NORDVIK

Kurveien 43

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kurveien 43

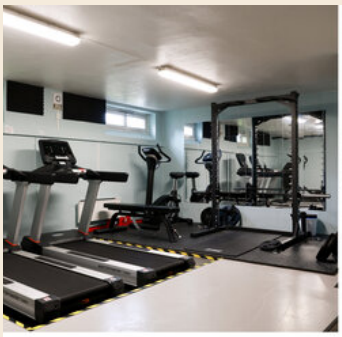
Innhold

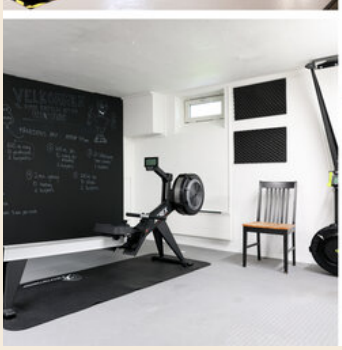
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026











Nøkkelinformasjon

Innbydende 3-roms på populære Kjelsås | Solrik sydvestvendt balkong | Kjøkken 2020 | Felles treningsrom | Nær marka!

Prisantydning	**6 090 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**6 296 473,-**
Fellesgjeld	**196 977,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 584,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

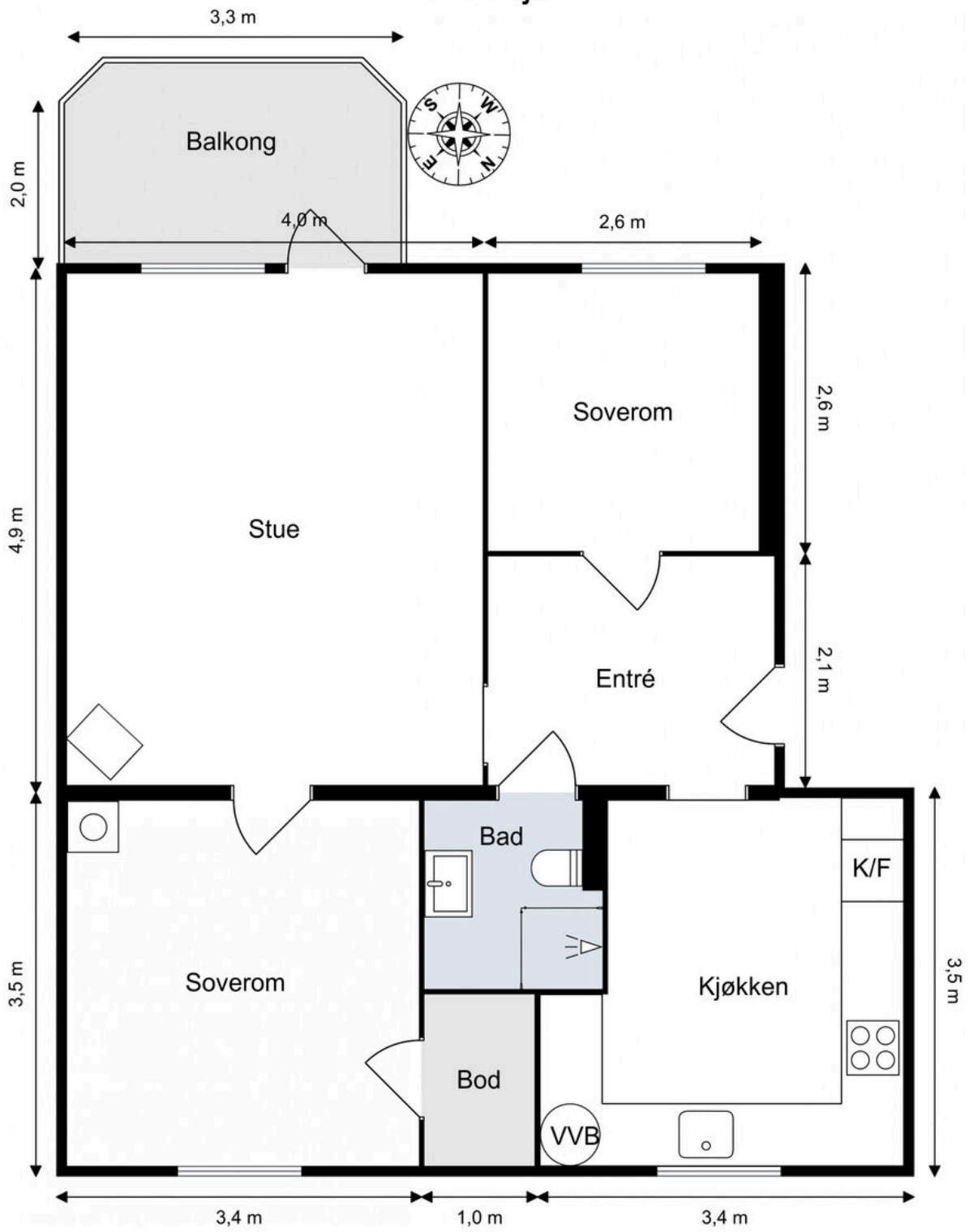
Mathilde Louise Skavås v/Nordvik har gleden av å presentere Kurveien 43! En meget pen leilighet beliggende på Grefsen/Kjelsås - ett av de mer attraktive boligstrøkene i Oslo. Beliggenheten oppleves som tilbaketrukket i et rolig boligområde med lavblokker og villabebyggelse. Her har du gode turmuligheter like utenfor døren, samt kort vei til både trikk og buss som tar deg raskt ned til Storo og Oslo sentrum.

Delikat 3-roms med god planløsning
Romslig balkong med gode solforhold
Kvik-kjøkken fra 2020
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Myrer borettslag med felles treningsrom i oppgangen - etablert i 2026
To tilhørende boder på hele 18m² gulvareal
Leiligheten sogner til gode skoler og barnehage
Kort vei til sentrum og marka som "nærmeste" nabo

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Kurveien 43, 0495 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med overflater malt i innbydende fargetoner.



Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.



Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige hjem.



Fra stuen er det utgang til en hyggelig, sydvestvendt balkong på 6 kvm.





I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder.


Åpen og luftig utsikt over nærområdet, med lav bebyggelse og grønne omgivelser!
weber

Kjøkkenet er romslig og består av hvite, glatte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vaskekum.





Det er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, og har kullfilterventilator over kokeplass.

På kjøkkenet er det også plass til et lite og hyggelig spisebord, perfekt for uformelle måltider.





Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.







Stuen har en stemningsskapende peisovn som gir lun og behagelig varme på kalde dager.

Hovedsoverommet har inngang fra stue.





Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.

Videre er det godt med oppbevaringsplass i praktisk garderobeskap.





Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.


Rommet har også et eget walk-in closet med gode oppbevarin gsmuligheter!




ROALD



Pent, flislagt baderom med downlights i himlingen og elektrisk gulvvarme.



Badet er utstyrt med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører







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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0443/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kurveien 43, 0495 OSLO
Gnr 75, bnr 812 i Oslo kommune
Andelsnr 340 i Myrer Borettslag, org.nr. 948152436

Selgere
Jonas Hartmark
Mari Nordhagen Hamran

Kjøpesum og omkostninger
6 090 000,- (Prisantydning)
196 977,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 286 977,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 296 473,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 305 973,- (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
1954

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, kjøkken, 2 soverom, bad, og stue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydvestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 13 m², samt en kjellerbod på ca. 5,4 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.

Innhold
Velkommen til Kurveien 43 - En lys og moderne 3-roms leilighet med romslig balkong på 6 kvm. Leiligheten har en god planløsning og en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Borettslaget er veldrevet og byr på flotte fellesområder med hyggelige sittegrupper. I samme bygg finner du også et praktisk felles treningsrom. En attraktiv bolig for både par og barnefamilier, med gode bokvaliteter og et hyggelig bomiljø!

Leiligheten ligger attraktivt til på Kjelsås, i naturskjønne og barnevennlige omgivelser med nærhet til marka og flotte turmuligheter. Her får du en fin kombinasjon av rolige omgivelser, gode bokvaliteter og enkel adkomst til sentrum.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Entreen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

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 flott parkett 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 sydvestvendt balkong på ca. 6 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 Kvik-kjøkken fra 2020 med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vaskekum. Det er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, og har kullfilterventilator over kokeplass. Varmtvannstank er diskret plassert i kjøkkeninnredningen. Waterguard er montert.

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. Det er godt med oppbevaringsplass i praktisk garderobeskap. Videre har rommet et walk-in closet med gode oppbevaringsmuligheter!

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 godt med oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap.

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

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvflate målt til ca. 13 m², samt en kjellerbod på ca. 5 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 med kikkhull og ID-lock . Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2017.
Vinduer: Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2017.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Varmtvannstank: Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen.
Oppvarming: Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Peisovn er plassert i stuen.

Parkering
Det er gratis gateparkering i Kurveien.

Borettslaget har P-plasser og garasjer til leie 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

Leiepris er kr 500,- pr. mnd. for garasje (med innskudd på kr 8 500,-) og kr 200,- pr. mnd. for parkeringsplass.

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.

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Det har tidligere blitt gjort oppgraderinger som:
- Bad fra 2010 i regi av borettslaget.
- Kjøkken fra 2020 med kjøkkeninnredning fra Kvik.
- Vinduer og verandadør er byttet i 2017 i regi av borettslaget.
- Blandebatteri i dusjen og keramisk ventil i kjøkkenvasken er byttet nå nylig.

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: Bad ble pusset opp i 2010 i regi av borettslaget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS og AF byggfornyelse stod for prosjekt- og byggledelse.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Vil tro det er mulig å få tak i gjennom OBOS.

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?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerommet i Kurveien 43 har blitt bygget om til treningsrom. Det har vært i regi av borettslaget, som har benyttet fagfolk. Rommet sto klart januar 2026. Det er blitt lydisolert. I 2022 ble tak og fasade i borettslaget rehabilitert.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Tallberg elektro gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget i 2022.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer og balkongdør ble byttet i 2017/2018. Brannvarslingsanlegg ble byttet ut i 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er blitt gjort målinger i leilighetene i 1.etg som var under tillatt grenseverdi vinteren 2026.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Det skulle vært gjennomført en piperens i leiligheten. Den har uteblitt. Bør gjennomføres før ildsted tas i bruk.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Borettslaget har reklamert på fasadearbeidet som ble gjort i 2022, da fasadene sprekker opp og er delvis skjoldete.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Ingen foreliggende skaderapporter.

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? I tidligere salgsoppgave fra 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Mangler ikke noen tillatelser eller attester.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja. Beskriv: Borettslaget har reklamert på fasadearbeider.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2017.

Ytterdører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull og ID-lock . Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2017.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sydvestvendt, overbygget og flislagt balkong på ca. 6 m² i betongkonstruksjon. Rekkverk i aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 94 cm.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av betong.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Det opplyses i årsberetning at piper har blitt renset i alle blokker i 2022.

TG2
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser på balkongen, samt sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Bom under fliser og sprekker i trevirket bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrenging og forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til at fliser løsner, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på balkongen.

Innvendig dør - soverom
Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.
Konsekvens/tiltak: Døren bør justeres eller monteres på nytt for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm. Konsekvensen av å ikke utbedre

avviket er at døren kan bli vanskelig å åpne og lukke, samt at det kan oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

3. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
Konsekvens/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. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad - Overflater gulv
Det registreres en sprekk i gulvflis ved innfesting til dusjsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
Konsekvens/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. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - bad - 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 tillatt til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: 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.

3. etasje - kjøkken - Avtrekk
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: 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.

TGIU
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannsbereder/tank
Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen. TG IU er satt på bakgrunn av manglende mulighet for besiktigelse.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende følger ikke med boligen:
- Mikrobølgeovn
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Peisovn er plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10759 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 584,- pr. mnd.
Inkluderer: Balkongtillegg 526,-
Internett 454,-
Felleskostnader 3 604,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 564 913,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 259 652,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Myrer Borettslag består av 408 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Myrer Borettslag har 1 ansatt vaktmester.

Hjemmeside: https://vibbo.no/myrer/om

ÅRSMØTE 2026:

Styret har ved flere anledninger sett på flere muligheter for sykkelbod tidligere. Dette har blitt utsatt grunnet økonomiske årsaker. Men styret er positive til å utrede saken videre. Det er også økonomiske hensyn å ta, så det må ses i sammenheng med de andre prosjektene som pågår. Styret vil utrede forslag til bygging av flere sykkelboder mellom blokkene for oppbevaring av el-sykler. Betalingsgebyr for brukerne bør vurderes. Dette ble vedtatt.

Treningsrom i nedlagt vaskeri
Etter vedtak på forrige generalforsamling, er det lagt ned betydelig arbeid for å kunne tilby beboerne et hyggelig og ansvarlig sted å trene. Det ble nedsatt en egen prosjektgruppe internt i styret som har hatt ansvar for etablering og gjennomføring, i samarbeid med vaktmester, fagfolk og øvrige styremedlemmer.
Treningsrommet
er etablert i et tidligere vaskeri, og åpnet 2. februar 2026. All relevant informasjon om treningsrommet er tilgjengelig på Vibbo.

Tak og fasadeprosjekt
Tak- og fasadeprosjektet har pågått over flere år, og deler av borettslaget er rehabilitert. Prosjektet har blitt vesentlig dyrere enn først antatt. Borettslaget har tatt opp et lån på kr 10 mill. for å dekke kostnader og etablere egenkapital.
Det pågår fortsatt en sak knyttet til tak- og fasadeprosjektet, og borettslaget har engasjert Advokatfirmaet SGB AS. Styret arbeider videre med saken og har fått fullmakt til å følge den opp.

Balkonger
Det er registrert feil ved flere balkongrekker i borettslaget, hvor det kan se ut som balkongfestene løsner fra veggen. Styret har engasjert fagpersoner for vurdering av forholdene, og det vil bli plassert sensorer på utvalgte balkonger for å måle eventuell bevegelse. I 2024 ble det gjennomført arbeid med nytt fundament i Kurveien 31, der balkonger hadde sklidd ut fra festet. Dette er et område styret tar på stort alvor og vil prioritere videre.

Radonmåling
Borettslaget delte ut målere til alle leiligheter i 1.etasje, samt et utvalg av leiligheter i 2.etasje og gjennomførte målinger vinteren 2026. Alle målinger var under grenseverdien på 200 Bq/m3.

Brann- og redningsetaten

Varslingsarbeid:
I 2024/2025 ble nytt brannvarslingsanlegg ferdig installert i hele borettslaget. Anlegget er tilknyttet en sentral som kommuniserer direkte med brannvesenet, og gjør det mulig å lese av årsaken til alarm.

Kontroll på pipe
Det ble våren 2026 gjennomført kontroll av piper i borettslaget. Eier opplyser at kontrollen ikke ble gjennomført i denne leiligheten, da det ikke lot seg gjøre innenfor tidspunktet kontrollen pågikk.

Vaktmestertjeneste
Atle Grønmyr er borettslagets vaktmester og har arbeidet i borettslaget i over 30 år. Han har inngående kjennskap til området og sørger for at daglig drift fungerer som den skal. På de mest krevende snøfallsdagene får han bistand til snørydding av Dan Walther Lindberg (beboer i borettslaget) og Oslogartnerne. Vaktmester har mange oppgaver å håndtere hver dag, og beboerne oppfordres derfor til å ta kontakt på telefon i hastesaker, fremfor e-post, der dette er mulig. Styret minner også om at mye informasjon finnes på Vibbo, noe som kan bidra til å frigjøre tid til praktisk arbeid og vedlikehold.

Vedlikeholdsplan
Styret arbeider fortløpende med en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette gjøres blant annet gjennom verktøyet Styrerommet, der vedlikeholdsbehov registreres og tidsplanlegges. Parallelt jobbes det med egne vurderinger og tiltak knyttet til blant annet balkonger, ytterdører, vinduer og garasjer. For disse områdene vil det bli utarbeidet egne rapporter.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING DE SISTE ÅRENE:
Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:
2025/26 - Etablere treningsrom
2023/24 - Ladestasjoner for elbil
2023/24 - Brannvarslingsanlegg
2023 - Fasadeprosjekt: Fasader og tak rehabilitert på 2 blokker
2023 - Kontroll av elektrisk anlegg
2022 - Nye røykvarslere og utskiftning av alle brannslukningsapparater
2022 - Piper har blitt renset i alle blokker
2021 - Fasadeprosjekt oppstart
2020 - Bytting av låssystem i ILOQ
2019 - Rensing av pipeløp
2019 - Vedlikehold av tak og takrenner
2018/19 - Maling av oppganger
2017/18 - Vinduer og balkongdører skiftet ut
2016/17 - Rørinspeksjon

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 196 977,-pr. 11.09.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408779-30
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 685 328,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408779-50
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 685 328,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-10
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 938 656,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-20
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 800 000,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-30
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 800 000,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208133039
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 2 871 281,00
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208614894
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 48 915 372,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 906,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 1 240 590 ,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 4 904 779,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring

Polisenr. 93371824

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 67 083 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.

Garasjetomten er festet av Oslo Kommune.

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.

Radonmåling
Det ble i borettslaget gjennomført målinger vinteren 2026 i alle førsteetasjer. Alle målinger var under grenseverdien på 200 Bq/m3.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et rolig, idyllisk og attraktivt boligområde på Kjelsås med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er kort vei til Maridalen, Nordmarka og Lillomarka, der man til fots eller sykkel kan få fine turer på stier og turveier. Om vinteren er det gangavstand til preparerte løyper. Det er milevis med oppkjørte skiløyper, og det er også flere fine lysløyper.

På Linderudkollen sikrer snøkanoner en lang skisesong. Fisking er også tillatt i flere av vannene innover i marka.

Like nedenfor Maridalsvannet ligger Brekkedammen/Frysja med populære friområder og idylliske badeplasser. Andre populære badeplasser er bl.a. Sognsvann og idylliske Trollvann med blant annet brygger, bålplasser og benker. Langs Akerselva er det etablert turveier som går helt ned til Oslo sentrum. Maridalsvannet, som er like i nærheten er byens drikkevann. Vannet er derfor ikke tilgjengelig for aktiviteter på sommeren, men om vinteren er det lov å gå på skøyter eller holde på med kiting.

Alpinanlegget i Trollvannskleiva og Grefsenkleiva ligger like i nærheten. Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner.

Kjelsås Idrettslag har gode tilbud til barn, ungdom og voksne. Idrettslaget har aktiviteter innen basketball, fotball, håndball, langrenn, alpint, orientering og allidrett. Tiger Karateklubb har trening i et bygg nedenfor Teknisk Museum. Det er også flere treningssentre i nabolaget.

På toppen av Grefsenkollen ligger populære Grefsenkollen restaurant. Restauranten tilbyr nydelig mat og dikke, hyggelig atmosfære og flott utsikt over byen og fjorden.
Det er også flere restauranter på Grefsen Platå, Frysja, Storo og i Nydalen, som er i gangavstand fra boligen.

Butikker
Boligen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandel kan gjøres ved bl.a. Coop Prix, Rema 1000, Spar på Kjelsås, Joker og Meny på Frysja.

Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Stillatorvet og Storo Storsenter et variert og stort utvalg av både butikker, restauranter, apotek og helsetilbud. Storo Storsenter er Oslos største kjøpesenter. Det er etablert flere postutleveringspunkter i området.

Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via sykkel, offentlig kommunikasjon og bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud
Området har gode mulighet for offentlig kommunikasjon via tog, buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Kjelsås stasjon som er holdeplass for tog og bussrute 54 og 25. Toget tar kun ca 13 minutter ned til Oslo S. I tillegg er det kort vei til trikken som går til Oslo sentrum (rute 11 og 12).

Skole og barnehage
Leiligheten har gangavstand til Kjelsås barneskole med AKS. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Engebråten ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger attestert arkivkort, datert 21.12.1959.

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.

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

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:

Myrerskogveien 12 - bruksendring av næringsareal i 2. etasje til bolig
Saksnummer 2026/02923 - Byggesak
Mottatt sak 13.03.2026
Status Under behandling

Myrerskogveien 12 - påbygg, utvidelse og ombygging av eksisterende forretning og fasadeendring 1. etasje - Spar
Saksnummer 2026/01414 - Byggesak
Mottatt sak 09.02.2026
Status Under behandling

Myrerveien 26 - tilbygg, sammenslåing av bruksenheter, bruksendring og fasadeendring
Saksnummer 2025/17788 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202305248
Status Under behandling

Myrerveien 26 - utskifting av skorstein
Saksnummer 2026/00956 - Byggesak
Mottatt sak 27.01.2026
Status Under behandling

Myrerveien 28 B - oppføring av enebolig
Saksnummer 2025/17840 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202305027

Status Under behandling

Fallanveien 16 - tilbygg, påbygg og fasadeendring på enebolig
Saksnummer 2025/09587 - Byggesak
Mottatt sak 14.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202016723
Status Under behandling

Fallanveien 20 - tilbygg, fasadeendringer og støttemur
Saksnummer 2025/18112 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202300139
Status Under behandling

Fallanveien 23 - bruksendring fra tomannsbolig til enebolig, tilbygg og påbygg, oppføring av carport
Saksnummer 2025/09281 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201900183
Status Under behandling

Fallanveien 25D - bruksendring av loft til soverom, bad og loftstue, bruksendring av kjeller til soverom
Saksnummer 2026/08354 - Byggesak
Mottatt sak 17.07.2026
Status Under behandling

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

948152436/340:
08.09.2026 - Dokumentnr: 1032138 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 878,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 278,- 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. 3 900,-.

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 4. oktober 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler
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 43

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	9 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	24 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km

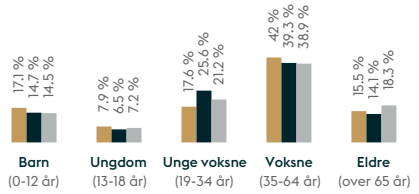
Offentlig transport

Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	7 min 0.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	8 min 0.6 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.7 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.3 km

Barnehager

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år... 53 barn	4 min 0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 å... 70 barn	4 min 0.3 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å... 103 barn	9 min 0.7 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
- Buss

Sport

Kjelsåsmyra fotballbane	4 min
Kjelsås skole	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	15 min
EVO Frysja	19 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 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Kurveien 43 , 0495 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 812

Andelsnummer 340

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1798 **Referansenummer:** WM2011

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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 Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Andelsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt, overbygget og flislagt balkong på ca. 6 m² i betongkonstruksjon. Rekkverk i aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 94 cm.

Boligblokk bygget i 1954. 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, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden målt i entré: 2,52 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

- Det foreligger ferdigattest på endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 12.01.2012.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator med komfyrvakt over kokeplass. Waterguard er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Peisovn er plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

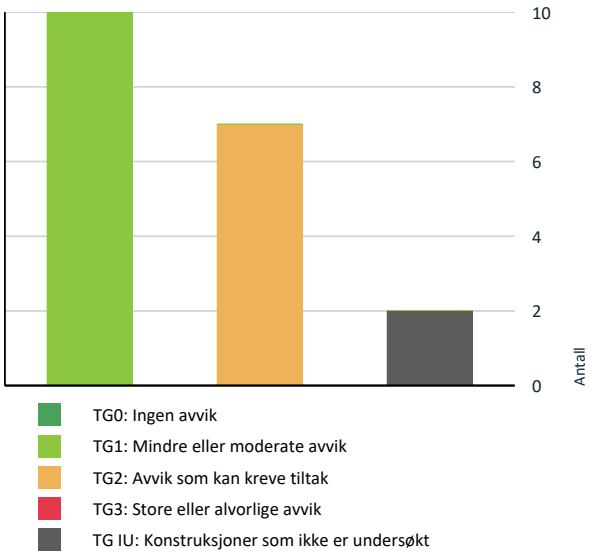
Lovlighet Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - soverom	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull og ID-lock . Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2017.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt, overbygget og flislagt balkong på ca. 6 m² i betongkonstruksjon. Rekkverk i aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 94 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser på balkongen, samt sprekker i trevirket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Bom under fliser og sprekker i trevirket bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrenging og forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til at fliser løsner, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på balkongen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1954. 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, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden målt i entré: 2,52 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Det opplyses i årsberetning at piper har blitt renset i alle blokker i 2022.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører.

TG 2 Innvendig dør - soverom

Beskrivelse

Innvendig glatt dør til hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

• Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør justeres eller monteres på nytt for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er at døren kan bli vanskelig å åpne og lukke, samt at det kan oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr, og det ble ikke registrert skadedyr på befaringsdagen.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Peisovn er plassert i stuen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

- Det foreligger ferdigattest på endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 12.01.2012.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/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. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det registreres en sprekk i gulvflis ved innfesting til dusjsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/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. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran på gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

3. ETASJE > BAD

TG RIV Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator med komfyrvakt over kokeplass. Waterguard er montert.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

- Eier opplyser at blandebatteri i dusjen og keramisk ventil i kjøkkenvasken er byttet nå.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen. TG IU er satt på bakgrunn av manglende mulighet for besiktigelse.

⚠ 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

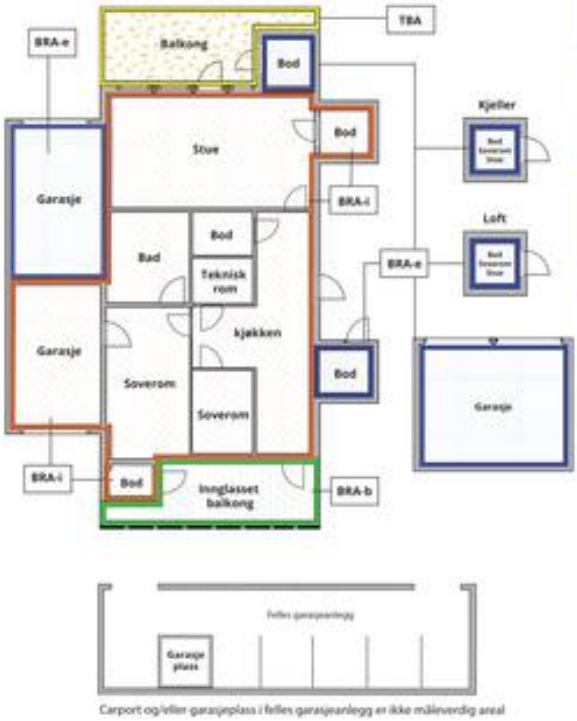
Hva er måleverdig areal?

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				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						13	13
3. etasje	63			63	6		63
Kjeller		5		5			5
SUM	**63**	**5**			**6**	**13**	**81**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 13 m².
- En kjellerbod på ca. 5,4 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Jonas Hartmark	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kurveien 43, 0495 OSLO

Hjemmelshaver
Myrer Borettslag, Org.nr: 948152436

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/MYRER BORETTSLAG	948152436	H0302	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Hartmark Jonas Strand, Hamran Mari Nordhagen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
340	10 906	*31.12.2025*	209 733	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	93371824			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

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

JONAS STRAND HARTMARK	9578-5999-4-2513423	2026-09-09 19:29:12
Mari Nordhagen Hamran	9578-5998-4-3458973	2026-09-09 19:31:11

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
9. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0443/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kurveien 43, 0495 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Mari Nordhagen Hamran, Jonas Hartmark

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. september 2024

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: Bad ble pusset opp i 2010 i regi av borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS og AF byggfornyelse stod for prosjekt- og byggledelse.

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

Eventuell kommentar: Vil tro det er mulig å få tak i gjennom OBOS.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerommet i Kurveien 43 har blitt bygget om til treningsrom. Det har vært i regi av borettslaget, som har benyttet fagfolk. Rommet sto klart januar 2026. Det er blitt lydisolert. I 2022 ble tak og fasade i borettslaget rehabilitert.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Tallberg elektro gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget i 2022.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer og balkongdør ble byttet i 2017/2018. Brannvarslingsanlegg ble byttet ut i 2025.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er blitt gjort målinger i leilighetene i 1.etg som var under tillatt grenseverdi vinteren 2026.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.

---

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

Ja

Beskriv: Det skulle vært gjennomført en piperens i leiligheten. Den har uteblitt. Bør gjennomføres før ildsted tas i bruk.

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har reklamert på fasadearbeidet som ble gjort i 2022, da fasadene sprekker opp og er delvis skjoldete.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen foreliggende skaderapporter.

---

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? I tidligere salgsoppgave fra 2024.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mangler ikke noen tillatelser eller attester.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen forbehold til plager eller sjenanse.

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har reklamert på fasadearbeider.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen spesielle forhold det er nødvendig å opplyse om.

---

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

Eventuell kommentar: Alt skal være opplyst om.

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: 20-0443/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mari Nordhagen Hamran	**2026-09-09**	**JONAS STRAND HARTMARK**	**2026-09-09**

Identifikasjon	Identifikasjon
Mari Nordhagen Hamran	JONAS STRAND HARTMARK

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Kurveien 43, 0495 OSLO**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346777**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80190794**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **812**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **198,47**

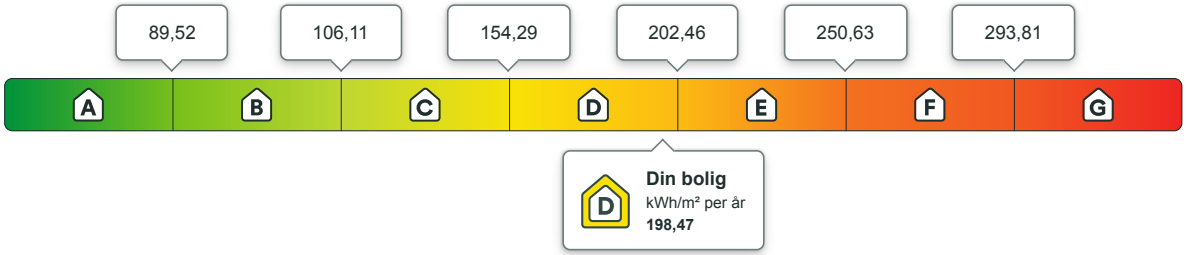
Kurveien 43, 0495 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 503,82	**198,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Kurveien 43, 0495 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Kurveien 43, 0495 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0443/26 . Vår ref.: 0111-1-3028 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrer Borettslag
Organisasjonsnr:	948152436
Andelseier:	Hamran, Mari Nordhagen
Medeier:	Hartmark, Jonas Strand
Leilighetsnummer:	3028
Adresse:	Kurveien 43, 0495 OSLO
Andelsnummer:	340
Gnr.	75
Bnr.	812

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

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:	4,06%
Restsaldo	4 685 328,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408779-50
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 685 328,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-10
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 938 656,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-20
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 800 000,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-30
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 800 000,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208133039
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	2 871 281,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208614894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	48 915 372,00
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	317,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 495,-
Annen formue:	10 906,-
Gjeld:	209 733,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-30
Restsaldo:	11 510,22
Kapitalkostnader:	953,64
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-50
Restsaldo:	11 510,22
Kapitalkostnader:	953,64
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-10
Restsaldo:	12 955,43
Kapitalkostnader:	1 073,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-20
Restsaldo:	12 591,71
Kapitalkostnader:	1 043,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-30
Restsaldo:	12 591,71
Kapitalkostnader:	1 043,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208133039
Restsaldo:	7 532,17
Kapitalkostnader:	42,97
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208614894
Restsaldo:	128 285,04
Kapitalkostnader:	718,68
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 196 976,50,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon: 22 86 56 97.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Julie Kathrine Andresen, e-post: myrer@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses

på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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: ……..……..

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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:

11. mars 2026 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonssjakter
7. Bygging av sykkelboder for el-sykler
8. Skilting av ladeplasser
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. 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 registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Roald Årdal og Hanne Sletner er valgt.

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. 111 Myrer Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Større vedlikehold og rehabilitering 2025.pdf

Sak 6

Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonssjakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ber om at følgende sak tas opp til behandling på førstkommende generalforsamling.

Så vidt jeg kjenner til ble ventilasjonssjaktene sist renset/vedlikeholdt i 2006. Over tid kan sjakter og kanaler samle støv, fett og avleiringer, noe som kan gi redusert avtrekk og dårligere inneluft. Svakt avtrekk kan bidra til økt fuktbelastning, kondens og lukt, og dermed økt risiko for fuktproblematikk. Ventilasjonskanaler bør kontrolleres og ved behov rengjøres periodisk; i boligbygg oppgis ofte intervall i størrelsesorden ca. 5–10 år.

Forslag til vedtak: (til avstemning)

Vedtak: Generalforsamlingen ber styret sørge for at kontroll og rengjøring/vedlikehold av ventilasjonssjakter for bad- og kjøkkenavtrekk i borettslagets blokker planlegges og gjennomføres innen 31.12.2026, herunder innhenting av nødvendige tilbud og vurdering av omfang.

Styrets innstilling

Styret gjennomfører kontroll av ventilasjonssjakter og tar en vurdering etter rapport blir levert. Blir det behov for rengjøring, vil styret legge en plan for gjennomføring.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen ber styret sørge for at kontroll og rengjøring/vedlikehold av ventilasjonssjakter for bad- og kjøkkenavtrekk i borettslagets blokker planlegges og gjennomføres innen 31.12.2026, herunder innhenting av nødvendige tilbud og vurdering av omfang.

Forslag til vedtak 2

Styret gjennomfører kontroll av ventilasjonssjakter og tar en vurdering etter rapport blir levert. Blir det behov for rengjøring, vil styret legge en plan for gjennomføring.

Sak 7

Bygging av sykkelboder for el-sykler

Forslag fremmet av:
Siri Svendsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Antall el-sykler i borettslaget øker. Det samme gjør sykkeltyveriene. Gode låser klarer ikke å forhindre at syklene blir stjålet. Vi trenger et sted de kan låses trygt inn utenfor blokkene, syklene er for tunge for mange av oss til å bæres opp og ned av kjelleren

Forslag til vedtak: Styret vil utrede forslag til bygging av flere sykkelboder mellom blokkene for oppbevaring av el-sykler. Betalingsgebyr for brukerne bør vurderes.

Styrets innstilling

Styret har ved flere anledninger sett på flere muligheter for sykkelbod tidligere. Dette har blitt utsatt grunnet økonomiske årsaker. Men styret er positive til å utrede saken videre. Det er også økonomiske hensyn å ta, så det må ses i sammenheng med de andre prosjektene som pågår.

Forslag til vedtak

Styret vil utrede forslag til bygging av flere sykkelboder mellom blokkene for oppbevaring av el-sykler. Betalingsgebyr for brukerne bør vurderes.

Sak 8

Skilting av ladeplasser

Forslag fremmet av:
Vibeke Dieserud Westerheim og Dag Westerheim

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget: Styret har ikke siden nye ladere ble installert fått gjennomført skilting av ladeplasser slik det var før.

En rekke ladere av el og ladehybridbiler i borettslaget utviser dårlig ladekultur ved å oppta plasser når bilen er fulladet, ofte etter et par timers lading.
På Vibbo ble det kunngjort at maks ladetid var 12timer da nye ladere ble installert. På de gamle laderne i Kurveien var det skiltet. Kunngjøring på Vibbo er ikke tilstrekkelig da det ikke framkommer av skilting, noe som er et krav for å gjennomføre sanksjoner ved gjentatt misbruk. Flere av de som lader anser ladeplasser som stamplasser for å unngå å parkere i gata selv om de har en batterikapasitet på 70% og oppover. Jeg observerer fulladede biler som etter en liten handletur eller til og fra jobb etc kommer tilbake og plugger seg til klokken 15 og står til neste dag både til klokken 08 og flere timer til. De skylder på at det er jo lov med 12 timer og vi kan jo ikke stå opp midt på natten selv om batteriet er fulladet etter en til fire timer.

Et hybridbatteri varierer fra ca 13kwh til 38 avhengig av bilmodell. Det tilsier 2-5 timers ladetid ved tomt batteri.

Elbiler fra 35-120 kwh noe som tilsier 5 til 16 timers ladetid ved tilnærmet tomt batteri til 100%.

Pga den tekniske utvikling som skjer på elbil fronten revideres reglene hvert 5 år.

Forslag til tekst på skilting: **Maks ladetid innføres:**

12 timer i tidsrommet 08.00 -20.00 for elbiler. Biler må fjernes klokken 20.00 slik at ny ladeøkt kan starte for nye bilister.

For ladbare hybridbiler innføres det maks ladetid på 9 timer i tidsrommet 08-20.00.

I tidsrommet 20.00 – 08.00 hverdager og til kl. 10.00 på helg og helligdager tillates parkering for de som ankommer ladeplassen etter klokken 20.00 på kvelden, gjelder både ladbare hybrider og elbiler.

Ved gjentatt misbruk og advarsel fra styret av ladeplasser kan styret vedta å begrense abonnementet hos lade entreprenør for de som misbruker ladeøktene.

Styrets innstilling
Det er fremmet forslag om tidsdifferensierte regler for bruk av ladeplasser, herunder særregler knyttet til tidspunkt på døgnet og til om kjøretøy er ferdig ladet eller ikke.

Styret deler forslagsstillers mål om god rotasjon og rettferdig tilgang til ladeplassene. Tydelige og håndhevbare regler er en forutsetning for at ordningen skal fungere tilfredsstillende i et borettslag av Myrers størrelse.

Skilting er nå etablert, og parkeringsselskapet har startet håndheving i tråd med vedtatte bestemmelser.

Styrets vurdering

Styret har vurdert forslaget om:

- To ladeøkter i døgnet, med unntak i helger
- Lang tillatt ladetid for hybrid
- Begrensninger i abonnement hos Movel/Aneo

Styret mener at en slik modell vil innebære et mer komplisert regelverk, økt risiko for tolkningsspørsmål og utfordringer knyttet til lik og konsekvent håndheving.

For at parkeringsselskapet skal kunne håndheve reglene på en rettferdig og forutsigbar måte, må bestemmelsene være enkle, objektive og kontrollerbare.

Styret har derfor valgt en modell med klare og like rammer for alle brukere. Styret har også satt en lavere ladetid for hybrid-biler, da disse krever kortere ladetid enn el-biler.

Gjeldende regler

Følgende regler er nå skiltet og iverksatt:

- Maksimal ladetid for elbil: 12 timer
- Maksimal ladetid for ladbar hybrid: 4 timer
- Kjøretøyet må være ladbart og tilkoblet lader
- Urskive skal benyttes
- Tidsbegrensningen gjelder uavhengig av ladestatus

Reglene håndheves av parkeringsselskapet.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar det innkomne forslaget om ytterligere tidsdifferensiering, og at dagens ordning videreføres.

Styret er også nødt til å erkjenne at vi ikke kan finne en løsning som passer perfekt for alle. Noen lader om natten, noen på dagtid, noen har lang pendlevei, andre kort. Nettopp derfor har vi valgt en modell som er så enkel og lik som mulig, fremfor en ordning med mange spesialtilpasninger. Vi håper på forståelse for at en viss grad av planlegging må påregnes når man deler ladeplasser i et stort borettslag. Enkle, tydelige og likt praktiserte regler over tid vil sikre best mulig rotasjon og mest rettferdig tilgang til ladeplassene for fellesskapet. Ladeplassene er ment for nettopp lading, ikke som en parkeringsplass.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skilting av ladeplasser
- Mot Skilting av ladeplasser

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Maks ladetid innføres: 12 timer i tidsrommet 08.00 -20.00 for elbiler. Biler må fjernes klokken 20.00 slik at ny ladeøkt kan starte for nye bilister. For ladbare hybridbiler innføres det maks ladetid på 9 timer i tidsrommet 08-20.00. I tidsrommet 20.00 – 08.00 hverdager og til kl. 10.00 på helg og helligdager tillates parkering for de som ankommer ladeplassen etter klokken 20.00 på kvelden, gjelder både ladbare hybrider og elbiler. Ved gjentatt misbruk og advarsel fra styret av ladeplasser kan styret vedta å begrense abonnementet hos lade entreprenør for de som misbruker ladeøktene.

2. Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar det innkomne forslaget om ytterligere tidsdifferensiering, og at dagens ordning videreføres.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets omfattende arbeidsmengde det økte ansvaret som følger med driften er bakgrunnen for forslag om økt honorar. Styret anser det som viktig at honoraret er markedsmessig og står i forhold til den innsatsen som kreves for å sikre en trygg og profesjonell forvaltning av borettslaget.

Styrets innstilling

Det foreslås å justere styrehonoraret til kr 530 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 530 000,-

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Vi gjør oppmerksom på at det i dagens utsendelse kun er styrets innstilling til valg av tillitsvalgte som foreligger.

Valgkomiteen jobber med de siste detaljene og vil ettersende sin fulle innstilling så snart den er klar. Vi beklager at denne ikke følger innkallingen i dag kl. 18.00, men sørger for at dere har den i god tid før selve møtet.

Innstilling

Styret innstiller på at dagens styresammensetning videreføres for kommende periode.

Begrunnelsen for dette er at styret nå består av medlemmer som har opparbeidet seg god innsikt i borettslagets drift, pågående prosjekter og langsiktige planer. Samtidig opplever vi et godt samarbeid, høy motivasjon og en felles forståelse for oppgavene som ligger foran oss.

Borettslaget står fortsatt i flere krevende og omfattende saker, der kontinuitet og erfaring er av stor verdi. En videreføring av dagens styre vil bidra til effektiv fremdrift, redusert behov for opplæring og en mer stabil og forutsigbar oppfølging av beboerne og prosjektene.

Styret mener derfor at det er til borettslagets beste at dagens sammensetning fortsetter, slik at arbeidet kan videreføres uten unødvendige avbrudd.

Roller og kandidater

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

- Julie Kathrine Andresen

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

- Ida Kural
- Marianne Bjørving

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

- Sindre Tungesvik

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

- Charlotte Borchsenius
- Ingeborg Møller Pedersen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styreleder og nestleder bør velges til disse vervene. Som tidligere 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 2025–2026

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter, inkludert møter med OBOS. Arbeidet i perioden 2025–2026 har vært preget av både løpende drift og flere større prosjekter. Blant de viktigste sakene har vært tak- og fasadeprosjektet, etablering av treningsrom, vurdering av balkonger, oppfølging av uteområder, samt håndtering av beboer- og nabohenvendelser.

Nedenfor følger en oversikt over styrets arbeid i perioden

Henvendelser til styret og informasjonskanaler

I et stort borettslag som vårt er det jevnlig mange henvendelser. Styret oppfordrer derfor alle beboere til å lese informasjonsskriv som sendes ut, samt sette seg inn i informasjonen som ligger tilgjengelig på Vibbo, før de eventuelt tar kontakt med styret.

Styret besvarer henvendelser så raskt som mulig, men kan ikke garantere svar i helger eller ferier. Vi setter stor pris på engasjement og innspill fra beboerne, og vil samtidig 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 er 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 styret ikke alltid kan gi utfyllende svar, blant annet av hensyn til personvern eller i saker der taushetsplikt gjelder.

Norgespris

Alle fellesområder og uteområder i borettslaget, inkludert ladestolpene, har nå Norgespris. En tidlig utregning viste at dette kan gi en årlig besparelse på anslagsvis 50 000–100 000 kroner. For beboere som lader elbil, vil dette forhåpentligvis også medføre lavere kostnader.

Treningsrom

Etter vedtak på forrige generalforsamling, er det lagt ned betydelig arbeid for å kunne tilby beboerne et hyggelig og ansvarlig sted å trene. Det ble nedsatt en egen prosjektgruppe internt i styret som har hatt ansvar for etablering og gjennomføring, i samarbeid med vaktmester, fagfolk og øvrige styremedlemmer. Treningsrommet er etablert i et tidligere vaskeri, og åpnet 2. februar 2026. All relevant informasjon om treningsrommet er tilgjengelig på Vibbo.

Radonmåling

Siste radonmåling i borettslaget ble gjennomført i 2019, men det forelå ingen dokumentasjon på dette. Etter flere henvendelser fra beboere og diskusjoner i styret, ble det besluttet å gjennomføre nye målinger i 2026.

Det er delt ut målere til alle leiligheter i 1. etasje samt et utvalg leiligheter i 2. etasje. Når målingene er ferdigstilt, vil rapport med resultater deles med beboerne på Vibbo.

Brann- og redningsetaten – pipearbeid

I 2024/2025 ble nytt brannvarslingsanlegg ferdig installert i hele borettslaget. Anlegget er tilknyttet en sentral som kommuniserer direkte med brannvesenet, og gjør det mulig å lese av årsaken til alarm.

I 2025 opplevde borettslaget enkelte alarmer som følge av røyk fra peis som spredte seg til andre leiligheter. På bakgrunn av dette har styret hatt dialog med Brann- og redningsetaten for å vurdere nødvendige tiltak. Det

ble, i samråd med etaten, besluttet å innhente informasjon om alle enheter med ildsted. Styret forvalter denne oversikten. Arbeidet er pågående når denne rapporten skrives.

Vedlikeholdsplan

Styret arbeider fortløpende med en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette gjøres blant annet gjennom verktøyet Styrerommet, der vedlikeholdsbehov registreres og tidsplanlegges.

Parallelt jobbes det med egne vurderinger og tiltak knyttet til blant annet balkonger, ytterdører, vinduer og garasjer. For disse områdene vil det bli utarbeidet egne rapporter

Balkonger

Det er registrert feil ved flere balkongrekker i borettslaget, hvor det kan se ut som balkongfestene løsner fra veggen. Styret har engasjert fagpersoner for vurdering av forholdene, og det vil bli plassert sensorer på utvalgte balkonger for å måle eventuell bevegelse.

I 2024 ble det gjennomført arbeid med nytt fundament i Kurveien 31, der balkonger hadde sklidd ut fra festet. Dette er et område styret tar på stort alvor og vil prioritere videre.

Tak- og fasadeprosjektet

Borettslaget har engasjert Advokatfirmaet SGB AS for bistand i forbindelse med tak- og fasadesaken. Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling der 74 andeler deltok. Det kom mange viktige spørsmål knyttet til kontrakt, teknisk tilstand, ansvar, rettigheter og videre prosess.

Styret presiserte at målet er å komme frem til en løsning gjennom forhandlinger, og at en eventuell rettssak kun vil være aktuelt dersom dette ikke fører frem. Styret har fått fullmakt til å ta saken videre.

Dugnad

I mai 2025 ble det gjennomført én fellesdugnad med stor oppslutning. Det ble ryddet, plantet og kostet, og dagen ble som vanlig avsluttet med brus og boller på grillplassen.

Styret hadde også leid inn komprimatorbil for å få fjernet møbler og annet avfall som var satt igjen i fellesarealer. Vi tar med oss erfaringen om at bedre merking hadde vært hensiktsmessig.

Sommerfest

Styret arrangerte sommerfest for borettslaget i august. Det ble en hyggelig ettermiddag med tryllekunstner, hamburgere, pølser, is og aktiviteter for både store og små. Styret takker alle som deltok, og arrangementet planlegges gjentatt i år.

Julegrantenning

Første søndag i advent arrangerte styret julegrantenning for borettslaget. Det ble en stemningsfull ettermiddag med Nordre Aker Janitsjar, sang, gløgg og pepperkaker. Dette blir en fast tradisjon, og beboerne oppfordres til å holde av første søndag i advent også i år.

Pakkebokser

I samarbeid med Posten er det utplassert flere pakkebokser ved garsjene/Kanvas barnehage. Borettslaget har også fått avtale med PostNord, og deres pakkebokser er plassert samme sted. Hentestedet har fått navnet Myrer garasjer.

Miljøstasjon for farlig avfall

I samarbeid med kommunen er det etablert en egen miljøstasjon for farlig avfall ved garasjene/Kanvas barnehage. Dette er et viktig tiltak for både miljø og sikkerhet. Miljøstasjonen åpnes med Oslonøkkelen.

Hagelaget

Hagelaget drifter dyrkekassene og området rundt, og har bidratt med frivillig innsats i vedlikehold av grøntområder i borettslaget, og det har vært holdt flere mini-dugnader der flere beboere har bidratt.

Hagelaget har testet ut flere varianter med solsikkebedene, og vil gjøre forbedringer der det trengs til våren. Alle bærbuskene ved Kanvas ble beskåret i høst, og noen av buskene har blitt støttet opp. Blomsterbedet ved flaggstangen bestod i sommer hovedsakelig av egenproduserte planter, med fokus på variasjon, duft og bie-vennlighet. Tre sosiale soner ble ferdigstilt, men noe arbeid gjenstår - bla langbord til to av sonene, flere blomster etc. Ved området bak traktorgarasjen er det satt ned en del jordskokk, og ellers skal naturen få utfolde seg fritt der. Et dødt tre utenfor Nordstjerneveien 17-19 har blitt erstattet med et mer robust prydeple-tre. På "trekanten" ved grillplassen er det plantet et prydeple-tre i midten, og tre busker rundt (svarthyll, duftjasmin og blærespirea), og tanken er at disse skal få vokse seg store og kunne suge opp overskuddsvann som lett samler seg på området. Kommende sesong vil det bla fokuseres mer på frukttrærne (støtte og beskjæring)

Hvis det er noen beboere som har lyst til å være med på små prosjekter/dugnader fremover, er det bare å melde interesse på vibbo eller direkte til Hagelaget - fint å ha en beboergruppe som kan kontaktes ved behov, så blir man med hvis det passer :)

Vaktmester

Atle Grønmyr er borettslagets vaktmester og har arbeidet i borettslaget i over 30 år. Han har inngående kjennskap til området og sørger for at daglig drift fungerer som den skal.

På de mest krevende snøfallsdagene får han bistand til snørydding av Dan Walther Lindberg (beboer i borettslaget) og Oslogartnerne. Vaktmester har mange oppgaver å håndtere hver dag, og beboerne oppfordres derfor til å ta kontakt på telefon i hastesaker, fremfor e-post, der dette er mulig. Styret minner også om at mye informasjon finnes på Vibbo, noe som kan bidra til å frigjøre tid til praktisk arbeid og vedlikehold.

Sosiale sammenkomster

Etter generalforsamlingen i 2025 arrangerte styret en avslutningsmiddag for avgåtte styremedlemmer og vaktmester på Lillo gård.

Til generalforsamlingen i Myrer Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrer Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 19. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 056 806**	**7 681 757**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 240 590	4 508 924
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 089 478	714 489
Tillegg salgssum anl. midler	17	583 906	26 600
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-1 265 480	-7 160 670
Tillegg for nye langsiktige lån	22	49 695 716	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-51 469 206	-3 691 642
Innsk. øremerk. bankkto		-20 222	-22 652
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-145 217**	**-5 624 951**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 911 589**	**2 056 806**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 845 118	3 148 714
Kortsiktig gjeld		-933 529	-1 091 908
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 911 589**	**2 056 806**

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 671 136	21 255 224	21 475 000	21 762 000
Vaskeri	9	39 731	37 790	0	0
Andre inntekter	3	22 900	29 076	500 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 733 767**	**21 322 090**	**21 975 000**	**21 772 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 058 900	-970 653	-1 029 000	-1 029 000
Styrehonorar	5	-560 000	-480 000	-480 000	-510 000
Avskrivninger	17	-1 089 478	-714 489	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 250	-23 250	-22 000	-22 660
Forretningsførerhonorar		-340 005	-326 925	-347 000	-362 615
Konsulenthonorar		-195 978	-443 883	-210 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-3 985 481	-1 615 985	-2 214 000	-1 603 000
Forsikringer		-1 226 076	-1 071 274	-1 394 000	-1 139 564
Festeavgift		-288 000	-149 602	-288 000	-288 000
Kommunale avgifter	8	-4 106 307	-3 695 547	-4 138 083	-4 241 782
Garasjer	10	-25 500	323 000	0	0
Energi/fyring	11	-354 896	-390 297	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 086 713	-1 960 917	-1 900 000	-2 150 000
Andre driftskostnader	12	-1 261 948	-1 236 054	-1 174 000	-1 270 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 601 532**	**-12 755 876**	**-13 596 083**	**-13 217 221**
DRIFTSRESULTAT		**5 132 234**	**8 566 214**	**8 378 917**	**8 554 779**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	120 575	217 410	0	0
Finanskostnader	14	-4 012 218	-4 274 700	-4 167 000	-3 650 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 891 643**	**-4 057 290**	**-4 167 000**	**-3 650 000**
ÅRSRESULTAT		**1 240 590**	**4 508 924**	**4 211 917**	**4 904 779**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 240 590	4 508 924		

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 111

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	94 239 284	94 239 284
Tomt		2 979 423	2 979 423
Andre varige driftsmidler	17	7 171 989	7 579 893
Øremerkede bankinnskudd		856 391	707 652
SUM ANLEGGSMIDLER		**105 247 086**	**105 506 252**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 145 529	952 662
Andre kortsiktige fordringer		0	147 624
Driftskonto OBOS-banken		1 288 177	20 983
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 424	28 127
Sparekonto OBOS-banken		367 988	1 999 318
SUM OMLØPSMIDLER		**2 845 118**	**3 148 714**
SUM EIENDELER		**108 092 204**	**108 654 966**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 408 * 100		40 800	40 800
Opptjent egenkapital		27 131 411	25 890 821
SUM EGENKAPITAL		**27 172 211**	**25 931 621**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	77 716 938	79 490 428
Borettsinnskudd	18	1 470 500	1 470 500
Annen langsiktig gjeld		799 027	670 510
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 986 465**	**81 631 438**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		550 852	215 419
Skyldige offentlige avgifter	19	80 474	65 653
Påløpte renter		197 010	238 381
Påløpte avdrag		0	493 406
Annen kortsiktig gjeld	20	105 193	79 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		**933 529**	**1 091 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**108 092 204**	**108 654 966**

Pantstillelse	21	147 587 000	147 587 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2026
Styret i Myrer Borettslag

Julie Kathrine Andresen /s/	Ida Kural /s/	Marianne Bjørving /s/
Anita Schei /s/	Sindre Tungesvik /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkongtillegg	2 579 820
Stikkontakt bod	55 700
Eiendomsskatt	736
Felleskostnader	16 484 442
Garasje	297 000
Internett	2 099 930
Parkering	153 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 671 136**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie, juletreselger	8 500
Nettbetalinger, nøkler	14 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 900**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-596 844
Overtid	-167 717
Påløpte feriepenger	-93 367
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-196 673
Pensjonskostnader	-20 135

LO/NHO-ordningen (AFP)	-2 486
O/U premie	-15 339
Refusjon sykepenger	50 085
Gaver til ansatte	-5 000
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-10 024
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 058 900**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,0 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 2024/2025	-560 000
SUM STYREHONORAR	**-560 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-15 788

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Brannalarmanlegg, Gowens AS	-306 134
Vedlikeholdsplan, Tek-Norge AS	-309 751
Diverse arbeider, Link Entreprenør AS	-249 000
Dører/muring,Filipe Snekker AS	-80 837
Parkeringsplass/Gjerde, Lunder AS	-1 454 603
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 400 325**
Drift/vedlikehold bygninger	-311 815
Drift/vedlikehold VVS	-124 320
Drift/vedlikehold elektro	-220 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-540 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-317 226
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	0
Egenandel forsikring	-47 600
Kostnader dugnader	-2 594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 985 482**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-736
Vann- og avløpsgebyr	-2 630 906
Feie- og tilsynsgebyr	-62 208
Renovasjonsgebyr	-1 412 457
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 106 307**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	39 731
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**39 731**

NOTE 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Tilbakebetaling, depositum	-25 500

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-354 896
SUM ENERGI / FYRING	**-354 896**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 063
Container	-53 001
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 757
Annet driftsmateriale	-155 816
Vaktmestertjenester	-5 198
Renhold ved firmaer	-563 587
Snørydding	-136 900
Andre driftskostnader	-20 192
Kontor- og datarekvisita	-5 584
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 788
Andre kontorkostnader	-6 152
Telefon/bredbånd	-9 539
Drivstoff	-15 317
Vedlikehold biler/maskiner	-115 346
Kontingenter	-81 600
Bank- og kortgebyr	-3 115
Velferdskostnader	-24 522
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 261 948**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	73 120
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 648
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 807
SUM FINANSINNTEKTER	**120 575**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-242 205
Pantegjeldsrenter	-242 205

Pantegjeldsrenter	-255 334
Pantegjeldsrenter	-248 097
Pantegjeldsrenter	-248 097
Pantegjeldsrenter	-153 829
Pantegjeldsrenter	-1 529 348
Pantegjeldsrenter	-1 091 378
Renter på leverandørgjeld	-1 726
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 012 218**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	18 274 012
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	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 16
REHABILITERING

920	5 023 273
999	-5 023 273

NOTE 17
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	-28 443	
Avskrevet i år	-13 127	
		24 068
Plenklipper		
Tilgang 2018	462 500	
Avskrevet tidligere	-428 747	
Avskrevet i år	-33 752	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2016	78 750	

Avskrevet tidligere	-78 749	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2008	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2016	97 959	
Avskrevet tidligere	-97 958	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2021	40 600	
Avskrevet tidligere	-40 599	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2023	825 844	
Avgang tidligere	-26 600	
Tilgang tidligere	115 000	
Avskrevet tidligere	-330 338	
Avskrevet i år	0	
Avgang i år	-583 906	
		0
Søppelhus		
Tilgang 2022	51 875	
Avskrevet tidligere	-41 500	
Avskrevet i år	-10 375	
		10 375
Avfallsanlegg		
Tilgang 2011	2 216 338	
Avskrevet tidligere	-2 216 337	
		1
Brannalarmanlegg		
Tilgang 2024	4 325 544	
Avskrevet i år	-432 554	
		3 892 990
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	335 000	
Avskrevet tidligere	-139 584	
Avskrevet i år	-111 666	
		83 750
Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2024	393 750	
Avskrevet tidligere	-104 167	
Avskrevet i år	-144 791	
		144 792
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2024	2 326 375	
Avskrevet tidligere	-232 638	

Avskrevet i år	-232 637	
		1 861 100
Traktor(John Deere 1580 m/liftsete (2025)		
Tilgang i år	1 078 706	
Avskrevet i år	-107 870	
		970 836
Tredemølle		
Tilgang i år	48 688	
Avskrevet i år	-811	
		47 877
Treningsutstyr		
Tilgang i år	138 086	
Avskrevet i år	-1 894	
		136 192
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7 171 988**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 089 477**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 470 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 470 500**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-43 424
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-80 474**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-93 367
Annen kortsiktig gjeld	-11 826
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105 193**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 470 500
Pantelån	77 716 938
TOTALT	**79 187 438**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 22
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken (2220)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-17 570 000	
Nedbetalt tidligere	12 103 853	
Nedbetalt i år	487 986	
		-4 978 161
Husbanken (2221)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-17 570 000	
Nedbetalt tidligere	12 103 853	
Nedbetalt i år	487 986	
		-4 978 161
Husbanken (2222)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-18 520 000	
Nedbetalt tidligere	12 744 751	
Nedbetalt i år	527 927	
		-5 247 322
Husbanken (2223)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 400 360	
Nedbetalt i år	499 640	
		-5 100 000
Husbanken (2224)		
Flytende rente		
Opprinnelig 2004	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 408 281	
Nedbetalt i år	491 719	
		-5 100 000
OBOS-banken AS (2225)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	50 764	
Nedbetalt i år	44 707	
		-2 904 529
OBOS Boligkreditt AS (OBOS03)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2023	-49 358 981	
Nedbetalt tidligere	716 691	
Nedbetalt i år	346 574	
Innfridd i år	48 295 716	
		0

OBOS-banken AS **(NY I ÅR)**		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-49 695 716	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	286 951	
		-49 408 765
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-77 716 938**

Større vedlikehold og rehabilitering

2026	Målere på balkonger	Montert målere på et utvalg balkonger for å overvåke endringer i grunnen.
2026	Kartlegging av ildsted	Gjennomført kartlegging av alle ildsteder for inspeksjon gjennomført av Brann- og redningsetaten.
2026	Radonmåling	Gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. et. Samt et utvalg av leilighetene i 2. etg.
2025/26	Etablering av treningsrom	Det er etablert treningsrom for alle beboere i det nedlagte vaskeriet i Kurveien 41/43.
2025	Tilstandsrapport tak og fasader	Gjennomført ny tilstandsvurdering av alle tak og fasader.
2025	Fundament balkongrekke	Gjennomført reparasjon av fundament på to balkongrekker.
2025	Etablering av miljøstasjon	I samarbeid med Oslo kommune er det etablert en miljøstasjon for farlig avfall.
2025	Nye sosiale soner	Opparbeidelse av to sosiale soner ved Fallanveien og traktorgarasjen, samt ferdigstillelse av en tredje i Nordstjerneveien.
2025	Oppgradering av parkeringsplass	Parkeringsplassen mellom Kurveien 48 og 50 er oppgradert med ny masse, geonett og asfalt. Kummen er tettet, og det er etablert fall for bedre overvannshåndtering.
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	

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26
Selskapsnummer: 111 **Selskapsnavn:** MYRER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for MYRER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152436
Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Kjelsås Skole, Aulaen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lars Roald Årdal og Hanne Sletner er valgt.

✓ **Vedtatt. Lars Roald Årdal er ikke tilstede. Freia Jørgensen ble valg i hans sted.**

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. Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonssjakter

Jeg ber om at følgende sak tas opp til behandling på førstkommende generalforsamling.

Så vidt jeg kjenner til ble ventilasjonssjaktene sist renset/vedlikeholdt i 2006. Over tid kan sjakter og kanaler samle støv, fett og avleiringer, noe som kan gi redusert avtrekk og dårligere inneluft. Svakt avtrekk kan bidra til økt fuktbelastning, kondens og lukt, og dermed økt risiko for fuktproblematikk. Ventilasjonskanaler bør kontrolleres og ved behov rengjøres periodisk; i boligbygg oppgis ofte intervall i størrelsesorden ca. 5–10 år.

Forslag til vedtak: (til avstemning)

Vedtak: Generalforsamlingen ber styret sørge for at kontroll og rengjøring/vedlikehold av ventilasjonssjakter for bad- og kjøkkenavtrekk i borettslagets blokker planlegges og gjennomføres innen 31.12.2026, herunder innhenting av nødvendige tilbud og vurdering av omfang.

Styrets innstilling
Styret gjennomfører kontroll av ventilasjonssjakter og tar en vurdering etter rapport blir levert. Blir det behov for rengjøring, vil styret legge en plan for gjennomføring.

> ✗ **Ikke vedtatt. Styret har gjennomført en kontroll som konkluderer med at man kan avvente rens 2-3 år. Forslagsstiller trekker derfor forslaget og forslaget ble ikke behandlet.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen ber styret sørge for at kontroll og rengjøring/vedlikehold av ventilasjonssjakter for bad- og kjøkkenavtrekk i borettslagets blokker planlegges og gjennomføres innen 31.12.2026, herunder innhenting av nødvendige tilbud og vurdering av omfang.

> Forslag til vedtak 2:
> Styret gjennomfører kontroll av ventilasjonssjakter og tar en vurdering etter rapport blir levert. Blir det behov for rengjøring, vil styret legge en plan for gjennomføring.

7. Bygging av sykkelboder for el-sykler

Fremmet av: Siri Svendsen

Antall el-sykler i borettslaget øker. Det samme gjør sykkeltyveriene. Gode låser klarer ikke å forhindre at syklene blir stjålet. Vi trenger et sted de kan låses trygt inn utenfor blokkene, syklene er for tunge for mange av oss til å bæres opp og ned av kjelleren

Forslag til vedtak: Styret vil utrede forslag til bygging av flere sykkelboder mellom blokkene for oppbevaring av el-sykler. Betalingsgebyr for brukerne bør vurderes.

Styrets innstilling
Styret har ved flere anledninger sett på flere muligheter for sykkelbod tidligere. Dette har blitt utsatt grunnet økonomiske årsaker. Men styret er positive til å utrede saken videre. Det er også økonomiske hensyn å ta, så det må ses i sammenheng med de andre prosjektene som pågår.

Forslag til vedtak:
Styret vil utrede forslag til bygging av flere sykkelboder mellom blokkene for oppbevaring av el-sykler. Betalingsgebyr for brukerne bør vurderes.

Vedtatt. Styret har i forkant av møte utredet mulighet for sykkelgarasje opp mot en leverandør; Bikeloop. Denne løsningen og en alternativ rampe-løsning ble presentert av styret på møte. Styret fortsetter videre utredning og kartlegging etter generalforsamlingens ønske.

8. Skilting av ladeplasser

Fremmet av: Vibeke Dieserud Westerheim og Dag Westerheim

Bakgrunn for forslaget: Styret har ikke siden nye ladere ble installert fått gjennomført skilting av ladeplasser slik det var før.

En rekke ladere av el og ladehybridbiler i borettslaget utviser dårlig ladekultur ved å oppta plasser når bilen er fulladet, ofte etter et par timers lading.
På Vibbo ble det kunngjort at maks ladetid var 12timer da nye ladere ble installert. På de gamle laderne i Kurveien var det skiltet. Kunngjøring på Vibbo er ikke tilstrekkelig da det ikke framkommer av skilting, noe som er et krav for å gjennomføre sanksjoner ved gjentatt misbruk. Flere av de som lader anser ladeplasser som stamplasser for å unngå å parkere i gata selv om de har en batterikapasitet på 70% og oppover. Jeg observerer fulladede biler som etter en liten handletur eller til og fra jobb etc kommer tilbake og plugger seg til klokken 15 og står til neste dag både til klokken 08 og flere timer til. De skylder på at det er jo lov med 12 timer og vi kan jo ikke stå opp midt på natten selv om batteriet er fulladet etter en til fire timer.

Et hybridbatteri varierer fra ca 13kwh til 38 avhengig av bilmodell. Det tilsier 2-5 timers ladetid ved tomt batteri.

Elbiler fra 35-120 kwh noe som tilsier 5 til 16 timers ladetid ved tilnærmet tomt batteri til 100%.

Pga den tekniske utvikling som skjer på elbil fronten revideres reglene hvert 5 år.

Forslag til tekst på skilting: **Maks ladetid innføres:**

12 timer i tidsrommet 08.00 -20.00 for elbiler. Biler må fjernes klokken 20.00 slik at ny ladeøkt kan starte for nye bilister.

For ladbare hybridbiler innføres det maks ladetid på 9 timer i tidsrommet 08-20.00.

I tidsrommet 20.00 – 08.00 hverdager og til kl. 10.00 på helg og helligdager tillates parkering for de som ankommer ladeplassen etter klokken 20.00 på kvelden, gjelder både ladbare hybrider og elbiler.

Ved gjentatt misbruk og advarsel fra styret av ladeplasser kan styret vedta å begrense abonnementet hos lade entreprenør for de som misbruker ladeøktene.

Styrets innstilling
Det er fremmet forslag om tidsdifferensierte regler for bruk av ladeplasser, herunder særregler knyttet til tidspunkt på døgnet og til om kjøretøy er ferdig ladet eller ikke.

Styret deler forslagsstillers mål om god rotasjon og rettferdig tilgang til ladeplassene. Tydelige og håndhevbare regler er en forutsetning for at ordningen skal fungere tilfredsstillende i et borettslag av Myrers størrelse.

Skilting er nå etablert, og parkeringsselskapet har startet håndheving i tråd med vedtatte bestemmelser.

Styrets vurdering

Styret har vurdert forslaget om:

- To ladeøkter i døgnet, med unntak i helger
- Lang tillatt ladetid for hybrid
- Begrensninger i abonnement hos Movel/Aneo

Styret mener at en slik modell vil innebære et mer komplisert regelverk, økt risiko for tolkningsspørsmål og utfordringer knyttet til lik og konsekvent håndheving.

For at parkeringsselskapet skal kunne håndheve reglene på en rettferdig og forutsigbar måte, må bestemmelsene være enkle, objektive og kontrollerbare.

Styret har derfor valgt en modell med klare og like rammer for alle brukere. Styret har også satt en lavere ladetid for hybrid-biler, da disse krever kortere ladetid enn el-biler.

Gjeldende regler

Følgende regler er nå skiltet og iverksatt:

- Maksimal ladetid for elbil: 12 timer
- Maksimal ladetid for ladbar hybrid: 4 timer
- Kjøretøyet må være ladbart og tilkoblet lader
- Urskive skal benyttes
- Tidsbegrensningen gjelder uavhengig av ladestatus

Reglene håndheves av parkeringsselskapet.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar det innkomne forslaget om ytterligere tidsdifferensiering, og at dagens ordning videreføres.

Styret er også nødt til å erkjenne at vi ikke kan finne en løsning som passer perfekt for alle. Noen lader om natten, noen på dagtid, noen har lang pendlevei, andre kort. Nettopp derfor har vi valgt en modell som er så enkel og lik som mulig, fremfor en ordning med mange spesialtilpasninger. Vi håper på forståelse for at en viss grad av planlegging må påregnes når man deler ladeplasser i et stort borettslag. Enkle, tydelige og likt praktiserte regler over tid vil sikre best mulig rotasjon og mest rettferdig tilgang til ladeplassene for fellesskapet. Ladeplassene er ment for nettopp lading, ikke som en parkeringsplass.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Maks ladetid innføres: 12 timer i tidsrommet 08.00 -20.00 for elbiler. Biler må fjernes klokken 20.00 slik at ny ladeøkt kan starte for nye bilister. For ladbare hybridbiler innføres det maks ladetid på 9 timer i tidsrommet 08-20.00. I tidsrommet 20.00 – 08.00 hverdager og til kl. 10.00 på helg og helligdager tillates parkering for de som ankommer ladeplassen etter klokken 20.00 på kvelden, gjelder både ladbare hybrider og elbiler. Ved gjentatt misbruk og advarsel fra styret av ladeplasser kan styret vedta å begrense abonnementet hos lade entreprenør for de som misbruker ladeøktene.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

Document ID 09222115557572402164 Signert CFA, HS2, FJ

Forslag til vedtak 2:
Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar det innkomne forslaget om ytterligere tidsdifferensiering, og at dagens ordning videreføres.

✓ **Vedtatt. Endringsforslaget (forslag 3) ble votert over. Forslag 3 ble nedstemt. Dagens ordning videreføres.**

Forslag til vedtak 3:
Endringsforslag fra forslagsstiller på møte: Hovedregel for lading av el-bil er 12 timer. Hovedregel for lading av hybrid-bil er 4 timer, unntaksvis i tidsrommet 22.00-08.00.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Styrets omfattende arbeidsmengde det økte ansvaret som følger med driften er bakgrunnen for forslag om økt honorar. Styret anser det som viktig at honoraret er markedsmessig og står i forhold til den innsatsen som kreves for å sikre en trygg og profesjonell forvaltning av borettslaget.

Styrets innstilling
Det foreslås å justere styrehonoraret til kr 530 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 530 000,-

✓ **Vedtatt. Benkeforslag på kr 500 000 ble nedstemt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Vi gjør oppmerksom på at det i dagens utsendelse kun er styrets innstilling til valg av tillitsvalgte som foreligger.

Valgkomiteen jobber med de siste detaljene og vil ettersende sin fulle innstilling så snart den er klar. Vi beklager at denne ikke følger innkallingen i dag kl. 18.00, men sørger for at dere har den i god tid før selve møtet.

Innstilling
Styret innstiller på at dagens styresammensetning videreføres for kommende periode.

Begrunnelsen for dette er at styret nå består av medlemmer som har opparbeidet seg god innsikt i borettslagets drift, pågående prosjekter og langsiktige planer. Samtidig opplever vi et godt samarbeid, høy motivasjon og en felles forståelse for oppgavene som ligger foran oss.

Borettslaget står fortsatt i flere krevende og omfattende saker, der kontinuitet og erfaring er av stor verdi. En videreføring av dagens styre vil bidra til effektiv fremdrift, redusert behov for opplæring og en mer stabil og forutsigbar oppfølging av beboerne og prosjektene.

Styret mener derfor at det er til borettslagets beste at dagens sammensetning fortsetter, slik at arbeidet kan videreføres uten unødvendige avbrudd.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Julie Kathrine Andresen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Bjørving
Ida Kural

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marianne Bjørving
Ida Kural

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Tungesvik

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Sindre Tungesvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Borchsenius
Ingeborg Møller Pedersen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Charlotte Borchsenius
Ingeborg Møller Pedersen

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Næsset
Elyzabeth Kovinda Wild

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Thomas Næsset
Elyzabeth Kovinda Wild

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styreleder og nestleder bør velges til disse vervene. Som tidligere år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Bjørving

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marianne Bjørving

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211003
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KURVEIEN 43
Postadresse:	0496 OSLO
Matrikkel:	0301-75/812

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211003

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

S-839

Regulering av del av Fallanveien.

S-839 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.06.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001471
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

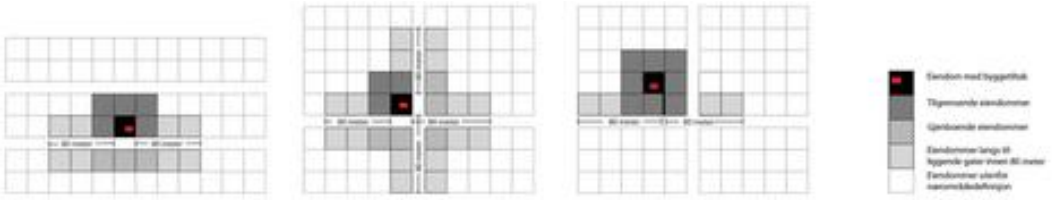
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

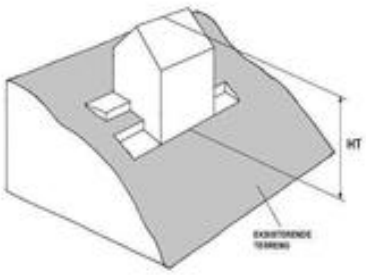
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

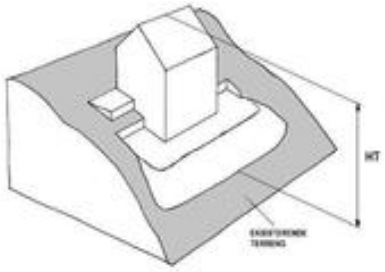
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-665

Regulering av del av Ytre Ringvei m.v fra Myrervegen til Sagbakken ved Akerselva.

S-665 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.04.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701398
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

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.

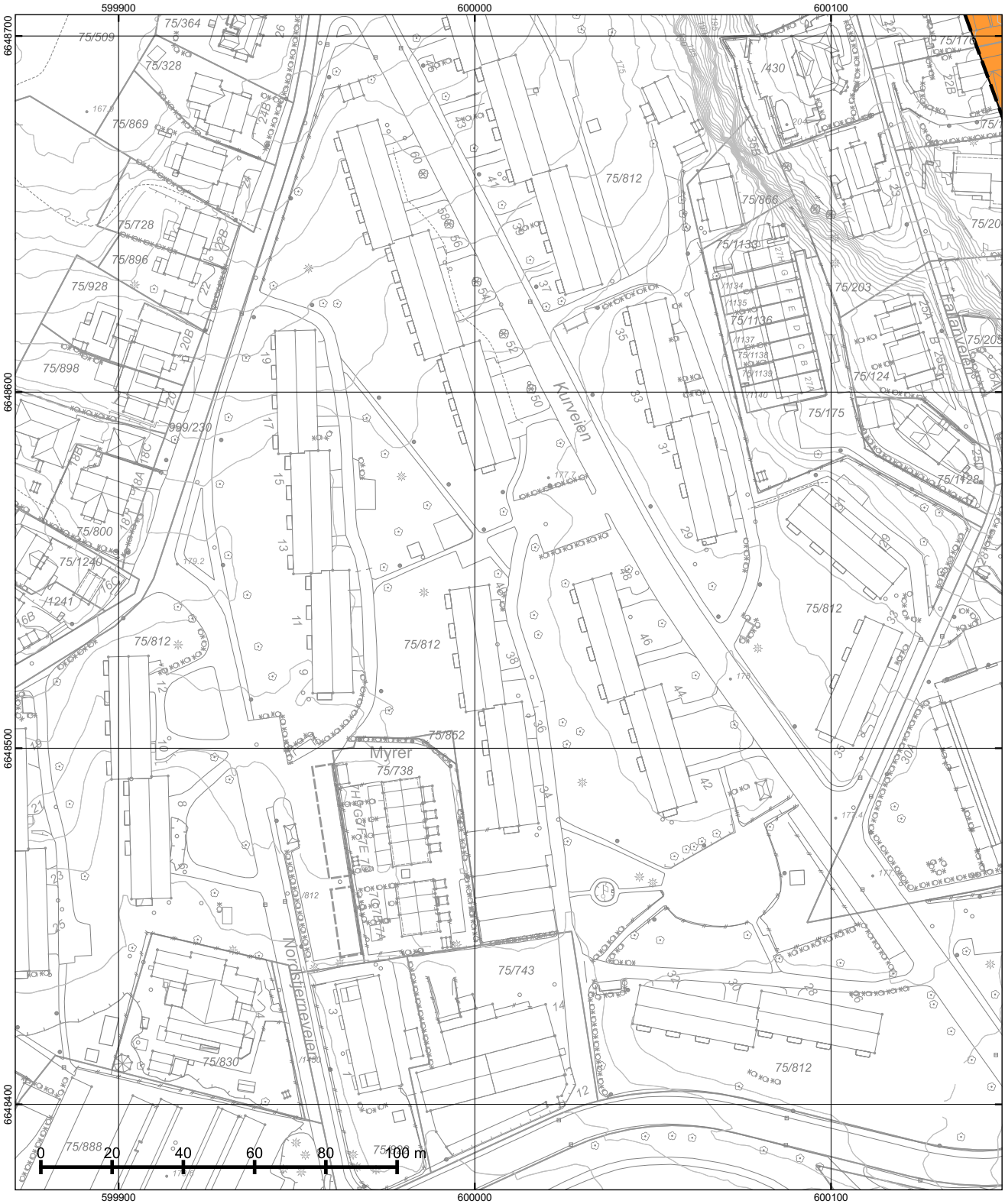
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan 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.

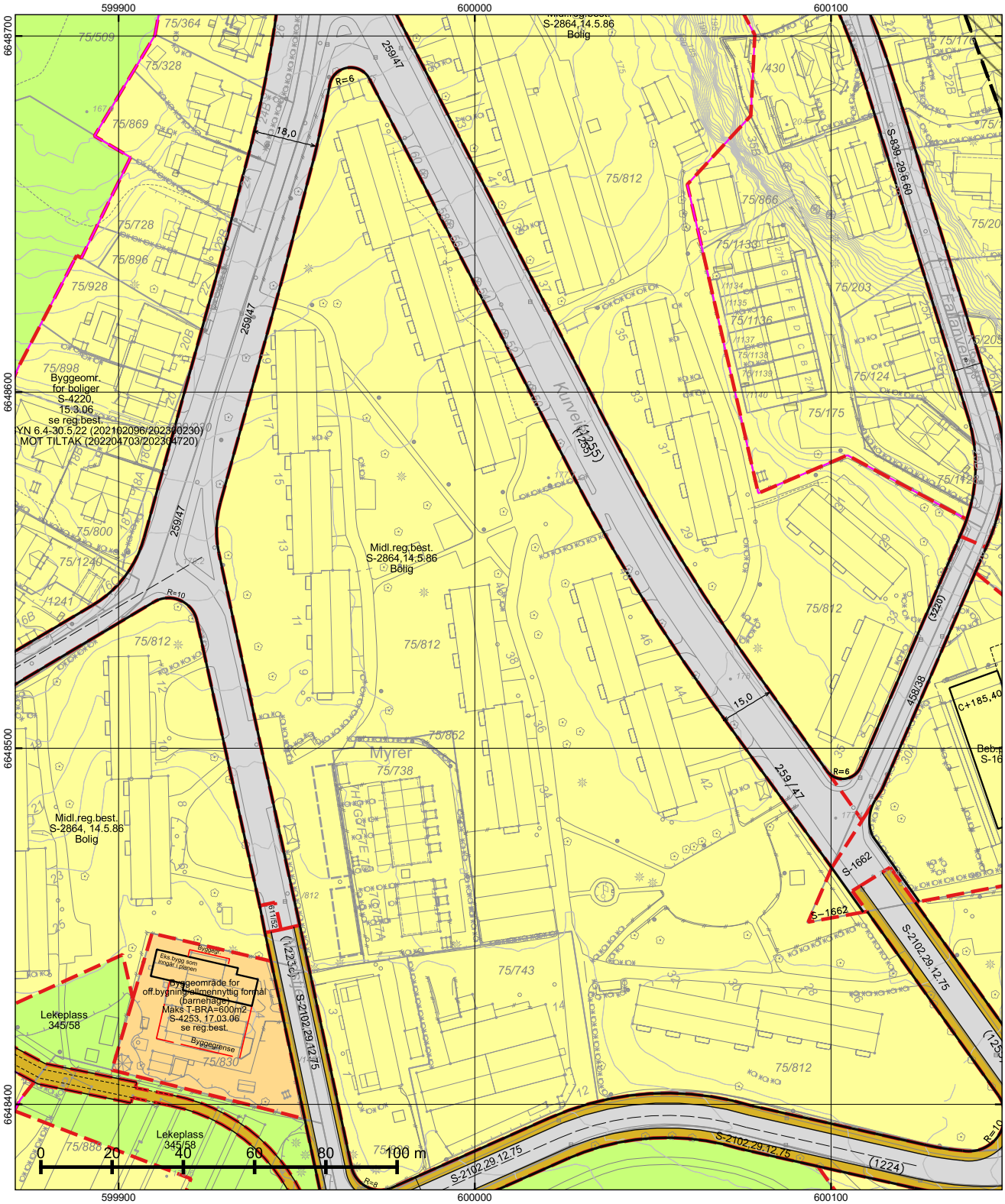
§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også 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.


599900
600000
600100
6648700
6648600
6648500
6648400
75/364
75/509
75/328
75/869
75/728
75/896
75/928
75/898
75/800
75/1240
/1241
75/812
75/812
75/812



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
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.

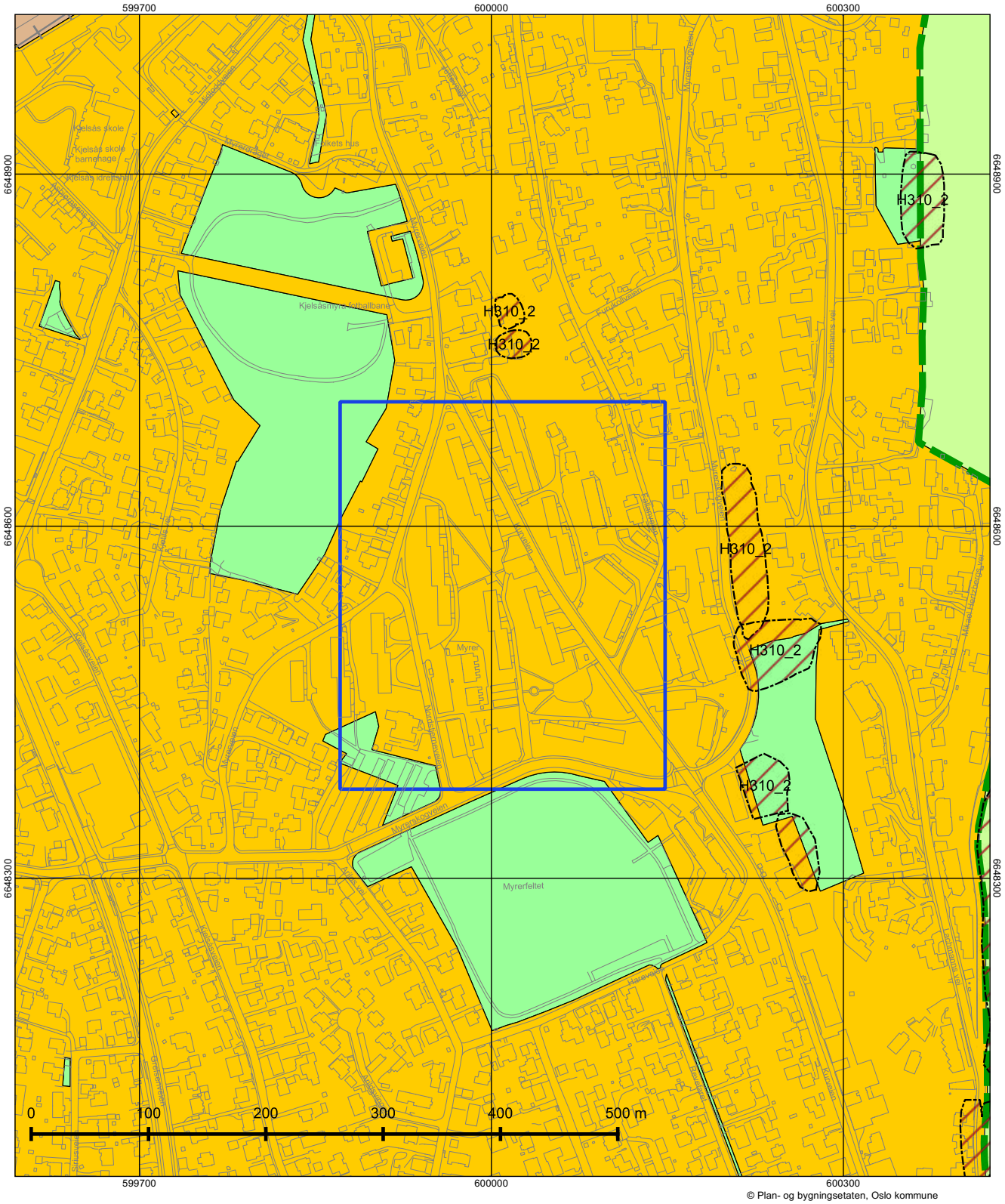
PlottID/Best.nr: 162818/ 86539553
Deres ref.:
Adresse: KURVEIEN 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812

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: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162818/86539553
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-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501353
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539553
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 812.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 75, bnr. 812.

GNR. 75 BNR. 812

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

67083 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

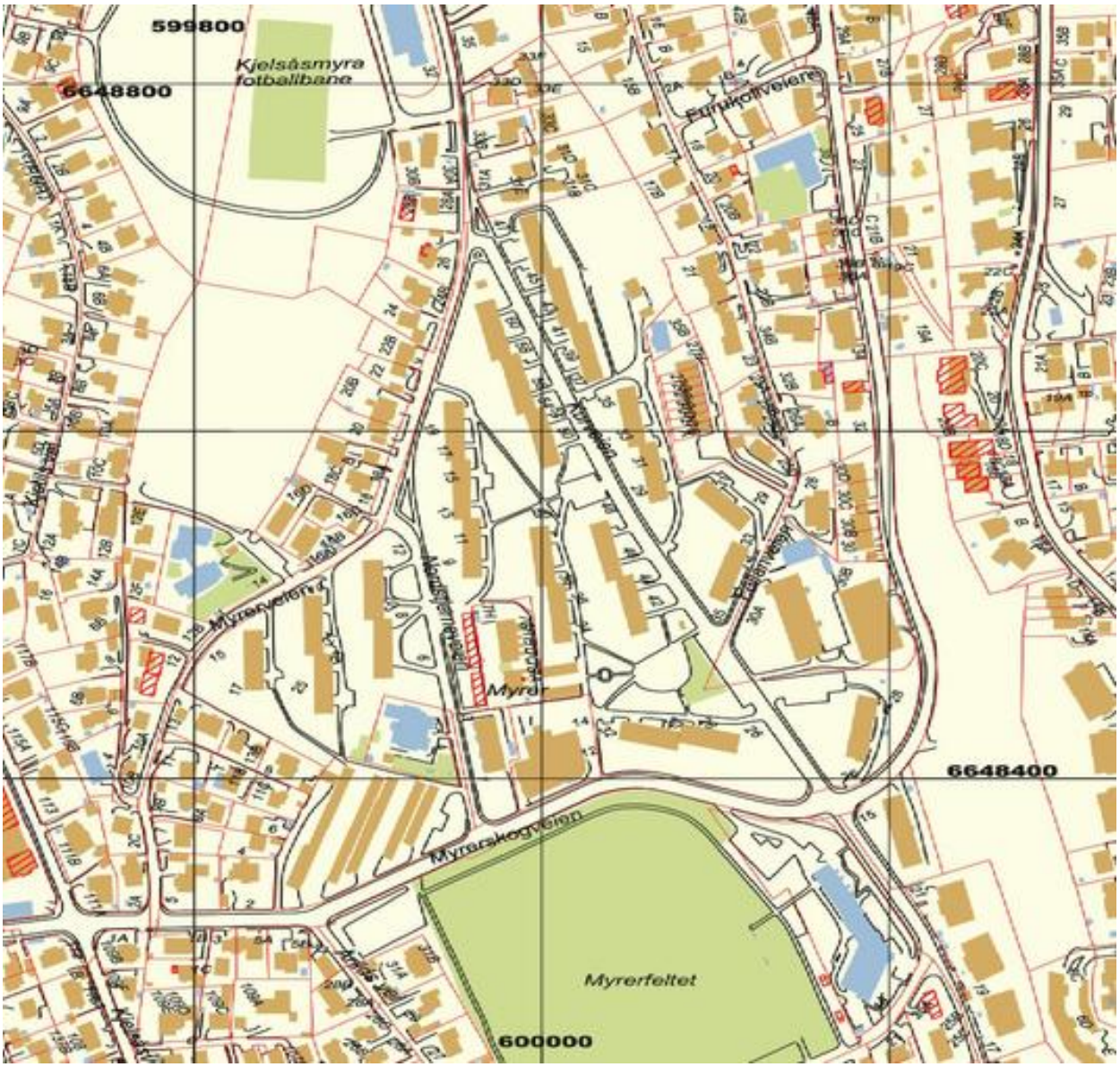
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

61152

Forretningstomt og barnehage på del av gnr. 75 bnr. 26, Myrer, Kjelsås.

61152 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.12.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203217
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

45838

Regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr. 75 bnr. 26, Myrer.

45838 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.08.1938
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193802419
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

34558

Garasjeanlegg på gnr. 75, bnr. 26, Myrerskogsveien, Grefsen.

34558 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.05.1958
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195803468
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

53630

Regulerings sjefen fremlagt forslag til regulering av Myrerveien.

53630 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.11.1930
Vedtatt av: Aker reguleringsråd
Vedtaksdokumenter: 193001684
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

25947

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr. 75, bnr. 26, Myrer, Kjelsås.

25947 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.05.1947
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194703224
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

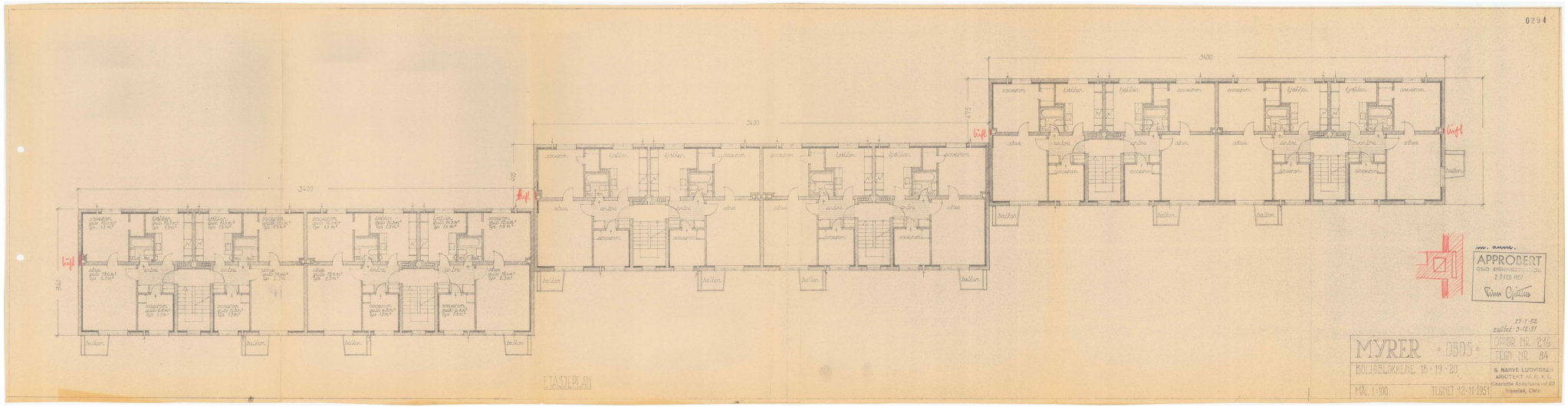
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211003
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KURVEIEN 43
Postadresse:	0496 OSLO
Matrikkel:	0301-75/812

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211003

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


0294
3400
3400
3400
475
940
soverom
kjøkken
stue
entre
balkong
APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD
27 FEB 1952
MYRER - OBOS -
OPPDR. NR. 245
TEGN. NR. 84
BOLIGBLOKKENE 18 - 19 - 20
MÅL 1:100
TEGNET 12-11-1951
B. NARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
Charlotte Andersens vei 23
Oslo
ETASJEPLAN

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211003
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KURVEIEN 43
Postadresse:	0496 OSLO
Matrikkel:	0301-75/812

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211003

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOD.

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: - 8 OCT 20

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200011182-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Elena Jakobsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 37	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

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 12.01.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201001711-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 37, 39, 41, 43, 45 OG 47	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/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KURVEIEN 37, 39, 41, 43, 45 OG 47

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

866

Byggherre: O. B. S.

Adr. 18.19.20 Trygg l. 17.

Blokk. 18-19-20

Adr.: 380098 kun veiplass

b.: Mons Simengaard, Charlotte Andersens 23

37-47 **ARKIV:**

Tomt nr.: [redacted] til Kirkeveien

Parsell nr.: Sted: ?

Ferdigattest: 21/12-59

Veiattest: 30-4-59 Kloakkattest: 30/4-59 Feierattest: 30-4-59 4/5-52

Hageplan jorden: 30/4-59

Meldt ferdig:

Meldt mangler rettet:

Sendt Veisjefen: 2-2-5

Retur: 4.4.11

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
2/2.52	694		Våningshus (9 blg)	29/2.52 Sunk. S/L — 1-2-3-4+7+11
	6/10		Rabow varslet	
			Sendt gravingstill	24/3-52
12.3.52	4624		Meld. grunnM.	V.S.
1/4-52	5140		Skriv fra Oslo v/Rolvsvåg	V.S. Bj. 1/4 —
5/5.52	7060		Meldt till	V.S. " 2.5.
8/5.52	7172		Skriv m/ brev (5 blg)	4/6-52 Bl. 19
—"—	7171.		Skriv m/brev (5 blg)	" " 17 } Sluttg. 9/5 —
—"—	7170.		Skriv m/brev (6 blg)	" " 20 }
			Ansvh	4/7 52 Oskar Pedersen (2460)
2/9.52	10317		meld. riven 1.7.52	V.M. Bj. 5/7
17/9.52	14035		meld. riven 15.9.52	V.M. Bj. 18/9
24/9.52	14823		Skriv m/ brev 5 blg.	1/10-52 Sluttg. 24/9 11/10 —
	14824		— " — 2 blg	" "
1/10.52	14991		Ansvh	11/10-52 Marcus Rolf Hansen (4739)
6/10.52	15319		Meld. ferdig. 11-9-52	Bj. 2/10 V.M.
13/11-52	17824		Meld. ferdig 20.10.52	Bj. 13/10 V.M.
18/4.53	6158		Meld pos 23 3 53.	Bj. 23/4 V.M.
22/5.53	8033		Meld. grunn till.	V.S. Bj. 20/5 —
27/10-53	16347		Innflytningsmeld.	I.S.
10/12-53	17581		Innflytningsmeld.	
21/12-53	19201		Innflytningsmeld. Bl. 19	

1 etg:	958.8 m²
2 etg:	958.8 m²
3 etg:	958.8 m²
4 etg:	958.8 m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
L:	48/3.

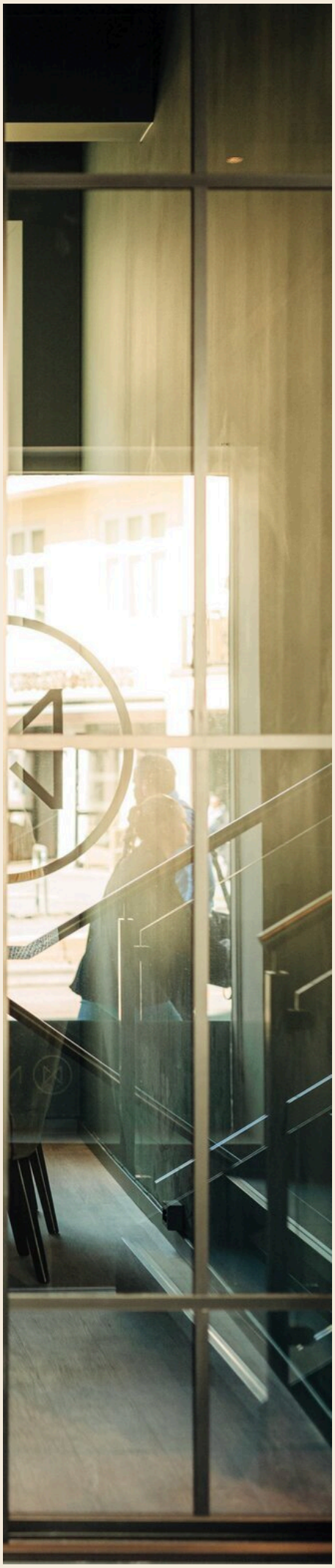
Murr sipora

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 20-0443/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kurveien 43 0495 OSLO
Matrikkel: Gnr 75, bnr 812 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:



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: