vi kan finne en midlertidig løsning.

• Tildelt garasje skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel o.l., men til parkering av bil. Ved mislighold, tildeles garasjen annen søker eter mottatt skriftlig varsel.

• Leietaker plikter til enhver tid å legge til rette for tilgang til garasjen for utførelse av nødvendig vedlikehold.

• Ved avvikling av leieforholdet er leietaker ansvarlig for tømming, rydding og istandsetting av eventuelle feil og mangler, herunder også el-anlegg.

• Borettslaget har rett til å fakturere påkommende omkostninger og avviklingsgebyr ved eventuelt mislighold uten forutgående varsel.

• Garasjeporten skal alltid være lukket og låst når eier ikke oppholder seg i eller i nærheten av garasjen. Dette på grunn av sikkerhet.

• Styret holder oversikt over bruken av garasje og sender varsel ved mislighold. Dersom det ikke blir bedring, har styret rett til å si opp leieforholdet.

• Gjeldende regelverk har tilbakevirkende kraft og gjelder for alle løpende leieavtaler.

8-3 Regler for el-bil/strøm

Vær oppmerksom på at det må legges opp egen kurs og egen måler per ladepunkt. Arbeidet må utføres av autorisert elektriker, og bekostes av beboer selv.

• Beboere som ønsker å lade el-bil i garasjen sin, må søke styret om dette.

• Strømforbruk for elbil-lader betales til a-konto med avregning en gang i året. Gjeldende satser publiseres på nettsiden til borettslaget.

• Beboere som leier garasje av borettslaget har ikke anledning til montering/endring av elektrisk anlegg eller andre endringer (f.eks. løse vegger), uten godkjenning fra styret.

• Det er ikke tillat å benytte strømmen i garasjen til oppvarming, lading av el-bil, el-sykkel eller lignende, det vil si at man ikke kan bruke av ressursene som er dekket av felleskostnadene.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

7

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

H U S O R D E N

F O R

M Y R E R B O R E T T S L A G

Husorden for Myrer Borettslag

med endringer vedtatt på generalforsamling den

10. mai 1989
10. juni 1992
20. mai 1997
26. april 2000
9. mai 2001
3. mai 2004
6. mai 2008
7. mai 2009
5. mai 2014
4. mai 2015
10. mai 2017
2. mai 2018
14. mai 2019
9. mai 2024

Myrer Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap (ikke OBOS) eier blokkene og tomtene.

Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver enkelt borettshaver med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

HUSORDENENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN.

1 Ansvar
Borettshaveren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, framleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 Alminnelige ordensregler
Veier og plener blir holdt i orden av vaktmestrene. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra styret og valgte tillitsmenn samt fra vaktmesteren. Vern om grøntanlegget vårt.

Bilparkering på stikkveiene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å reparere biler og motorsykler på stikkveiene. Bruk bilen med fornuft, slik at den ikke er til skade for eiendommene og grøntanlegget.

Plenene kan benyttes til soling, lek og andre sosiale aktiviteter, men fotballspilling på borettslagets område er ikke tillatt.

Markiser, blomsterkasser, flaggstenger o.l. må ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Legg ikke ut mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Borettslaget har inngått avtale med privat firma om vask av oppgangene. Dette skjer en gang i uken.

Se til at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy og at barn ikke leker eller støyer i trapperommene.

Ved røyking på balkong eller nær borettslagets leiligheter må det tas spesielt hensyn til de nærmeste boligene. Dette er spesielt viktig i tiden mellom 22.00 og 07.00

3 Kjeller, loft og fellesarealer
Alle gulvflater som ikke inngår i privat kjeller- eller loftsbod er definert som fellesarealer.

Dører til loft og kjeller skal være låst. Påse at lys er slukket når du forlater kjeller eller loft.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trapperom, kjeller- eller loftsgang. Dette gjelder også

oppbevaring av barnevogner i inngangspartiet og sko utenfor døra til den enkelte leilighet.

Det er forbudt å oppbevare flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller eller på loft. Gassbeholdere til grill skal heller ikke oppbevares i kjeller- eller loftsbod.

De store fellesarealene på kjellernivå er forbeholdt oppbevaring av sykler, barnevogner og andre gjenstander som er i hyppig bruk i tilknytning til fritidsaktiviteter.

Gangene til kjellerboder, vinduer i kjeller, fellesrom i kjeller og loftsboder holdes rent av beboerne. Tørkeloft og fellesområde på loft holdes rent av renholder. Kjellerne luftes godt ut i sommertiden.

4 Regler om ro i leilighetene
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Unngå aktiviteter i leiligheten som kan forstyrre naboene. TV, radio, musikkanlegg o.l. må dempes ned etter kl. 22 til et nivå som ikke sjenerer naboene.

Støyende oppussingsarbeider og reparasjonsarbeider (banking, bruk av drill m.m) skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, i tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 eller på helligdager. Ved oppussing og annet støyende arbeid skal andelseier sørge for nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang med kort beskrivelse av omfang, varighet, arbeidstid samt kontaktinfo til den ansvarlige.

Musikkundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra styret.

Dersom du planlegger en sammenkomst med mange til stede i leiligheten, bør du si fra til naboene på forhånd slik at de er forberedt.

Under sykdom hos naboene bør det vises ekstra hensyn.

5 Søppel
Søppel pakkes godt inn i tilhørende poser for kildesortering før det legges i avfallsbrønnene. Matavfall legges i grønn pose, ren plastemballasje legges i blå pose og restavfall legges i vanlige handleposer. Aviser, kartonger og annet papir legges i avfallsbrønnene for papir. Glass legges i egne glasscontainere som man blant annet finner i krysset Myrerskogveien/Kurveien. Husk at det er obligatorisk å kildesortere i Oslo.

Bruk avfallsbrønnen som tilhører din blokk.

Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Oppbevaring av søppel i trapperommet er til sjenanse for naboene.

Det skal ikke hensettes søppel ved siden av avfallsbrønnene dersom de er fulle.

6 Vaskerier og tørkeplasser
Det er kun tillat å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillat å bruke vaskeriene på helligdager.
Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instrukser for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere.

Det er ikke tillatt å bruke andre vaskerier enn det som er tildelt den enkelte blokk.

Enhver feil ved vaskerianlegget meldes straks til vaktmesteren. Skade som oppstår pga skjødesløs behandling av maskinene kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Riktig og forsiktig behandling av maskinene vil gi lave utgifter til vedlikehold.

Private vaskemaskiner og tørketromler installert i kjøkken og bad må ikke brukes før kl. 8.00 og etter kl. 22.00 på hverdager. Det er tillatt å benytte private vaskemaskiner og tørketromler i egen leilighet mellom kl 14.00 og 22.00 på søn- og helligdager.

Tøy som henges opp på tørkeloftene må vris skikkelig av hensyn til gulvene. La ikke tøyet henge lenger enn nødvendig, slik at eventuelle andre brukere kommer til. Tøy o.l. må ikke ristes eller bankes fra balkong eller vindu.

Det er ikke tillatt å henge tøy o.l. over balkongrekkverk. Tøy som henges på balkong enten for lufting eller tørking skal være minst mulig synlig for andre beboere.

7 Bad, WC, kraner og ledninger
I klosettet må det kun brukes klosettpapir og ikke uvedkommende ting som kan forårsake tilstopping av avløpsrørene.

La aldri en kran stå åpen når en forlater et rom, slik at vannskade unngås.

8 Framleie
Framleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger.

9 Vaktmestrene
Vaktmestrene skal følge sin instruks og påse at husorden blir fulgt. De skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret. Som borettslagets ansatte tjenestemenn har vaktmestrene krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelse av sine plikter.

10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr på visse vilkår og etter søknad til styret.

Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Med ulempe menes for eksempel lukt, støy/bråk, at dyret skaper redsel eller angst hos øvrige brukere av eiendommen.

Før anskaffelse og søknad om dyrehold sendes til styret, plikter søker å informere alle andelseiere i oppgangen. Nye andelseiere som flytter inn med dyr, må søke styret i god tid før innflytting.

Skjema for godkjennelse av dyreholdet finnes på borettslagets nettsider.

Søknad skal sendes til styret, som behandler denne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Det er ikke tillatt å holde for eksempel kamphunder, slanger eller andre ulovlige dyr i borettslaget. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og er ikke tillatt innenfor lekeplassens områder.

Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over dyreholdet, skal klagen behandles av styret. Styret kan kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

11. Andre regler
Det er ikke tillatt å montere utgående avtrekksvifte, verken til innebygde ventilasjonsrør, eller ut gjennom utgående ventiler. Kjøkkenvifte/ventilator med kullfilter kan monteres.

Ved ønske om bytte av peis, må det søkes styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel. Det nye ildstedet må også godkjennes av offentlige myndigheter.

En hver leilighet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene i borettslaget.

Innvendig vedlikehold av balkong er beboers ansvar. Beboer er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø på balkongen da dette kan medføre vannskader på balkongdør og vinduer til de som bor under.

12. Kabel-TV

Borettslaget betaler for abonnement og leie av dekoder knyttet til grunnpakken fra kabel-TV selskap. Dekoderen leies ut av det til enhver tid gjeldende kabel-TV selskap og skal følge leiligheten. Ved overdragelse av leilighet skal den nye beboeren overta dekoderen i leiligheten. Beboer skal til enhver tid sørge for forsvarlig oppbevaring og bruk av dekoderen.

13. Endring av husordensregler
Forslag til endringer i husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer må vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Eiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

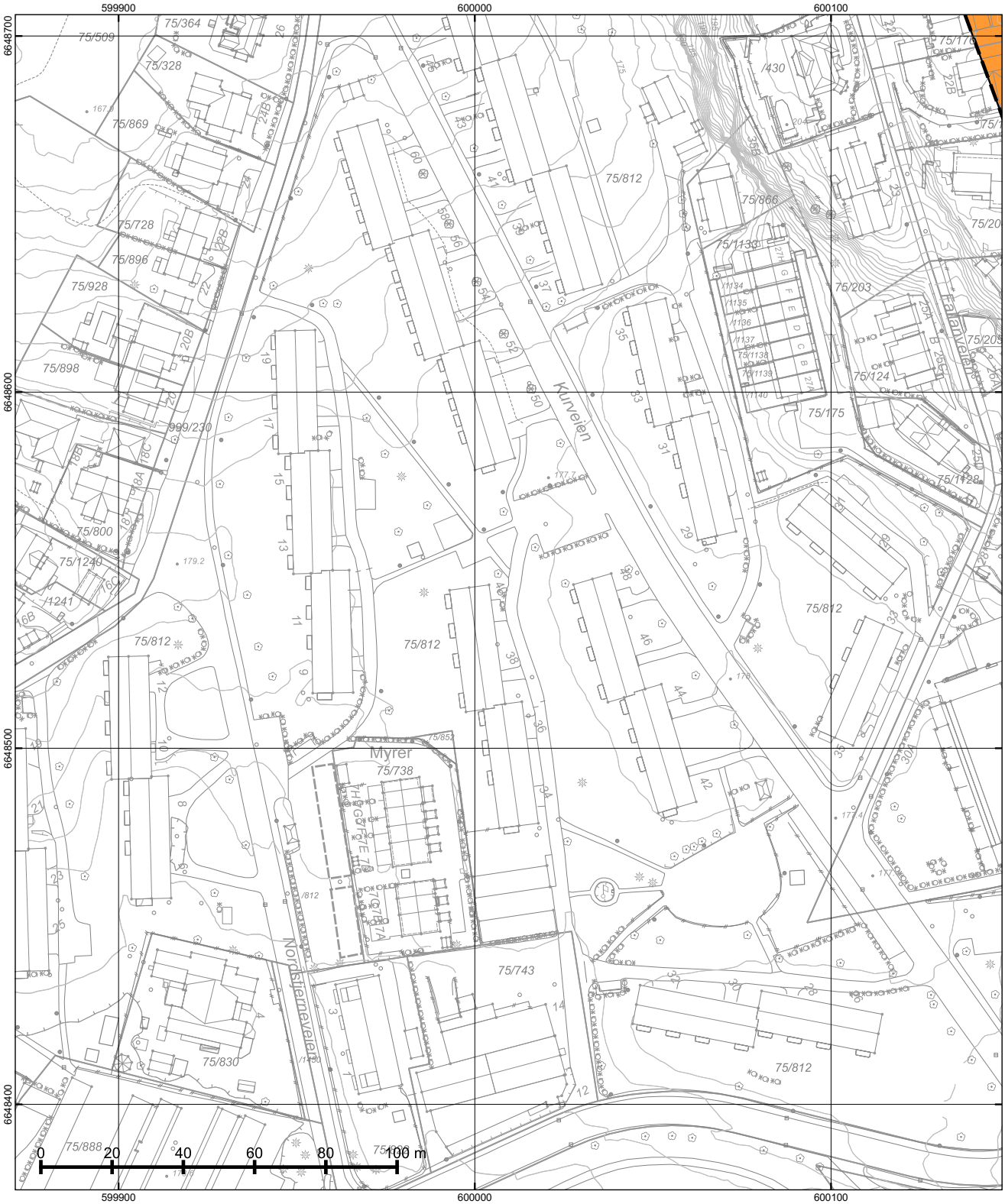
Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……..……

…..……., den ……../…… Styrets leder: ……..……..



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

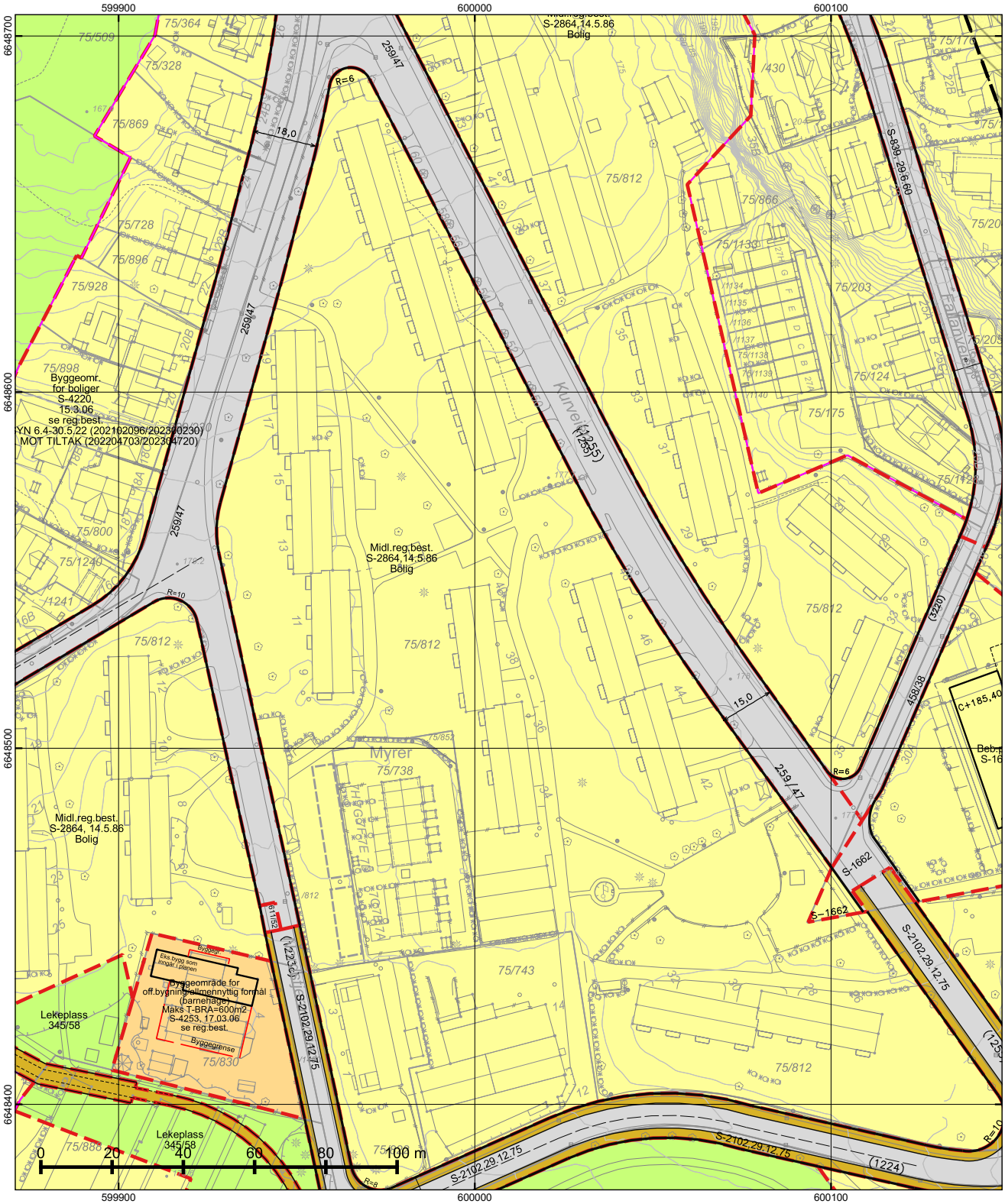
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151705/ 86525009
Deres ref.:
Adresse: Kurveien 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

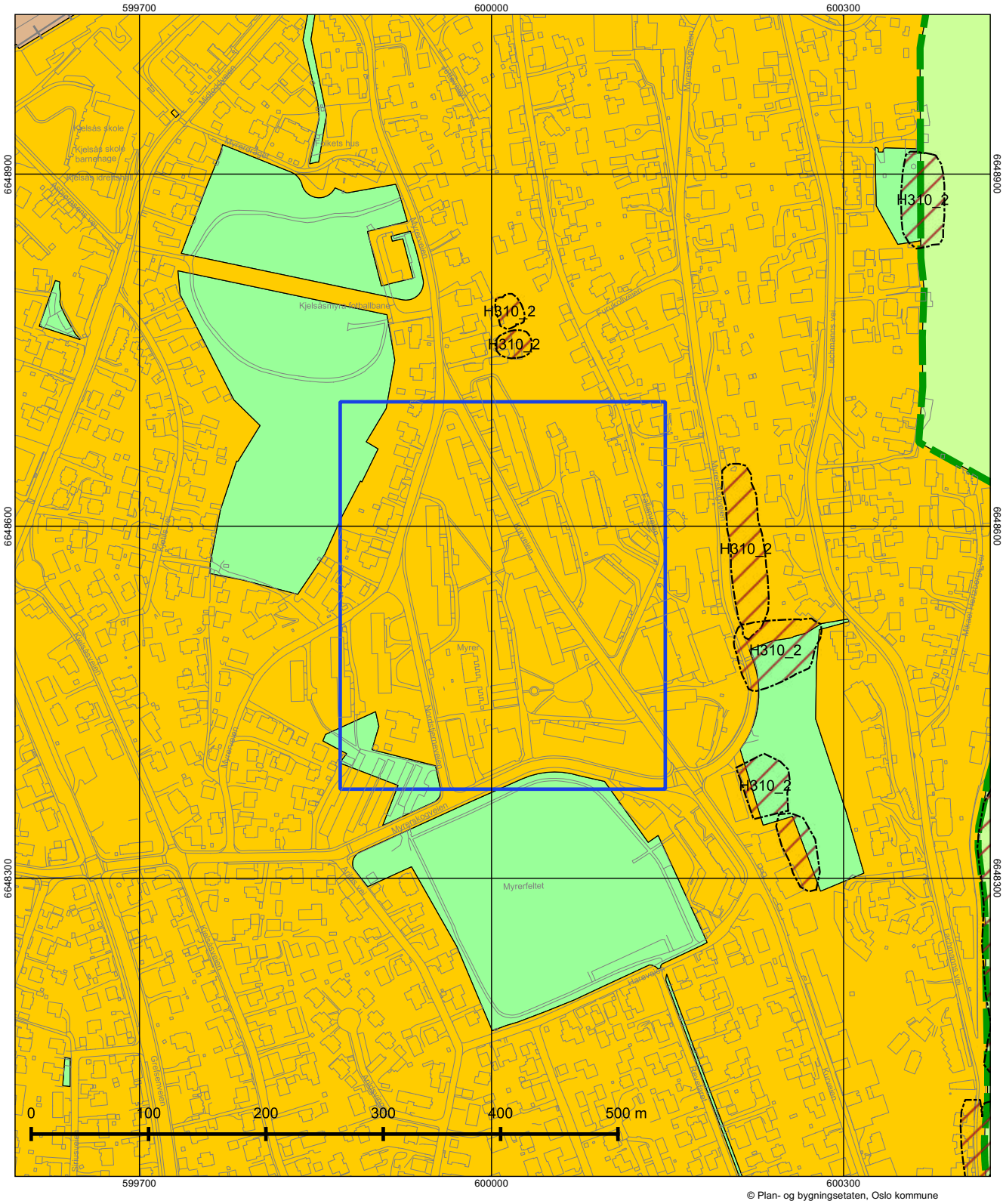
PlottID/Best.nr: 151705/ 86525009
Deres ref.:
Adresse: Kurveien 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 15.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151705/86525009
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

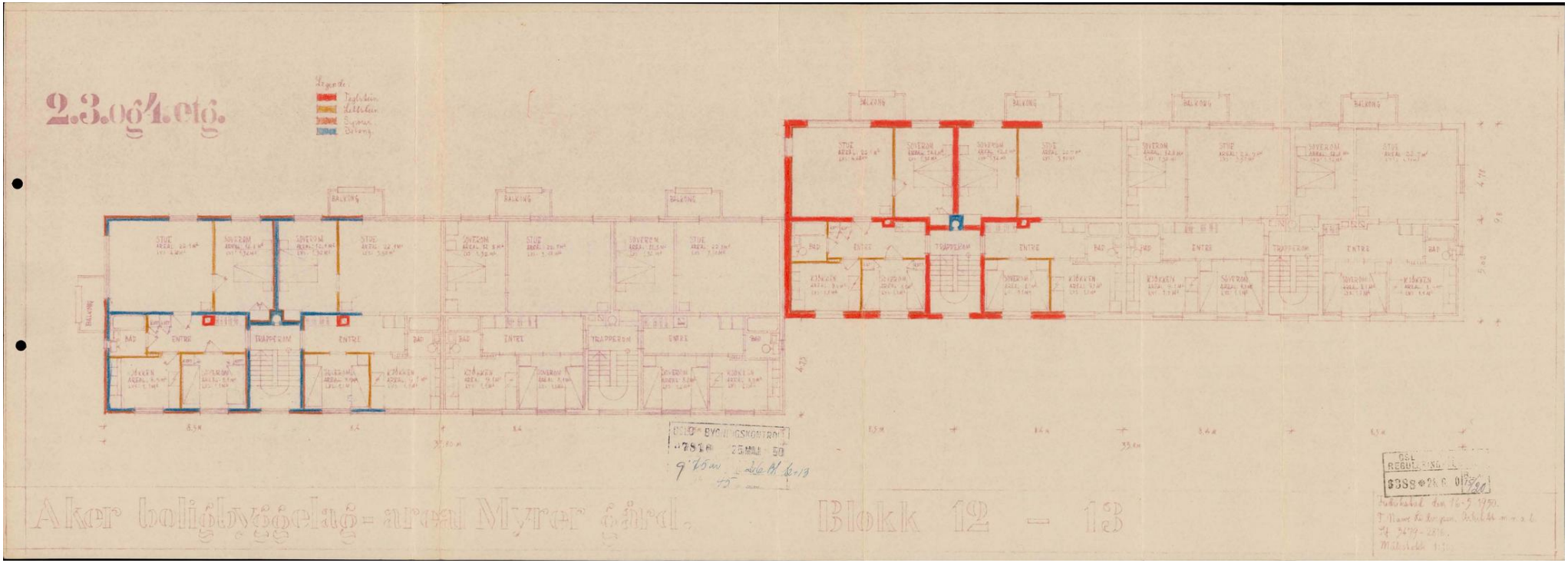
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.


2.3.og 4. etg.
Aker boligbyggelag - area Myrer gård.
Blokk 12 – 13

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1732/1950.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 29. november 1949 anmeldte byggearbeid nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 75 br.nr. 812. Blokk 21-22.

Tomt nr. vei nr. Myrer-Kjelsås.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Ark. T. Narve Ludvigsen, Bogstadveien 53, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Rolf Larsen, Grimstadgt. 23, Oslo.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 11/10-1951 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 29. oktober 1951. vann- og kloakkvesenet 3. mars 1955.

Feiervesenet 3. november 1951. ~~Helsekontrollen~~

" Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmer og forövrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom."

Oslo, bygningskontrollen den 15. april 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

G. Amundsen.
kst.

Skjema B. 23.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 12.01.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201001708-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 29, 31, 33 OG 35	Eiendom:	75/812
Tiltakshaver:	Myrer borettslag v/ Eli Voksø	Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KURVEIEN 29, 31, 33 OG 35

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til
Myrer borettslag v/ Eli Voksø, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO, elvo@npaid.org

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: - 8 OCT 200

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011183-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 29	Eiendom:	75/812/0/0
Tiltakshaver:	Myrer Borettslag v/Berit Pettersen c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

pr Per Arne Horne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Eternitpanelíng.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kurveien 33-39.	gnr. 75, bnr. 26 m/fl.	68/1883.

Byggherre
Murer Boerettslag
v/Oslo Bolig og Sparelag
Haumeresborg torg 1
OSLO-1.

Ansvarshavende
Tömmermester Anton Mellem
Rosenkrantzgt. 22
OSLO-1.

GA/BH.

Dato
30. mai 1968.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

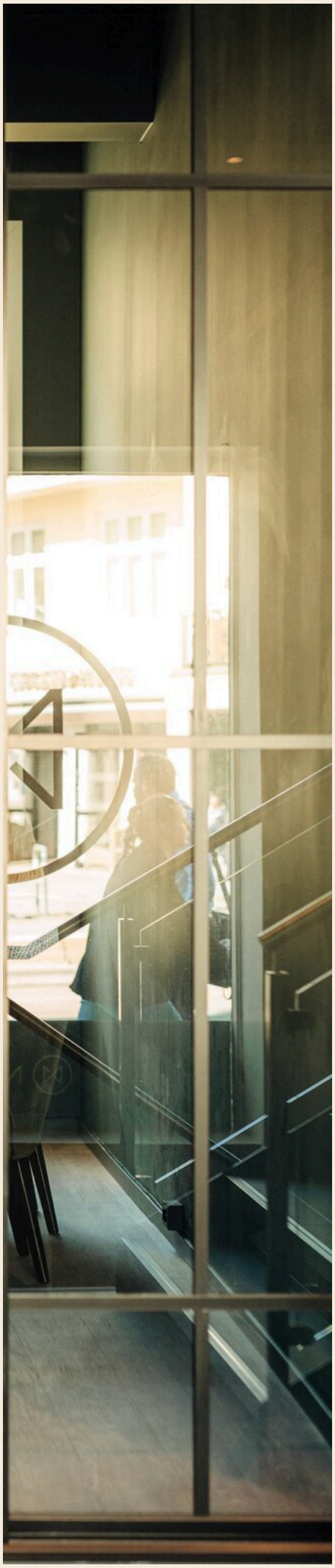
C-15. Andvord. 6000. 29933/68. —

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

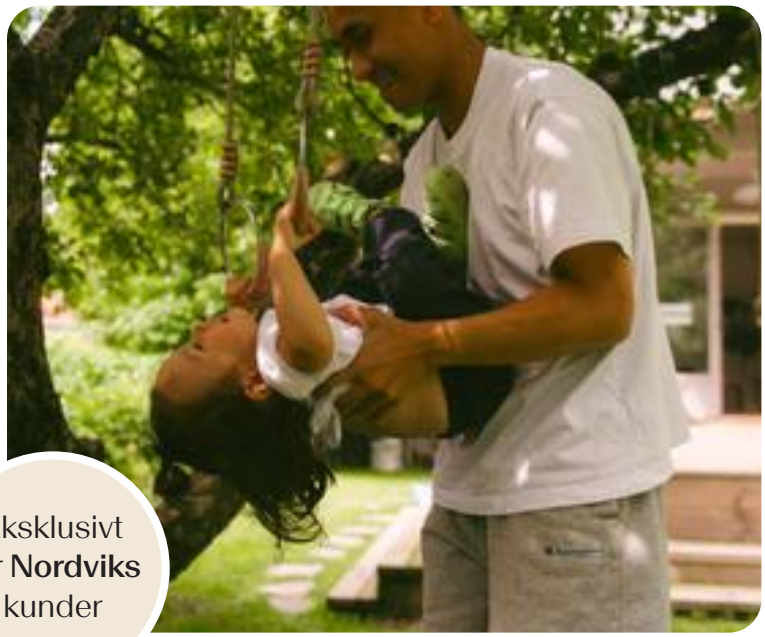


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0423/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kurveien 33 0495 OSLO
Matrikkel: Gnr 75, bnr 812 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

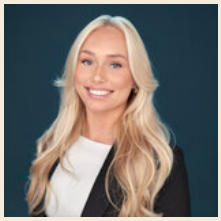
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: