

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 199 865,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 991 215,-
Felleskostn.: Kr 4 306,-
Selger: Mari Lie Sveen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 54/59 kvm
Tomtstr.: 67069.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 812
Andelsnr.: 334
Oppdragsnr.: 1007250128

Solrik og hyggelig toppleilighet i rolige omgivelser på populære Myrer!

Luftig toppleilighet i 3. etasje med flott utsyn. Her kan du nyte solnedgangen rett inn på balkongen eller ta frokosten i morgensolen på kjøkkenbenken. Videre kan du dra rett ut i Marka, eller ned til Brekkedammen for et forfriskende bad!

Leiligheten ligger i populære Myrer borettslag og holder en god standard. Den er malt i delikate farger og har en koselig følelse du garantert vil like. Fredelig på Kjelsås, med kort vei til sentrum og Marka rett utenfor døren – perfekt for både tur og trening, året rundt!

Oppsummert:

- Parkeringsleie/garasjeleie etter venteliste
- Vinduer/balkongdør fra 2018
- Stor vestvendt balkong på 6,4 m²
- Fasade/tak 2023
- Stort separat kjøkken
- To kjellerboder + loftsbod
- Lave omkostninger
- Ingen dokumentavgift
- Internett inkludert
- Peisovn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	65
Megleropplysninger	70
Årsmøte 2025	75
Protokoll	109
Vedtekter	119
Husordensregler	131
Nabolagsprofil	137
Reguleringskart	140
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbo

3. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, bad, soverom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer 2 kjellerboder og en loftsbod.

Kjellerbod er målt til ca 4,6 m².

Loftsbod med skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 12 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

67069.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Velkommen til Myrer borettslag - beliggende i et meget barnevennlig og veletablert

boligområde.

På Kjelsås bor du i rolige omgivelser med kort vei ned til Oslo sentrum og en unik beliggenhet på grensen til Oslomarka. Dersom du liker deg i skog og mark, enten for å ta en koselig søndagstur eller en treningsøkt, er dette riktig sted for deg. Her er det flotte turmuligheter like utenfor døren, sommer som vinter. Området kan tilby store grøntarealer med lekeplasser, fotballbaner, samt kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva og kort vei til marka. I tillegg er det nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Like nedenfor Maridalsvannet ligger Brekkedammen ved Frysja, med populære friområder og idylliske badeplasser. Trikkehallen som ligger i nærheten, er kjent for sitt rike aktivitets- og kulturtilbud for barn og ungdom. Teknisk museum, som er en turistattraksjon, ligger ca. 10 min gange fra boligen.

Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet (Spar), i tillegg til Coop m.fl. Gåavstand til take-away sushi på Grefsenplataet. Kort vei til Storo Storsenter, Nydalen T og Akerselva.

Enkel tilgang på fine turområder i Nordmarka, Lillomarka og Maridalen. Det går turvei langs Akerselva nedover til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant med fantastisk utsikt. Grefsen Tennisklubb har et flott anlegg med syv baner og Kjelsås Idrettslag tilbyr i tillegg bl.a. basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett.

Samtidig som Myrer borettslag ligger stille og rolig til nærme markagrensen, er det kort vei til byen og alle mulige servicetilbud. Fra Grefsen stadion går det både trikk og buss med hyppige avganger som tar deg rett ned til sentrum eller så kan du spasere ned til Kjelsås togstasjon og Gjøvikbanen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Blanding mellom leilighets-/gårdsbebyggelse og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Myrer kanvas-barnehage, Haugensjordet barnehage, Myrertoppen barnehage

Skolekrets

Kjelsås skole

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Grefsen stadion, linje 11 og 12, ca 600m.

Buss: Gulldalen, Linje 56, ca 500m

Kjelsås stasjon: Linje RE30 og R31

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1953 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade er pusset og malt.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt terrassegulv og vegger

Innhold

Innholdsrikt 2-roms leilighet med stort separat kjøkken. Gjennomgående og fin planløsning hvor kjøkken og soverom vender mot øst og stue med utgang til balkong vender mot vest. Balkongen ble målt til 6,4 m² og har gode solforhold. Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal ca. 12 m² og to kjellerboder.

Standard

Leiligheten holder en normal - god standard og under følger et utdrag fra tilstandsrapporten. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten i sin helhet.

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017/2018

Dører

Brann-klassifisert entrédør (B30). Døren er utstyrt med kikkehull. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Balkong

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Balkongen er målt til ca 6,4 m².

Tregulv mot dekke. Skjermvegg mot nabo på begge sider.

Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.

Rekkverk i stål/aluminium og treverk med glassfelter.

Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.

Gulv

Flislagt gulv på bad.

Ellers heltregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innvendige dører

Glatte innerdører.

Kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter. Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Belysning via lyslist under overskap. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Bad

Flislagt baderom.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave:

"2009 - 2011 Total rehabilitering av alle våtrom i borettslaget."

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende opplyses av eier:

2025: Sparklet og malt overflater kjøkken, samt endret kjøkkenplate over kjøkkenbenk

2023: Beiset terrassegulv

2022: Malt gangen

2022: Montert opp garderobeskap i gangen

2021: Lagt på nytt terrassegulv og vegger innvendig på balkong

2020: Malt soverom og stue

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser (gratis pt.). Faste leie-parkeringsplasser utenfor blokken med venteliste. Det er også elbil-ladeplasser.

Når du blir tildelt biloppstillingsplass betaler du kr 794,- i administrasjonsgebyr til Obos. Leien er deretter kr 200,- per måned.

Når du blir tildelt garasje plass betaler du kr 1 588,- i administrasjonsgebyr til Obos og deretter et innskudd på 8 500,- til garasjeanlegget. Leien er deretter kr 500,- per mnd. Innskuddet tilbakebetales når garasjen sies opp.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

93371824

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Forbruk 2024: 8 286 kWh

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 312 590

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 250 358

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Balkongtillegg 526,00

Internett 454,00

Felleskostnader 3 326,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 306

Andel Fellesgjeld

Kr 199 865

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 8 506

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Myrer Borettslag

Organisasjonsnummer

948 152 436

Andelsnummer

334

Om borettslaget

Borettslaget har egen hjemmeside: <https://vibbo.no/myrer/om>

Borettslaget har 408 leiligheter fordelt på 26 boligblokker, med nr. fra 1-27 (nr. 26 finnes ikke da dette ble utelatt ved oppføringen av blokkene). De fleste blokkene er på tre etasjer, en del har fire etasjer og én blokk, Myrerskogveien 15 (populært kalt

hybelblokken), har fem etasjer. Boligblokkene har flest treromsleiligheter, men også en del toroms og ettroms. Myrerskogveien 15 (hybelblokken) har totalt 40 leiligheter - flest ettroms og noen få toroms. Alle leilighetene har egen lofts- og kjellerbod. I hver oppgang er det fellesrom for sykler og barnevogner, og hver oppgang har sitt eget tørkeloft. Det er totalt 51 oppganger.

Borettslaget har planer om å gjøre om et av vaskeriene til treningsrom.

Styrets arbeid 2024-2025

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

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

Henvendelser til styret og informasjonskanaler

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

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

Styret forholder seg kun til henvendelser via Vibbo eller e-post. Facebook-gruppen "Vi som bor i Myrer borettslag" er opprettet av beboerne, og styret deltar ikke i diskusjoner der. Dette av flere grunner, blant annet fordi ikke alle beboere er medlemmer av gruppen, og fordi styret ikke har tilgang til alle kommentarer. Vi ber om forståelse for at vi ikke alltid kan gi utfyllende svar, for eksempel av hensyn til personvern eller i saker der taushetsplikt gjelder.

Ladeplasser og parkeringsoppgradering

På slutten av året i 2024 ble den siste ladeplassen ferdigstilt i Nordstjerneveien. Garasjene er revet, og hele plassen er nyasfaltert med ny mur og gjerde. Beboerne som stod på venteliste har fått tildelt plass, og de resterende plassene er forbeholdt beboere med tilgang til ladestolpe. Prosjektet er meldt inn via arkitekt for ferdigattest. Gjerdet mot rekkehusene vil bli behandlet i samråd med dem, og avtalen vil bli tinglyst. Borettslaget har nå 18 ladestolper, som kan benyttes av alle beboere. Vi praktiserer rotasjonsplasser fremfor faste plasser.

Tak og fasadeprosjektet

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

Reklamasjon på vinduer og balkongdører

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

Oppgradering av brannvarslingsanlegg

De første av 26 brannalarmanlegg i Myrer borettslag ble satt i drift i desember 2023, med siste anlegg som skal være på plass i mars 2025. I driftstiden har kun én berettiget alarm oppstått – utløst av et peisfyrings-tilfelle som medførte farlig høye CO-nivåer og førte til inngripen fra politi og brannvesen – mens en alarm i Kurveien skyldtes en vanlig røykvarsler. Systemet, basert på kunstig intelligens med 100.000 «fingeravtrykk», sikrer rask varsling ved brann og reduserer falske alarmer. Hver boenhet har en lyd- og lysmodul under hver detektor, slik at en lokal alarm medfører varsling i den aktuelle enheten, mens en alarm som vedvarer over to minutter utløser alarm i hele bygningen. Ved brann eller systemfeil viser displayet i oppgangen nøyaktig hvor hendelsen inntreffer, og brukerveiledninger, branninstruks og orienteringsplan er gjort tilgjengelig for beboerne.

Forsikringer

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

Nedlagt vaskeri

Styret besluttet å legge ned vaskeriet i Kurveien 41/43. Bakgrunnen for dette er at én av maskinene var ødelagt, samtidig som vaskeriet hadde lavere bruk enn flere av de andre i borettslaget. I dag har mange beboere egne vaskemaskiner, og behovet for felles vaskeri er derfor redusert. Borettslaget opprettholder fortsatt et vaskeritilbud, og beboere som trenger tilgang, vil fortsatt ha mulighet til å benytte seg av dette. For å involvere beboerne i hva det nedlagte vaskeriet kunne brukes til, gjennomførte vi en avstemning og åpnet for innspill. Flertallet stemte for å utforske muligheten for å etablere et treningsrom. Styret er positivt innstilt til dette og vil legge frem saken til behandling på årsmøtet.

Markise

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

Dugnad

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

Sommerfest

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

Julegrantenning

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

Marked på lekeplassen

Nabolagsmarkedet drives på dugnad av fire engasjerte naboer som synes det er både gøy og givende å arrangere gjenbruksmarked. Markedet har blitt svært populært, og både store og små stiller med fine varer for salg på lekeplassen. Årets første marked arrangeres 26. april fra kl. 11.00–15.00. For mer informasjon om årets markeder og praktiske detaljer, sjekk Facebook-gruppen "Nabolagsmarked Grefsen/Kjelsås".

Pakkebokser

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

Hagelaget

Hagelaget har virkelig stått på og lagt ned mye tid og innsats i å vedlikeholde deler av grøntområdene i borettslaget. Dette er frivillig arbeid og vi setter pris på engasjementet. Er det beboere som ønsker å være med i Hagelaget, send en melding til styret på Vibbo.

På høsten ble fire ny-etablerte bed klargjort til solsikker, og på vårparten arrangerte de dugnad der det ble lagt på jord og gjødsel. På forhånd hadde Hagelaget dyrket frem solsikker i planterommet, slik at de ble store nok til å plantes ut til dugnaden. Det ble mange og store solsikker, og disse ble kutet ned på høsten, samtidig som det ble satt

ned vårløk. Så kommende sesong blir det vårbloster først, og deretter tar solsikkene over!

Hagelaget har også dyrket frem noen av plantene til bedet ved flaggstanga, og luket godt i dette bedet og plantet ut fem sorter blomster. De har testet ut om "trekant-ugressplenen" ved grillplassen kunne bli til en ny blomster-eng, men det tar litt tid å få etablert engen uten at ugresset overtar. Den etablerte blomsterengen i krysset Myrerskogveien/Kurveien har blitt vedlikeholdt ved å luke vekk enkelte blomster og så stadig nye frø. I samråd med styret har hagelaget lagt til rette for to nye, sosiale soner/sittegrupper der det er behov, og det vil arrangeres dugnad for å ferdigstille disse.

HMS

Styreleder og vaktmester har gjennomført en HMS-runde i hele borettslaget. Noen avvik ble avdekket og er allerede fulgt opp med tiltak. For øvrig har vaktmesteren god oversikt over hva som skjer i borettslaget. Det er også gjennomført en gjennomgang av alle kjellerboder, hvor flere forhold krever utbedring. Styret og driftsleder følger opp dette fortløpende.

Vaktmester

Atle Grønmyr er borettslagets vaktmester og har jobbet her i 30 år. Han kjenner borettslaget svært godt og sørger for at alt fungerer som det skal. På de mest krevende snøfallsdagene får han hjelp til snørydding av Dan Walther Lindberg (beboer i borettslaget) og en innleid ressurs. Styrelederen har gjennomført en medarbeidersamtale med vaktmester og har en god og jevnlig dialog med ham. Vaktmester har mange oppgaver å rekke over hver dag og oppfordrer derfor beboerne til å ta kontakt på telefon i stedet for e-post når det er mulig. Vi minner også om at mye informasjon finnes på Vibbo – dette kan frigjøre tid som han heller kan bruke til å skape orden og trivsel i borettslaget.

Sosiale sammenkomster

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11408779-30

Lånetype: Serielån

Rentesats: 4,47%

Restsaldo 5 270 994,00

Innfrielsesdato: 01.05.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408779-50
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,47%
Restsaldo 5 270 994,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-10
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,47%
Restsaldo 5 564 655,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-20
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,47%
Restsaldo 5 400 000,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11486552-30
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,47%
Restsaldo 5 391 333,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208133039
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 2 920 362,00
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208614894
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 49 642 768,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Fullt regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Årsresultat 2024: 4 508 924
Budsjetert årsresultat 2025: 4 258 113
Disponible midler pr. 31.12.2024: 2 056 806

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 812 i Oslo kommune. Andelsnr. 334 i Myrer Borettslag med orgnr. 948 152 436

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/812:

08.06.1955 - Dokumentnr: 7597 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

13.08.1955 - Dokumentnr: 10267 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:18

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

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

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

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

20.11.1968 - Dokumentnr: 17960 - Erklæring/avtale

ANG FRYSEBOKSHUS

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.08.1955 - Dokumentnr: 10267 - Bestemmelse om vannledn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggeanmeldelse datert 1952 og ferdigattest for fasadeendring, nye balkonger og inngangsparti datert 08.10.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Bygningen står på reguleringsplan S-2864 og er regulert til bolig med tilhørende eiendom.

Borettslaget tomt er på 67 069 m² og faller under flere reguleringsplaner. (S-2864, S-2102, 202102096, 45838, 25947, S-839, S4220, 34558, 61152, S-665 og 53630).

Pågående plansaker i området:

Saksnummer 201802070 - Reguleringssak

Bymiljøetaten foreslår å omregulere alpinanlegget Grefsen- og Trollvannskleiva til bl.a. skianlegg, friluftsmål, bevertning, veg og parkeringsplass. Planforslaget tilrettelegger for terrengarbeider med utjevning og oppfylling, modernisering av tekniske anlegg og oppføring av noe ny bebyggelse tilknyttet alpinanlegget. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at det sikres tilsåing/ planting i skjæringer, mer tilpasset tilbygg til Trollvannsstua, avbøtende tiltak for naturmangfold, nødvendige rekkefølgebestemmelser og at tur-/skigåeres behov, interesser og sikkerhet ivaretas i større grad.

Saksnummer 202452124 - Regulerings sak

Vann- og avløpsetaten foreslår å regulere Årvollbassenget til bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg (under terreng) og LNF – skogbruk, naturformål og friluftsmål, jf kommuneplanens arealdel 2025, hensynssone - nedslagsfelt drikkevann samt andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen og båndlegging etter lov om kulturminner (på terreng). Hensikten med planforslaget er å sikre eksisterende og planlagt vannforsyningsanlegg mellom Oset vannbehandlingsanlegg og Groruddalen. Det planlegges å etablere en ny tunnel med forbikoblingsmulighet forbi eksisterende vannbasseng. I tillegg foreslås det å regulere sikringssoner på terreng over eksisterende anlegg. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

199 865 (Andel av fellesgjeld)

4 989 865 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 991 215 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 999 115 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 001 915 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
18 900 Tilretteleggingsgebyr
Visninger 3 490,- per stk.
6 570 Eierskiftegebyr til OBOS
4 785 Opplysninger fra OBOS
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistår av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner

sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

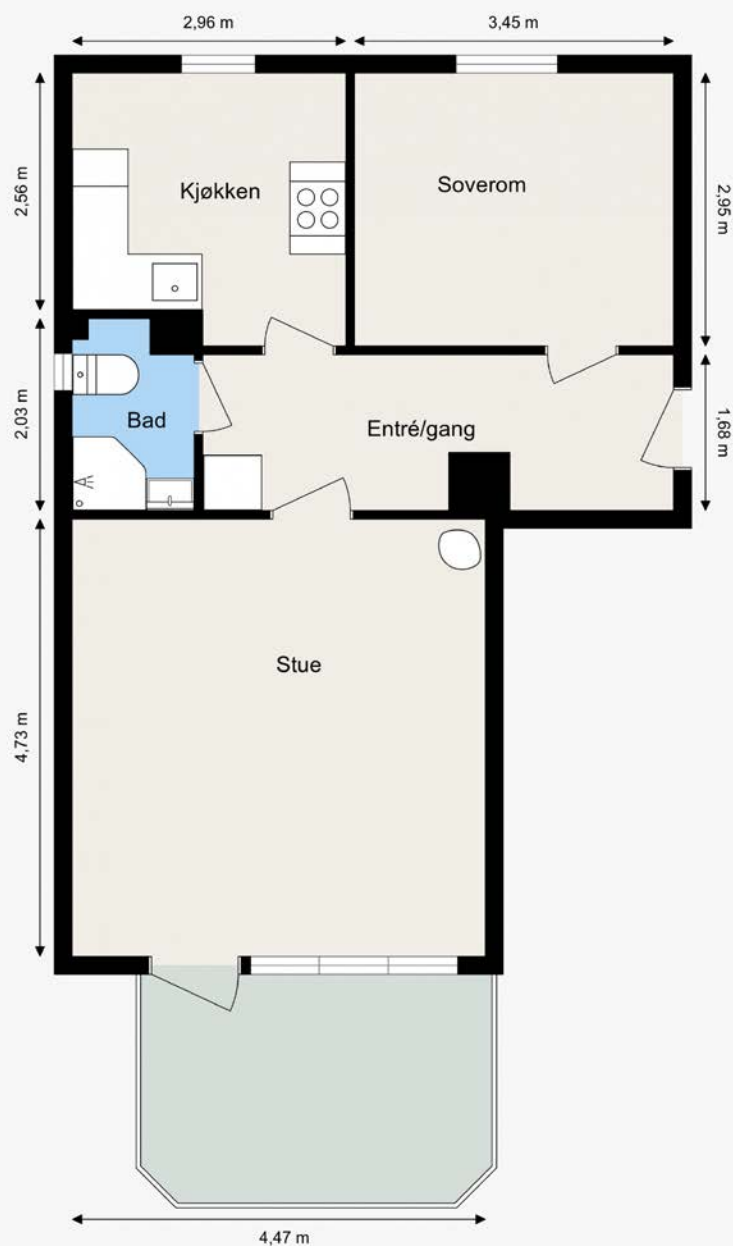
Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.09.2025



4. Etasje
Kurveien 52



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kurveien 52, 0495 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 812

Andelsnummer 334

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 22030-25247

Referansenummer: PI4846

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Nordre Aker.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Avtrekk via ventiler.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6,4 m².
Tregulv mot dekke.
Skjermvegg mot nabo på begge sider.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium og treverk med glassfelter.

Flislagt badrom.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

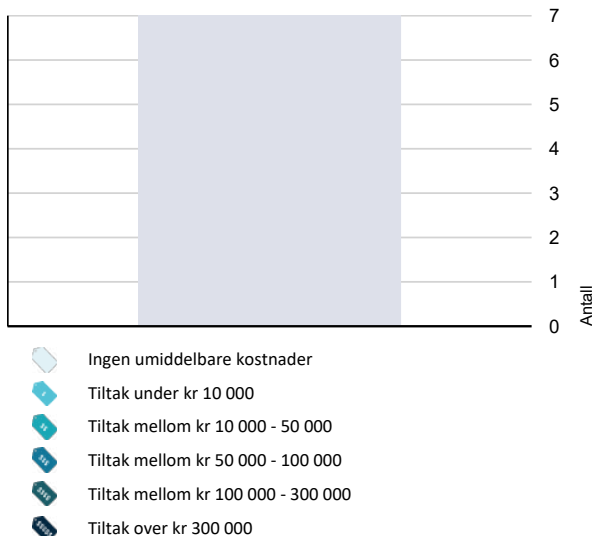
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylles krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3. etasje med balkong:

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1953

Kommentar
Ifllg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017/2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører

Brann-klassifisert entrédør (B30).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved åpning og lukking av balkongdøren ble det registrert at døren må presses/trekkes til med ekstra kraft for å komme i lås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Døren trenger noe justering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6,4 m².

Tregulv mot dekke.
Skjermvegg mot nabo på begge sider.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium og treverk med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1953 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade er pusset og malt.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takstein.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Bygningen stod ferdig i 1953 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Tilstandsrapport

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers heltregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Enkelte merker og riper i gulvet, samt stedvis skjevheter og ujevnheter på overflatene, som følge av normal aldring og slitasje. Tregulvet viser naturlig oppsprekking.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på kjøkken).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for

målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 22 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 12 mm over en lengde på 2 meter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn i stuen.

Vedovnen står på en glassplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Det er registrert at en av dørene subber mot karm ved åpne/lukke.
Ellers normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave:

"2009 - 2011 Total rehabilitering av alle våtrom i borettslaget."

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Tilstandsrapport

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vinduer i våtsonen.

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av de nevnte forholdene og foreta nødvendige utbedringer.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til XX mm.
Dette tilfredsstillers dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det påpekes at det ikke er benyttet membran på vegger i sjakt hvor fordelerstokk er plassert. Ved en evt lekkasje kan det oppstå fuktinntrengning i andre konstruksjoner.

Det er våtromsplater i området, men disse er ikke montert tilstrekkelig, noe som gjør at veggene ikke er fullstendig tette.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak i rørsjakt bør etableres, evt installere lekkasjestopper med sensor.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Det er registrert noe påbegynnende krakkerling i vask. Vedlikehold/utskriftning må påberegnes.

Normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Tilstandsrapport

Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.

Fordeler er plassert i rørsjakt.

Synlige forkrommede kobberrør på bad.

Det er opplyst i tidligere salgdokumenter at vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2010-11 samtidig med våtromsrehabilitering.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkassert.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke monterte lekkasjevarsler med vannstopppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggevekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

VVB (2010 modell) er lokalisert i skap (entré/gang).
Berederen er på ca 120L og er tilkoblet det elektriske ledningsnett via stikkontakt.

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Tilstandsrapport

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brannpilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

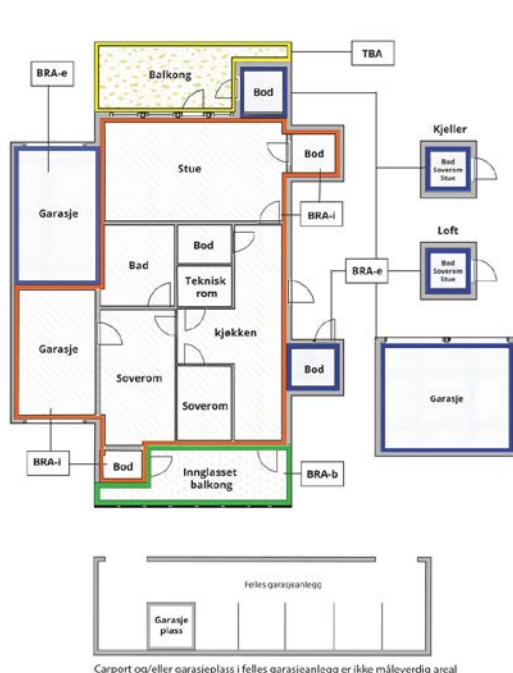
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	54			54	6
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	54	5			6
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 6,4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 4,6 m².
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Loft:
Bod med skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 12 m².
Grunnet skråtak og plassering av vegg er ikke arealet måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

"2025: Sparklet og malt overflater kjøkken, samt endret kjøkkenplate over kjøkkenbenk

2023: Beiset terrassegulv

2022: Malt gangen

2022: Montert opp garderobeskap i gangen

2021: Lagt på nytt terrassegulv og vegger innvendig på balkong

2020: Malt soverom og stue

Alt som er nevnt ovenfor av arbeid og oppgraderinger utført av eier, samboer og med hjelp av familie.

Hele leiligheten gjennomgikk en oppussing i 2013 av tidligere eier, der gulvet ble slipt, det ble montert opp ny peisovn og montert opp IKEA kjøkken."

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Mari Lie Sveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	812		0	67069.2 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Kurveien 52

Hjemmelshaver

Myrer Borettslag

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MYRER BORETTSLAG	948152436			Sveen Mari Lie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

334

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget barnevennlig og veletablert boligområde på Kjelsås. Borettslaget har fellesareal som fremstår som en stille oase med grønne plener, felles grill- og spiseplass. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er umiddelbar nærhet til lekeplass, like i nærheten ligger Myrerjordet med ulike idrettsbaner og mange ulike treningsmuligheter, samt kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva.

En kort spasertur unna ligger Maridalsvannet og flotte turveier innover Nordmarka. Om vinteren kan man ta på skiene nærmest utenfor døra og nyte tilgangen til både lysløype og flotte oppkjørte løyper i Lillomarka og Nordmarka.

På toppen av Grefsenåsen ligger populære Grefsenkollen restaurant med fantastisk utsikt. Her arrangeres årlig festivalen "Over Oslo". Kjelsås Idrettslag har mange varierte aktiviteter; basketball, fotball, håndball, langrenn, alpint, orientering og allidrett.

Like nedenfor Maridalsvannet ligger Stilla og Brekkedammen ved Frysja med populære friområder og idylliske badeplasser. Teknisk museum, som er en turistattraksjon, ligger ca. 10 min gange fra boligen. Der ligger også Kjelsås togstasjon hvor man kan ta tog mot Jaren / Hakadal. Et fantastisk utgangspunkt for lengre sykkel- og skiturer i Nordmarka.

Ved siden av Kjelsås barneskole ligger trikkehallen som har kulturtilbud med cafe og teaterforestillinger for barn og unge i helgene.

Det går turvei langs Akerselva nedover til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og trehusbebyggelse.

Bygning oppført i 1953 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade er pusset og malt.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa-	93371824			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI4846>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250128	

Selger 1 navn
Mari Lie Sveen

Gateadresse	
Kurveien 52	

Poststed	Postnr
OSLO	0495

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250128

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250128

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250128

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Lie Sveen	4976cb0ae8b30255507f 0f8d9ec4ff962cb0cf57	09.09.2025 21:44:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250128

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250128 . Vår ref.: 0111-1-3022

Dato: 05.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Myrer Borettslag
Organisasjonsnr: 948152436
Andelseier: Sveen, Mari Lie
Medeier:
Leilighetsnummer: 3022
Adresse: Kurveien 52, 0495 OSLO
Andelsnummer: 334
Gnr. 75
Bnr. 812

Borettsinnskudd: Kr. 3 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisennummer 93371824.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:

Husbanken
11408779-30
Serielån
4,47%
5 270 994,00
01.05.2034
Flytende rente
2

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:

Husbanken
11408779-50
Serielån
4,47%
5 270 994,00
01.05.2034
Flytende rente
2

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:

Husbanken
11486552-10
Serielån
4,47%
5 564 655,00
01.05.2034
Flytende rente
2

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:

Husbanken
11486552-20
Serielån
4,47%
5 400 000,00
01.05.2034
Flytende rente
2

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:

Husbanken
11486552-30
Serielån
4,47%
5 391 333,00
01.05.2034
Flytende rente
2

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:

Obos-Banken AS
98208133039
Annuitetslån
5,14%
2 920 362,00
30.09.2053
Flytende rente
12

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:

Obos-Banken AS
98208614894
Annuitetslån
5,24%
49 642 768,00
30.07.2055
Flytende rente
12

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: 4 306,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	526,00	
Internett	454,00	
Felleskostnader	3 326,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	526,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 398,-
Annen formue:	8 506,-
Gjeld:	199 865,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11408779-30
Restsaldo:	12 949,00
Kapitalkostnader:	1 018,58

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11408779-50
Restsaldo:	12 949,00
Kapitalkostnader:	1 018,58

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11486552-10
Restsaldo:	13 467,99
Kapitalkostnader:	1 059,40

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11486552-20
Restsaldo:	13 069,48
Kapitalkostnader:	1 028,06

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11486552-30
Restsaldo:	13 048,51
Kapitalkostnader:	1 026,41

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208133039
Restsaldo:	7 068,07
Kapitalkostnader:	39,67

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208614894
Restsaldo:	120 138,09
Kapitalkostnader:	663,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 192 690,14,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Julie Kathrine Andresen, e-post: myrer@styrommet.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.

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	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.212,-

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 111

MYRER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRER BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRER BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0111 Myrer Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. Større vedlikehold og rehabilitering 2024/2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å øke det totale styrehonoraret med 30.000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 510.000

Sak 7

Ekstra honorar til styreleder og nestleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om å installere fiberoptisk Internett

Forslag fremmet av:

Knut Henning Braaten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Det installeres fiberoptisk nett i alle enheter

Sak 9

Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon

Forslag fremmet av:

Helge Strømsø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring

Forslag fremmet av:

Helene Örthagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Treningsrom i nedlagt vaskeri

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at det er opp til generalforsamlingen å bestemme.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Nedlagt vaskeri

Forslag fremmet av:

Kikki Morén

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal

Forslag fremmet av:

Trude Hessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Hvorfor pilotprosjekt?

1. Kontrollert implementering:

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

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

Økonomiske fordeler:•Inntekter fra pilotprosjektet: Salget av loftsarealet vil gi borettslaget inntekter som kan brukes til vedlikehold og oppgraderinger, samtidig som vi får en bedre forståelse av de økonomiske fordelene ved slike prosjekter.•Økt verdi på eiendommen: Utbygging av loftet vil øke verdien på hele eiendommen, noe

1. som kan være gunstig ved fremtidige refinansieringer eller salg

Redusert risiko: Ved å starte med ett prosjekt, reduseres risikoen for borettslaget sammenlignet med å sette i gang flere utbygginger samtidig.

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

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

3. beboerne til gode.

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

4. etterspørsel og boligmangel

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

5. fasaderehabilitering og lignende

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

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

Oppsummering

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Tak- og fasadeprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Generalforsamling gir fullmakt til styret.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Innstilling

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

Styremedlem

- **Anita Schei**

Styret anbefaler gjenvalg av Anita, da hun spiller en sentral rolle i flere av borettslagets pågående prosjekter. Hennes lange fartstid i styret og evne til å arbeide selvstendig bidrar til en mer effektiv styreprosess og avlaster særlig styreleder. Anita er ansvarsbevisst, strukturert og har vist seg som en verdifull ressurs for styret og borettslaget.

- **Sindre Tungesvik**

Sindre har erfaring med drift av enkeltpersonforetak (ENK) og har studert økonomiske emner som gir ham et godt grunnlag for å bidra til borettslagets økonomiske drift. Han har uttrykt et sterkt engasjement for å sikre videre bærekraftig drift og utvikling av borettslaget, samt et ønske om å lære mer om styrearbeid. I tillegg ser styret det som positivt å fremme økt mangfold i styret, da det per i dag kun er én mannlig representant, som trer ut av styret.

Varamedlemmer

- **Charlotte Borchsenius**

Jobber som prosjektleder for Park- og friluftsprodukter i Bymiljøetaten. Hun er utdannet landskapsarkitekt og engasjerer seg mye for hvordan både fysiske omgivelser og miljø bidrar til trivsel. Hun mener at trygge og ordnede rammer skaper tillit. Motivasjonen hennes for å stille er fordi hun ønsker å bidra inn i det gode arbeidet som allerede gjøres for at Myrer Borettslag skal være et godt sted å leve uavhengig av livssituasjon.

- **Ingeborg Møller Pedersen**

Er utdannet arkeolog og er oppvokst i nærområdet. Hun har bodd i borettslaget siden 2022. Hun ønsker å delta i felleskapet og hjelpe til å både opprettholde og jobbe videre med all det bra styret har fått til. Hun har blant annet erfaring fra flere studentorganisasjoner hvor hun har vært økonomiansvarlig for et av dem. Samtidig noe økonomiutdanning fra Nord Universitet.

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Schei
- Sindre Tungesvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Borchsenius
- Ingeborg Møller Pedersen
- Janne Renate Ballo

Sak 16

Valgkomité

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

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

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Julie Kathrine Andresen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marianne Bjørving
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

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

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

Henvendelser til styret og informasjonskanaler

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

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

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

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

Ladeplasser og parkeringsoppgradering

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

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

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

Tak og fasadeprosjektet

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

Reklamasjon på vinduer og balkongdører

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

Styret vil følge opp saken videre.

Oppgradering av brannvarslingsanlegg

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

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

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

Forsikringer

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

Nedlagt vaskeri

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

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

Markise

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

Dugnad

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

Sommerfest

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

Julegrantenning

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

Marked på lekeplassen

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

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

Pakkebokser

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

Hagelaget

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

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

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

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

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

HMS

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

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

Vaktmester

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

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

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

Sosiale sammenkomster

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



Til generalforsamlingen i Myrer Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		215 419	1 225 074
Skyldige offentlige avgifter	20	65 653	54 131
Påløpte renter		238 381	526 943
Påløpte avdrag		493 406	551 433
Annen kortsiktig gjeld	21	79 050	73 364
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 091 908	2 430 945

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 654 966	109 089 777
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	22	147 587 000	190 587 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Myrer Borettslag

Julie Kathrine Andresen

Anita Schei

Marianne Bjørving

Ida Kural

Sigurd Bakke Jensen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 480 000.

I tillegg har styret fått dekket mat/bevertning til styremøter, julebord og sommeravslutning for kr 15 771, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renteinntekter, OBOS-banken	217 410
SUM FINANSINTEKTER	217 410

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.75/bnr.812 M. flere

Garasjetomten er festet av Oslo Kommune.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-714 489
--------------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken (HUS601)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-18 000 000

Nedbetalt tidligere

11 800 963

Nedbetalt i år

599 397

-5 599 640

Husbanken (HUS602)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-18 000 000

Nedbetalt tidligere

11 809 630

Nedbetalt i år

598 651

-5 591 719

Husbanken (HUS603)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-18 520 000

Nedbetalt tidligere

12 130 309

Nedbetalt i år

614 442

-5 775 249

Husbanken (HUS604)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-17 570 000

Nedbetalt tidligere

11 518 118

Nedbetalt i år

585 735

-5 466 147

Husbanken (HUS605)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-17 570 000

Nedbetalt tidligere

11 518 118

Nedbetalt i år

585 735

-5 466 147

OBOS-banken (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

9 535

Nedbetalt i år

41 229

-2 949 236

OBOS Boligkreditt AS (OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-49 358 981

Nedbetalt tidligere

50 238

Nedbetalt i år

666 453

-48 642 290

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-79 490 428**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Innkjøp av liten traktor	
2024/25	Brannvarslingsanlegg	Alle enheter i borettslaget 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 rensset 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 balanseapparater. Oppstart rørinspeksjon i alle blokker.
2015	Grøntrom, Vask, Malerarbeide	Grøntromsrehabilitering Vask av balkong og fasader Maling av utgangsdører og oppgangsvinduer utvendig.
2013	Lekeplass	Total rehabilitering av den store lekeplassen med nye lekeapparater og forskriftsmessig dekke.
2012	Oppgradering strømnnett 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, slutført 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 uttrekksledninger 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 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

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 2025 for MYRER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152436

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 114

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Som protokollvitne ble Nina Engseth valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å øke det totale styrehonoraret med 30.000 kroner.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 510.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Eivind Storås : 550 000,-

✗ Ikke vedtatt.

7. Ekstra honorar til styreleder og nestleder

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

8. Forslag om å installere fiberoptisk Internett

Fremmet av: Knut Henning Braaten

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon

Fremmet av: Helge Strømsø

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring

Fremmet av: Helene Örthagen

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

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

Styrets innstilling

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

- Borettslaget ble opprettet rett etter 2. verdenskrig, og det finnes allerede flere tilfluktsrom. Disse var tidligere sivilforsvarets ansvar, men er ikke operative nå. Styret har som mål å rydde disse og undersøke hva som skal til for å oppgradere til dagens standard. De nedlagte vaskeriene har flere mulige bruksområder (det vil også være kostbart å gjøre disse om til tilfluktsrom).
- Når det gjelder felles lagring av vann, mener Styret at beboerne selv må ta ansvar for lagring av vann. Felles lagring har blitt vurdert i enkelte borettslag, men da fordi leilighetene har svært begrenset bodplass. I vårt tilfelle har alle leilighetene god lagringsplass for vann i bodene.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Treningsrom i nedlagt vaskeri

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at det er opp til generalforsamlingen å bestemme.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

12. Nedlagt vaskeri

Fremmet av: Kikki Morén

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

13. Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal

Fremmet av: Trude Hessen

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

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

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

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

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

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

Hvorfor pilotprosjekt?

1. Kontrollert implementering:

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

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

Økonomiske fordeler:•Inntekter fra pilotprosjektet: Salget av loftsarealet vil gi borettslaget inntekter som kan brukes til vedlikehold og oppgraderinger, samtidig som vi får en bedre forståelse av de økonomiske fordelene ved slike prosjekter.•Økt verdi på eiendommen: Utbygging av loftet vil øke verdien på hele eiendommen, noe

1. som kan være gunstig ved fremtidige refinansieringer eller salg

Redusert risiko: Ved å starte med ett prosjekt, reduseres risikoen for borettslaget sammenlignet med å sette

2. i gang flere utbygginger samtidig.

Fordeler for beboerne:•Minimere forstyrrelser: En pilotutbygging vil minimere forstyrrelser for beboerne sammenlignet med flere samtidige prosjekter.•Forbedret sikkerhet og vedlikehold: Inntektene fra pilotprosjektet kan brukes til å finansiere nødvendige sikkerhets- og vedlikeholdstiltak som kommer alle

3. beboerne til gode.

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

4. etterspørsel og boligmangel

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

5. fasaderehabilitering og lignende

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

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

Oppsummering

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med overveldende flertall.

14. Tak- og fasadeprosjektet

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamling gir fullmakt til styret.

 Vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Innstilling

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

Styremedlem

- **Anita Schei**

Styret anbefaler gjenvalg av Anita, da hun spiller en sentral rolle i flere av borettslagets pågående prosjekter. Hennes lange fartstid i styret og evne til å arbeide selvstendig bidrar til en mer effektiv styreprosess og avlaster særlig styreleder. Anita er ansvarsbevisst, strukturert og har vist seg som en verdifull ressurs for styret og borettslaget.

- **Sindre Tungesvik**

Sindre har erfaring med drift av enkeltpersonforetak (ENK) og har studert økonomiske emner som gir ham et godt grunnlag for å bidra til borettslagets økonomiske drift. Han har uttrykt et sterkt engasjement for å sikre videre bærekraftig drift og utvikling av borettslaget, samt et ønske om å lære mer om styrearbeid. I tillegg ser styret det som positivt å fremme økt mangfold i styret, da det per i dag kun er én mannlig representant, som trer ut av styret.

Varamedlemmer

- **Charlotte Borchsenius**

Jobber som prosjektleder for Park- og friluftsprodukter i Bymiljøetaten. Hun er utdannet landskapsarkitekt og engasjerer seg mye for hvordan både fysiske omgivelser og miljø bidrar til trivsel. Hun mener at trygge og ordnede rammer skaper tillit. Motivasjonen hennes for å stille er fordi hun ønsker å bidra inn i det gode arbeidet som allerede gjøres for at Myrer Borettslag skal være et godt sted å leve uavhengig av livssituasjon.

- **Ingeborg Møller Pedersen**

Er utdannet arkeolog og er oppvokst i nærområdet. Hun har bodd i borettslaget siden 2022. Hun ønsker å delta i fellesskapet og hjelpe til å både opprettholde og jobbe videre med all det bra styret har fått til. Hun har blant annet erfaring fra flere studentorganisasjoner hvor hun har vært økonomiansvarlig for et av dem. Samtidig noe økonomiutdanning fra Nord Universitet.

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anita Schei

Følgende stilte til valg:

Anita Schei

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Tungesvik

Følgende stilte til valg:

Sindre Tungesvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Charlotte Borchsenius

Ingeborg Møller Pedersen

Følgende stilte til valg:

Janne Renate Ballo

Charlotte Borchsenius

Ingeborg Møller Pedersen

16. Valgkomité

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

Innstilling

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Bergsaker

Cornelia Valebjørg

Eli Voksø

Følgende stilte til valg:

Heidi Bergsaker

Cornelia Valebjørg

Eli Voksø

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Kathrine Andresen

Følgende stilte til valg:

Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Bjørving

Følgende stilte til valg:

Marianne Bjørving



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(boret) 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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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. Boret 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 én 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-antennar, 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 karmar.
- (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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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) Andelseiere 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 én 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselslovens 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.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende biloppstillingsplass må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Plassene fordeles etter 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 én 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 etter 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 sette spor etter 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.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende garasje må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Garasjene fordeles etter 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 én garasje i laget.
- Garasjen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering. Benyttes garasjen til lagring av annet enn bil mister leier sin tildeling etter 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 etter 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 tillatt 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.

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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 besluttet 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.

HUSORDEN

FOR

MYRER BORETTSLAG

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 borettslaverne i fellesskap (ikke OBOS) eier blokkene og tomtene.

Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver enkelt borettslaver 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 borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

HUSORDENENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN.

1 Ansvar

Borettslaveren 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. Borettslaveren 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 mellomagring 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 tillatt 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 tillatt å bruke vaskeriene på helligdager.

Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instruksjoner 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 karmen, 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 brannslukningsapparat.

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 tilstilfeller 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:

Nabolagsprofil

Kurveien 52 - Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



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 0.8 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	10 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

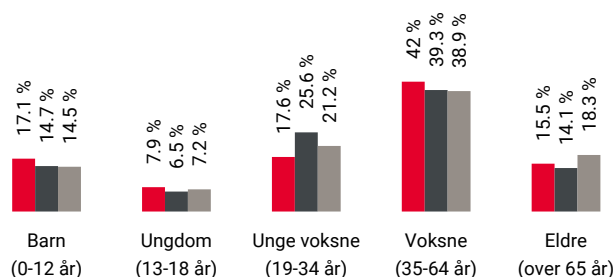
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

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

Barnehager

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Spar Kjelsås	3 min
Coop Prix Marsveien	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

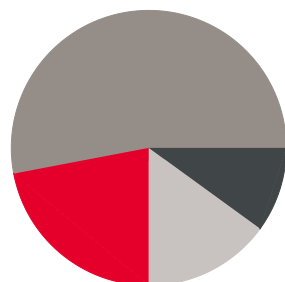
⚽ Kjelsåsmyra fotballbane 5 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Myrerfeltet 6 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.5 km

🏊 Stadion Fysio/Treningssenter 16 min 🚶

🏊 EVO Frysja 20 min 🚶

Boligmasse



■ 22% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 53% blokk
■ 15% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storo Storsenter

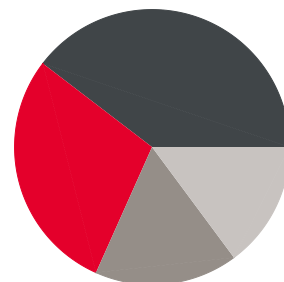
8 min 🚗



Vitusapotek Kjelsås

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



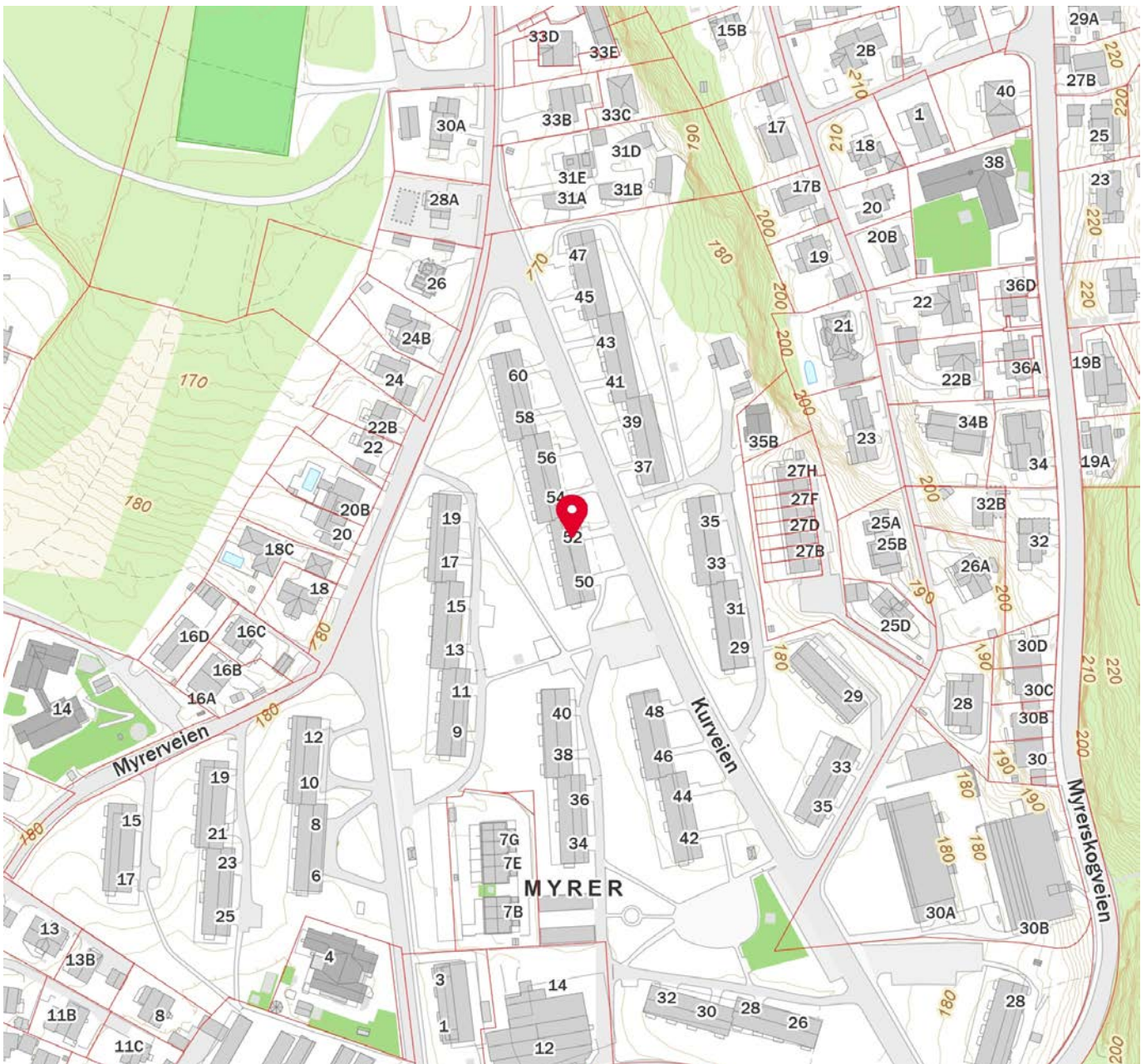
0%

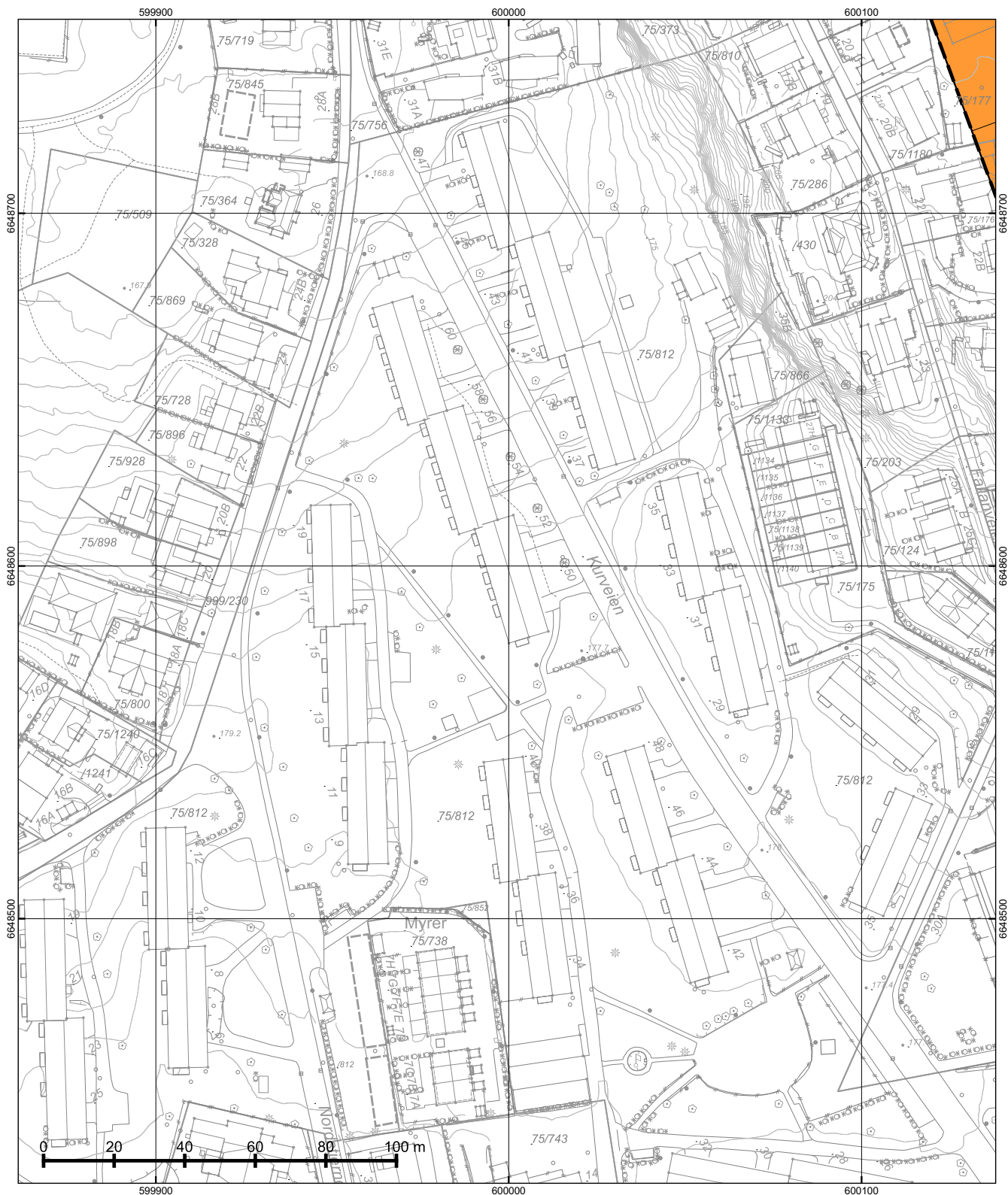
47%

■ Kjelsås østre/Myrerskogen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 08.09.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331364/ 86518646

Adresse: KURVEIEN 52

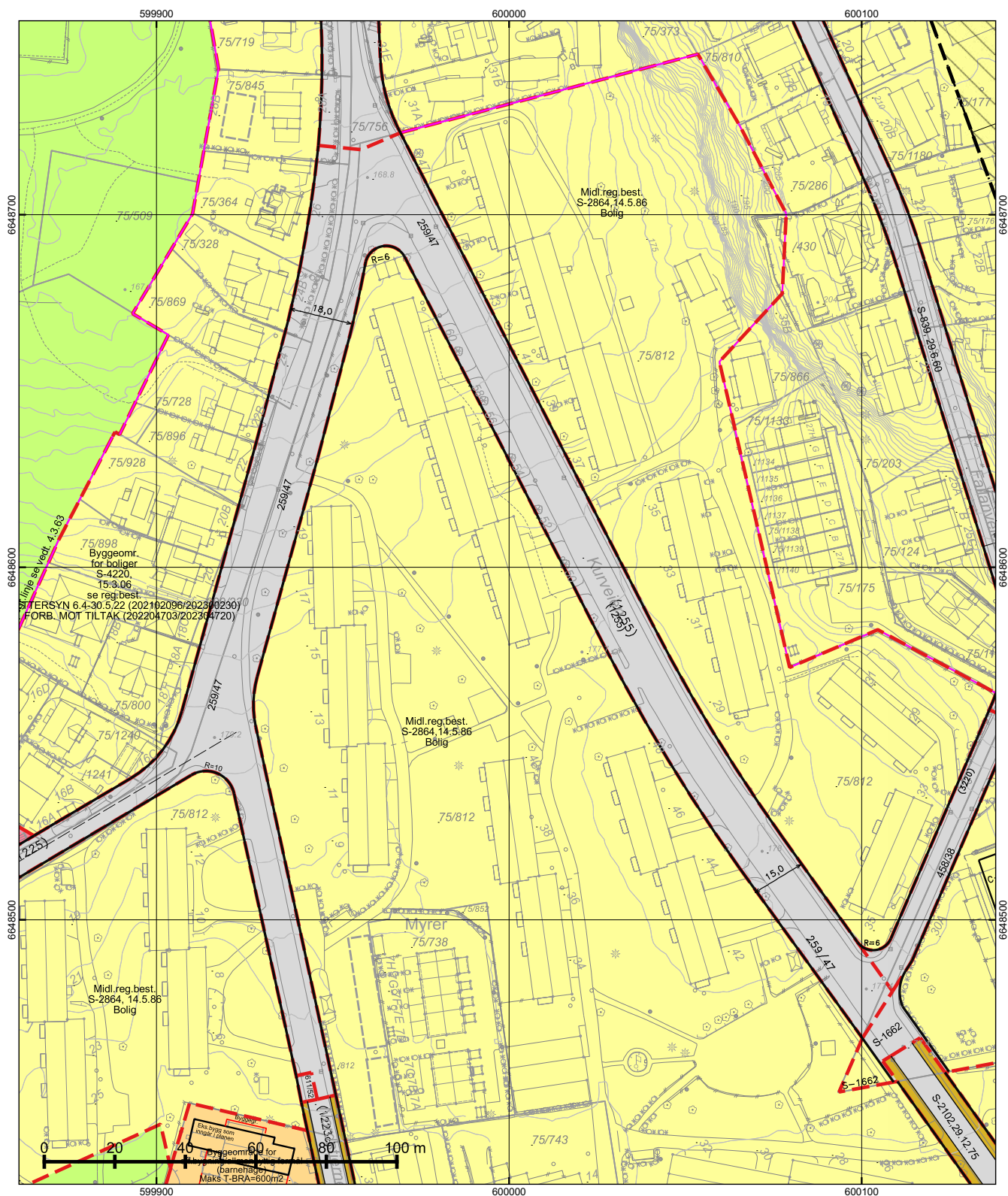
Gnr/Bnr: 75/812

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 08.09.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

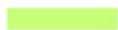
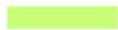
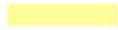
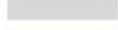
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangifelse innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 331364/ 86518646	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: KURVEIEN 52	Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

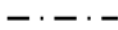
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau

	1541 - Vannforsyningsanlegg
---	-----------------------------

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 312 - Fortau

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

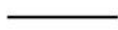
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

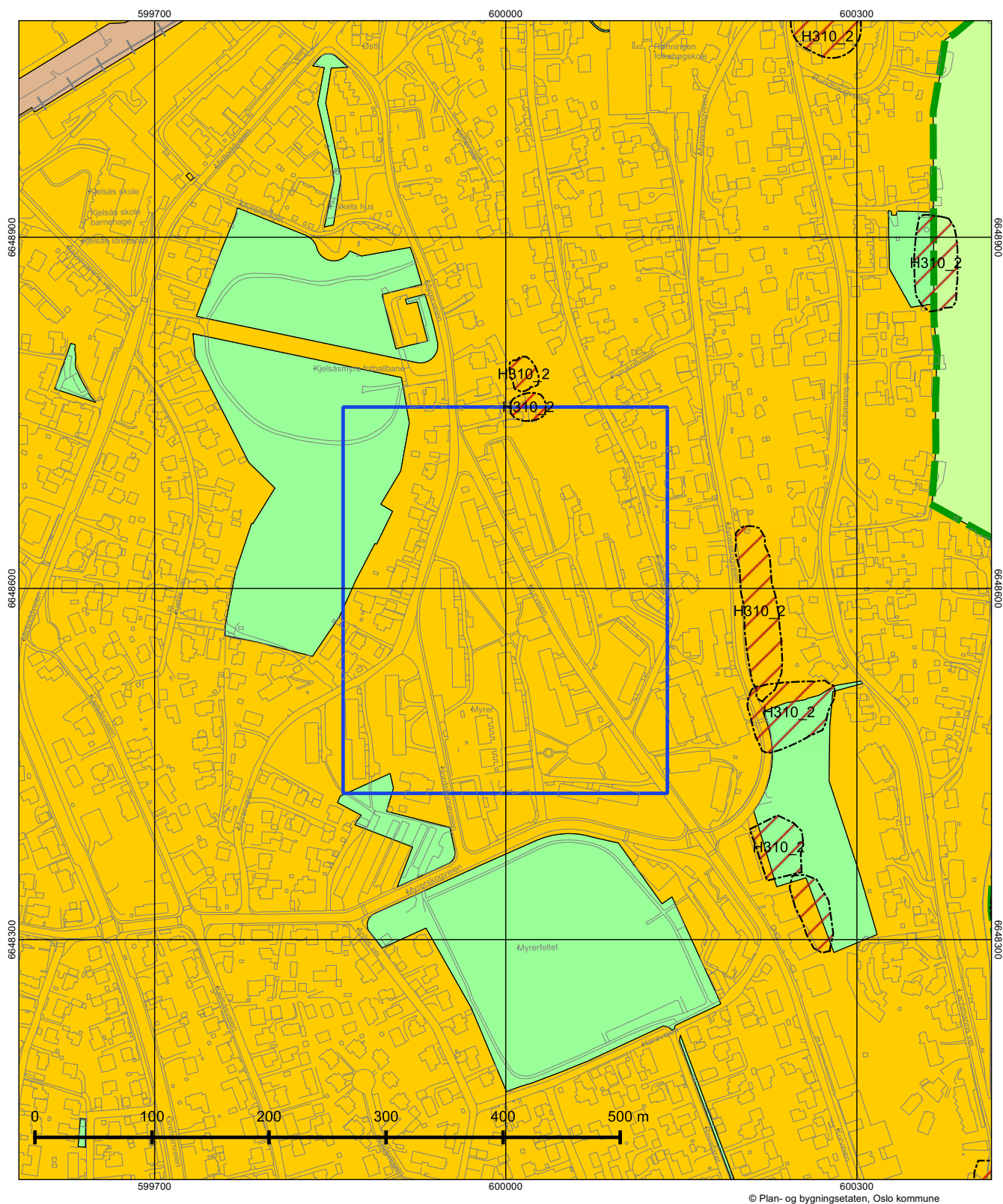
 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bebyggelse som inngår i planen

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331364/86518646

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Kurveien 52
0495 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt**Telefon:** 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre