KURVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll til årsmøter
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart og -bestemmelse
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Grunnboksutskrift
Tinglyste servitutter
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kurveien 33, 3r., 0495 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 812

Andelsnummer 277

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 67 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 07.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25068 **Referansenummer:** DG1001

Autorisert foretak: Takstpartner Aass AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Aass

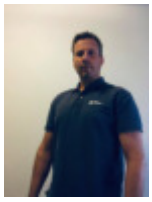
Stian M. Aass

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms andelsleilighet i S-111 Myrer Borettslag. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i regi av borettslaget i 2010/11. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Oppgitt søknadstidspunkt og/eller hvilken forskrift (TEK 07) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Det opplyses i skriv fra utførende håndverker AF-Gruppen at hvert enkelt baderom har blitt oppgradert til en standard med banemembran på gulv og smøremembran på vegg. Gulvet har påstøp med varmekabler styrt av effektregulator, samt fliser på gulv og vegg.

Det foreligger ferdigattest på våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

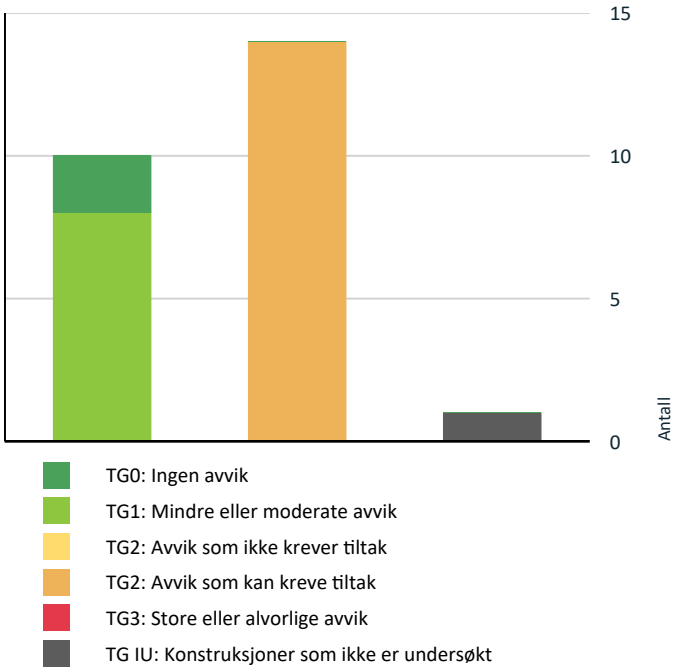
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp i mot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Parkett byttet
2020	Modernisering	Rehabilitert hele kjøkkenet
2020	Modernisering	Malt alle overflater
2020	Modernisering	Hevet og innsnevret inngangspartiet til stuen
2021	Modernisering	Peis byttet
2024	Modernisering	Servant og blandebatteri byttet
2025	Modernisering	Innvendig dør til et soverom og entrédør er malt

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 4 etasjer, kjeller og loft oppført i mur og betongkonstruksjoner med leilighetsskillende dekker i betong. Pussisolerte malte fasader, samt yttertak i klassisk saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags glass fra 2018. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 2 Dører

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt dørkarmer og 3-lags glass fra 2018, samt entrédør antatt B-30db som er brannklassifisert. Brannklassifiseringsmerke er fjernet. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis bruksslitasje på entrédør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må overflatebehandling gjennomføres. Dør, karmer og utforinger trenger stedvis overflatebehandling for å kunne lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 7,4 m² med fliser på gulv og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 0,94 m, høyde til bakkenivå er ca. 6,5 meter.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av snødekte fliser. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende

Tilstandsrapport

sjikt. Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis bom i fliser. Bom i flis vil si manglende vedheft mellom flis, flislim og underlag.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av panelbord på rekkverk som stedvis er løse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at punktet balkong/terrasse skal få endret tilstandsgrad må det monteres rekkverk iht. dagens forskrifter. Krav til høyere rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig høyde på rekkverk kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn tilstede.

For å få endret tilstandsgrad må fliser med bom/manglende vedheft til underlaget må tas opp og legges på nytt. Grunn til at det er bom i fliser kan være at fliser er lagt med for tørt flislim, frostskader eller lignende. Det er større risiko for at fliser sprekker når det er hulrom under flisen.

Løse panelbord må festes for å kunne endre tilstandsgrad.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv består av fliser og 1-stavs eikeparkett.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,48 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis svikt/knirk i gulv, riss i vegg i stue, stedvis bom i fliser. Det var på befaring registrert forskjellig farge på fugemasse rund fliser. Det opplyses av eier at dette nå er gått over med fugepenn og er i samme farge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong med tilfarere, antatt furugulv og overliggende eikeparkett, samt fliser i entre. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

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.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 17 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Kjøkken:
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 9 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

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

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygårder setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3. etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp og peisovn i stue. Tetthet og funksjon for ildsted og pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen. Det er ikke opplyst om feil eller mangler. Det anbefales å kontakte borettslaget/sameiet før tilkobling/endring av ildsted.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Ref: Sintef Byggforsk 552.135. Vurderingen og fastsetting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve leiligheten.

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, ref. Sintef datablad 700.320.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Teglsteinspipe er fra byggeår 1951. Det er ikke opplyst om rehabilitering av pipeløp. Forvitring av pipeløpet over tid kan føre til sprekkdannelser i pipeløpet slik at røyk og gasser lekker ut, noe som igjen kan medføre brannfare, redusert trekk og helsefare. Rehabilitering av pipeløpet må påregnes. Rørføring i stål i eksisterende teglsteinspipe kan være en mulighet.

Det opplyses av borettslaget følgende: Feiing av piper i 2022. Under fasadeprosjektet ble det oppdaget flere tilfeller av pipebrann. De aktuelle stedene har blitt reparert av OBOS prosjekt. Styret så dog et behov for feiing av piper, da det særlig i 2021, ble fyrt mye gjennom vintermånedene. Med strømprisene som var i 2022 ønsket vi å være i forkant og ikke risikere at noen blokker fikk fyringsforbud. Det ble derfor bestilt en full gjennomgang av pipeløpene fra Brann og redningsetaten. De fant kun noen få feil, som ble rettet opp i.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører i boligen er av type 3-speils profilerte innerdører m/malt karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling på dører/karmer må utføres for å få tilstandsgrad 1. Innvendig dører med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 1 Innvendig sol- og lysavskjerming

Innvendig sol- og lysavskjerming består av plissegardiner på begge soverom. Innvendig sol- og lysavskjerming er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 Fast inventar, generelt

Skyvedørsgarderobe m/speilfronter i entré, samt hyller, tråkurver og oppheng på et soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i regi av borettslaget i ca. 2010/11. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Oppgitt søknadstidspunkt og/eller hvilken forskrift (TEK 07) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan - og bygningsetaten.

Det opplyses i skriv fra utførende håndverker AF-Gruppen at hvert enkelt baderom har blitt oppgradert til en standard med banemembran på gulv og smøremembran på vegg. Gulvet har påstøp med varmekabler styrt av effektregulator, samt fliser på gulv og vegg.

Det foreligger ferdigattest på våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med variable verdier i nedre del av dusjsone.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

Tilstandsrapport

Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. eller at badet er et såkalt badekabin.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad/wc. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Dører i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. Ref. BVN 32.660.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner. Sprutsikring av dør i våtsone er ivaretatt av dusjdører.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 18 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 3-5 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 8-11 mm.

TEK 07 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/dør, evt. topp membran ved terskel/dør iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel/dør er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Målinger er gjort fra flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett ved terskel/dør etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring i gulv på bad/wc. Synlig membran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det opplyses i skriv fra utførende håndverker AF-Gruppen at hvert enkelt baderom har blitt oppgradert til en standard med banemembran på gulv og smøremembran på vegg.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av frittstående wc, servant m/underskap, overskap m/speilfronter og overlys, veggskap, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Det opplyses av eier at blandebatteri og servant ble byttet i 2024.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Bad/wc har naturlig ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 5-7 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av standardens strenge krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende/for lite tilluft til våtrommet. Tilluft kan etableres via ventiler i vegg, eller ved spalte i nedre del på dør til rommet.

Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom:
For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:
- Spalte under døra, minst 10 mm.
- Overstrømningsrist i døren, innsynssikker, eventuelt lyddempet.
- Overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det må monteres mekanisk ventilasjon på våtrommet for å kunne endre tilstandsgrad. Naturlig ventilasjon har ikke samme kapasitet og funksjon som mekanisk ventilasjon. For mye fuktighet i et våtrom kan gi optimale forhold for mugg og sopp. Dette kan skade bygningsmaterialer og føre til dårlig inneklima.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk fra våtrom lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag/sameier /aksjeselskaper ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

Spalte i nedre del av dør til bad bør etableres/økes til min. 10 mm. under hele dørbladet for å tilfredsstille krav til tilluft til våtrommet. Uten tilstrekkelig tilluft inn på våtrommet blir sirkulasjonen/ventilasjonen begrenset, noe som hindrer effektiv fjerning av fuktighet etter dusjing eller

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggkonstruksjon mellom dusjnisje og tilstøtende rom er i mur/betong og hulltagning er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate m/fliser over, enkel kompositt oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål/glass, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål antatt m/kullfilter. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte med føringer til sentralt ventilasjonsanlegg/yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av kobberrør og PVC/rør-i-rør vannsystem.

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin.

Bad:
Synlig forkrommet vannrør på vegg, skjult rør-i-rør vannsystem over tak og i rørkasse. Tilgang til samlestamme for rør-i-rør vannsystem via inspeksjonsluke i rørkasse.

Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap, kun vannrør med utenpåliggende varerør.

Stoppekran er lokalisert i rørkasse på bad/wc og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør til/fra boligen i PVC/plast. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon på bad/wc, ventil i vegg, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Ingen synlig ventilasjon på kjøkken. Sentralavtrekk i borettslaget/sameiet er plassert bak overskap på kjøkken. Det anbefales å reetablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig ventilasjon/avtrekk fra kjøkken. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av veggventiler som er malt igjen og ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter. Ventiler i vegg bør åpnes for å sikre gjennomlufting av leilighet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i benkeskap på kjøkken uten mulighet for inspeksjon. Det anbefales montering av automatisk vannstoppesystem med magnetventil på varmtvannsberedere som står i rom uten sluk. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av varmtvannsbereder som er koblet til strøm via stikkontakt.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsbereder må være fast tilkoblet strømnettet, eller tilkoblet via en såkalt industrikontakt CEE som er i samsvar med NEK EN 60309-serien.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør endres strømtilkobling til varmtvannsbereder fra stikkontakt til fast installasjon med bryter. Dette på grunn av potensiell mulighet for varmegang i stikkontakter på elektrisk anlegg med høy belastning.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er oppvarmet med peisovn i stue, panelovner og elektriske varmekabler i entré og bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 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.

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

2. inntakssikring og videre.
   1995 Opplysninger er hentet av eier på Vibbo.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, Tallberg Elektro AS og Kjelsås Elektro AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført av Tallberg Elektro AS er fremvist. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på øvrig utført elektrisk arbeid.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Utskifting av eksisterende sikringer til nye Elko Jordfeilautomater 1 Stk. 2x20A og 4 Stk. 2x15A. Vi har også medtatt demontering av eksisterende jordfeilvarsler. Det blir trukket inn nye ledninger i eksisterende rør til jordfeilvarsler, samt en kabel åpent forlagt til en dobbel jordet stikkontakt av type Elko 1090 i hvit utførelse. Stikk og kabling: Ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin, la opp ny kabel til platetopp, trakk om kurs i rør inn til kjøkken, var feil leder-tverrsnitt på kabel.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 0 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 forenklede 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

Brannslukningsapparat og felles brannvarslingsanlegg i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

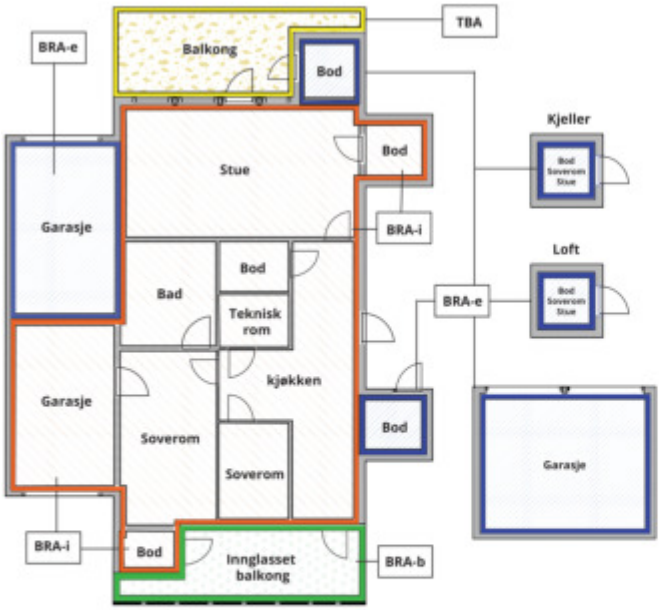
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		4		4	
3. etasje	67			67	7
Kjellerbod		9		9	
SUM	**67**	**13**			**7**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
3. etasje	Entré, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Loftsbod med måleverdig areal på ca. 4,4 m² og gulvareal på ca. 11,3 m², avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Kjellerbod på ca. 8,6 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 67,4 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp i mot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkter under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Henrik Stræte Ingstad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kurveien 33

Hjemmelshaver
Myrer Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948152436		OBOS på tlf. 22 86 55 00	Fredrikke Fjellbu og Henrik Stræte Ingstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
277

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 3. etasje av 4 etasjer, loft og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, 2 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 7,4 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, fliser og 1-stavs eikeparkett på gulv, Ikea kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv som er rehabilitert i regi av borettslaget i 2010/11.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1 stk. loftsbod, 1 stk. kjellerbod, bruk av felles sykkelbod, samt fellesvaskeri som benyttes etter gjeldende regler. Borettslaget har P-plasser og garasjer. Vaktmester i borettslaget fordeler P-plasser og garasjer etter lister. Ellers gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende på Kjelsås med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, serveringssteder samt barnehager og skoler. Nærmeste handlesenter er Storo Senter med butikker og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i nærliggende Lillomarka og Maridalen. Boligen disponerer felles grøntareal mellom blokkene med sittegrupper samt lekeapparater for barn og er skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets grenser.

Borettslaget består av 407 andelsleiligheter, 1 tjenesteleiligheter og har adresse Fallanveien. 29-35, Kurveien. 29-47 26-60, Myrerskogveien. 15 26-28, Myrerveien. 15-25 og Nordstjerneveien. 6-12 9-19.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024 nytt brannvarslingsanlegg, 2019/22 vedlikehold av tak og takrenner, 2019 rensing av pipeløp, 2018-2019 maling av oppganger, 2017/18 utskifting av vinduer og balkongdører, 2009/11 total rehabilitering av alle våtrom, 2005/06 Oppussing av trappeoppgangene og vaskeriene, 2001/03 Rehabilitering fasader/nye balkonger. Det er vedtatt på generalforsamling i 2021 at styret gis fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av tak og maling av fasader i henhold til utsendt forslag. For ytterligere vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på borettslagets boligmasse se årsberetning eller kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	7615575			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig for takstmann på befaringstidspunktet.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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 godkjennelse 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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Renommè

Oppdragsnr.
40250031

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Stræte Ingstad	Fredrikke Fjellbu

Gateadresse
Kurveien 33

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250031

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet blandebatteri og servant i 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i sparklingen i lettvegg mellom soverom og stue, og delvis i skjøtene i lettvegg mellom stue og gang

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installerte automatiske strømmålere i 2016. Utskiftning av eksisterende sikringer til nye Elko Jordfeilautomater 1 Stk 2x20A og 4 Stk. 2x15A. Medtatt demontering av eksisterende jordfeilvarsler. Trukket inn nye ledninger i eksisterende rør til jordfeilvarsler, samt en kabel åpent forlagt til en dobbel jordet stikkontakt. Stikk og kabling: Ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin, lagt opp ny kabel til platetopp, trukket om kurs i rør inn til kjøkken. Alt arbeid i 2020.

Arbeid utført av: Infratek, Tallberg Elektro

Filer

Faktura-samsvarserklæring_1.pdf Faktura-samsvarserklæring_2.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegget av Tallberg Elektro i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2020. Nytt brannvarslingsanlegg fra Gowens i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250031

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet vinduer og balkongdører desember 2017
Arbeid utført av	Palmgren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250031

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 40250031

E-Signing validated

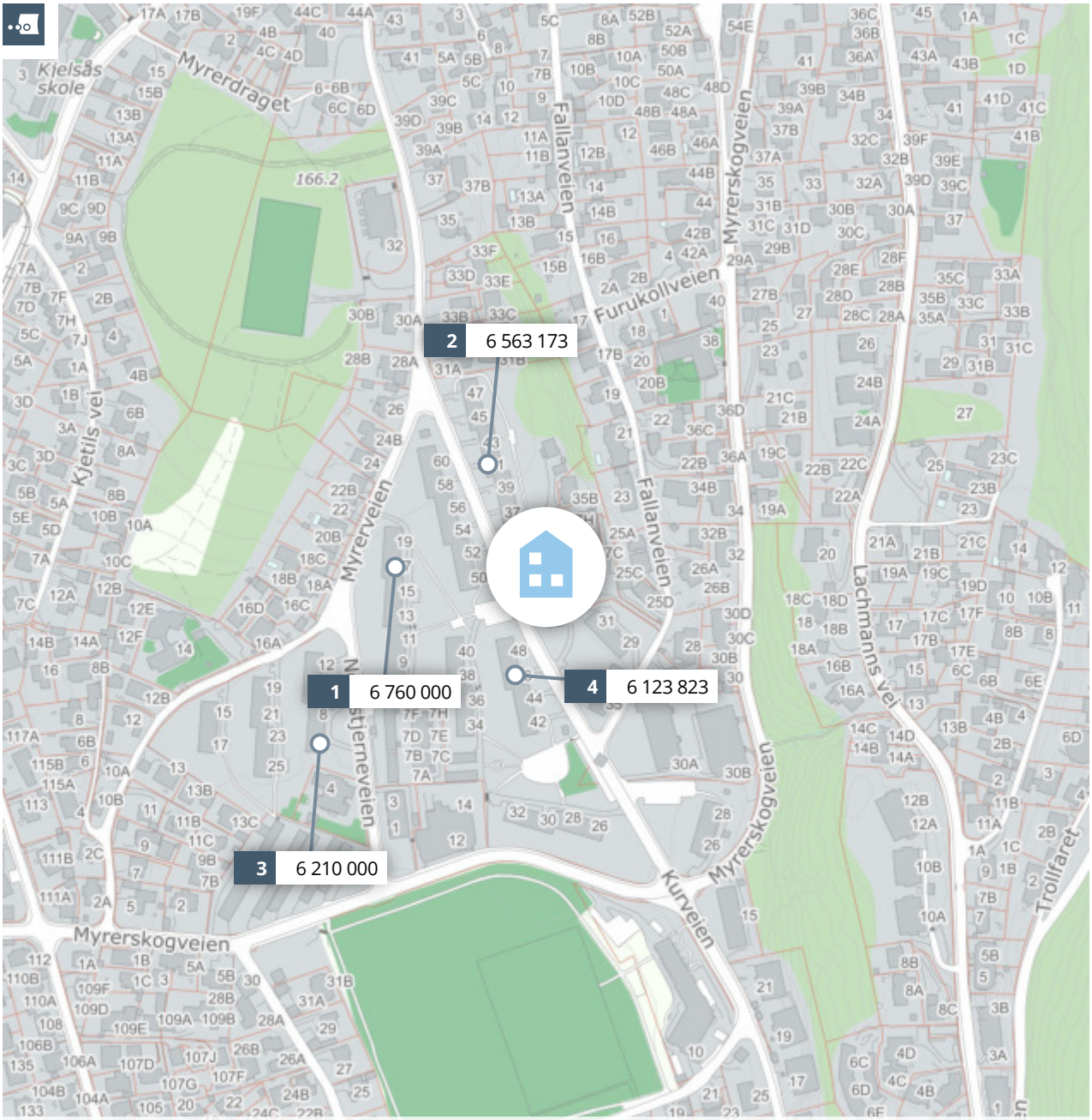
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Ingstad	06e8eb96dfec62298f5599 24e3ce0e5fb204e663	22.02.2025 09:22:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrikke Fjellbu	59018722df03545eee297d 4af3f1322c33451749	22.02.2025 09:23:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40250031

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KURVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 08.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kurveien 33, 0495 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1951

GNR 75 BNR 812 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MYRERSKOG

Verdivurdert til

6 100 000

200 000	6 300 000	94 030
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	67 m²
BRA	67 m²
Byggeår	1951

Fellesutgifter	4 376
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordstjerneveien 17 66 m² 1953 3. etg 2 sov	05.09.2024	6 450 000	**6 550 000**	210 000	6 760 000	**102 424**
2 Kurveien 41 64 m² 1953 3. etg 2 sov	27.06.2024	6 400 000	**6 350 000**	213 173	6 563 173	**102 550**
3 Nordstjerneveien 6 67 m² 1953 2. etg 2 sov	06.08.2024	6 050 000	**6 000 000**	210 000	6 210 000	**92 687**
4 Kurveien 46 68 m² 1951 3. etg 2 sov	16.07.2024	5 900 000	**5 900 000**	223 823	6 123 823	**90 056**

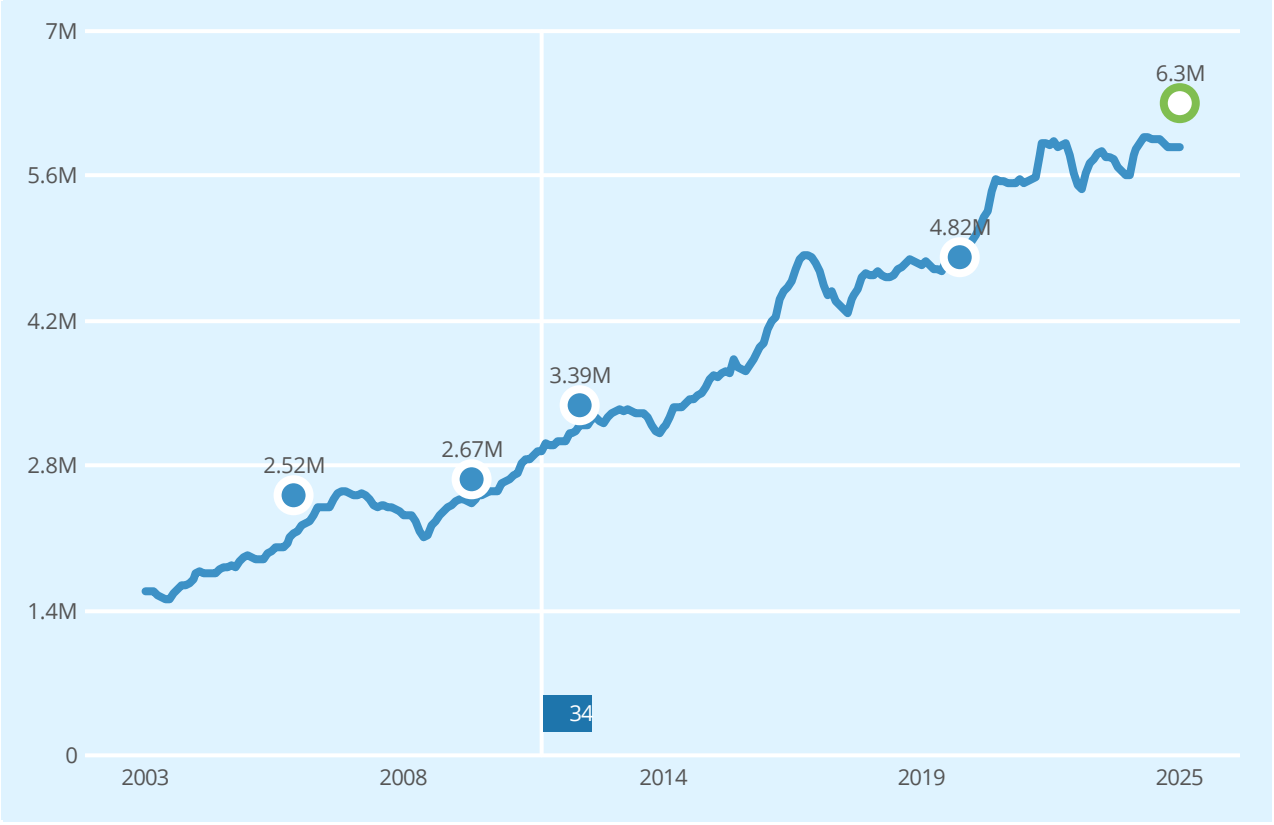
Lys 3-roms andelsleilighet med fin planløsning og god standard. Boligen ligger i byggets tredje etasje og har flott utsyn mot borettslagets fellesareal. Leiligheten har flott kjøkken, pene overflater og moderne bad.

Leiligheten har en luftig stue, moderne kjøkkenløsning med god benkeplass.
Nyere kjøkkeninnredning hvor alle hvitevarene medfølger. Videre er det flislagt bad pusset opp i regi av sameiet, samt to luftige soverom med garderobeløsning. Det finnes ytterligere lagringsmuligheter i entreen og to romslige boder.
Boligen har i nyere tid fått nytt kjøkken, ny peis, malte vegger og ny parkett i alle rom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



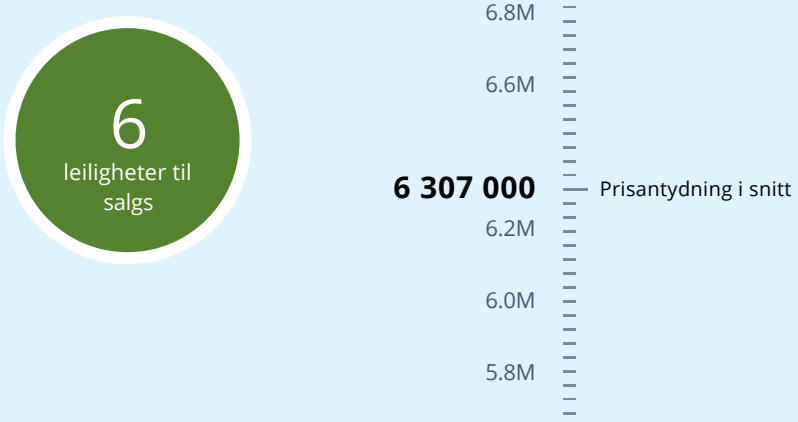
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+27 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.05.2020	26.05.2020	10.07.2020	4 600 000	4 600 000	217 000	4 817 000	
04.04.2012	17.04.2012	23.07.2012	2 790 000	3 125 000	264 000	3 389 000	
01.12.2009	01.12.2009	11.12.2009	-	2 480 000	189 000	2 669 000	
07.01.2008	07.01.2008	07.01.2008	-	800 000	-	800 000	35
23.02.2006	03.03.2006		1 950 000	2 300 000	218 000	2 518 000	

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

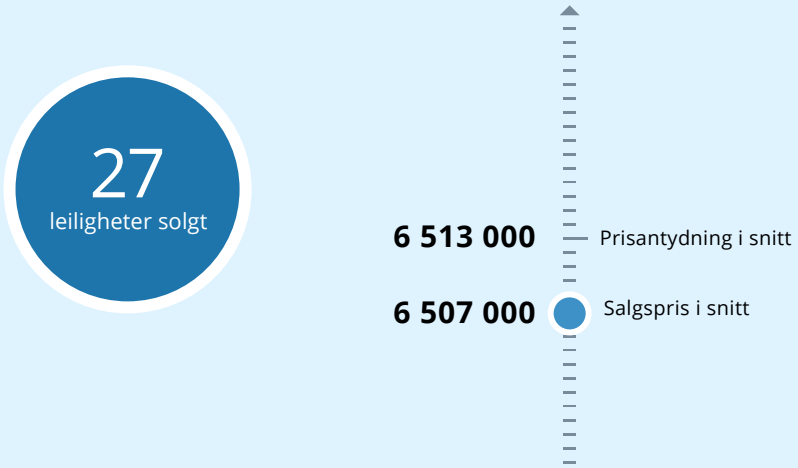
Leiligheter til salgs i MYRERSKOG grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

32 dager

Leiligheter solgt i MYRERSKOG grunnkrets siste 6 mnd

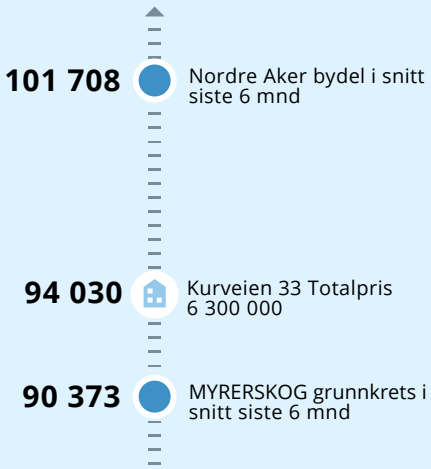


Solgt i snitt i løpet av

40 dager

for 0% over prisantydning

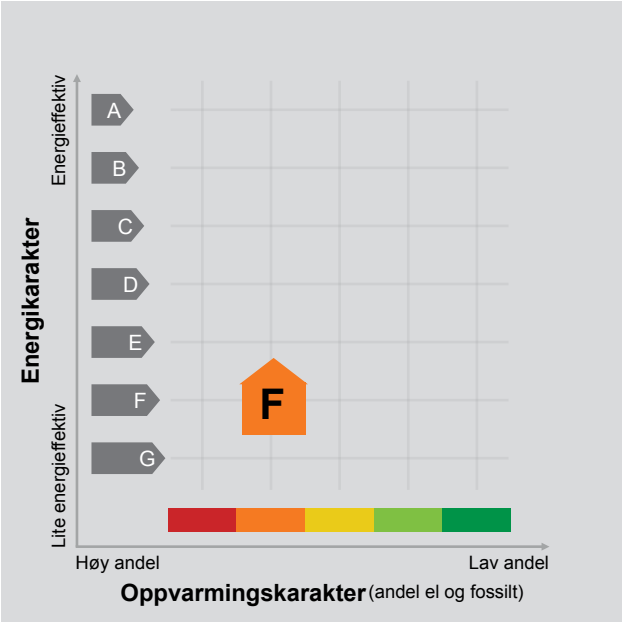
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kurveien 33
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	812
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80190824
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-88362
Dato	06.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

MEGLEROPPLYSNINGER

Privatmegleren Renommé As
PrivatMegleren Renommé AS v/Victoria Nilsen Carroza
PB 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: WM120_3005933@usermail.webmegler.no

8327664 111/347 24.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.02.2025.

Boligselskap:	111 Myrer Borettslag
Organisasjonsnr:	948.152.436
Andelseier:	Fredrikke Fjellbu Henrik Stræte Ingstad
Leieobjektnr:	347
Adresse:	Kurvn 33, 0495 OSLO
Andelsnummer:	277
Borettsinnskudd:	kr 3.500,–
Hjemmeside:	http://www.myrerborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93371824.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11486552	S	5.499.280,-	9 år 3 md.	2		Flyt	4,68%
* HUS602-11486552	S	5.492.105,-	9 år 3 md.	2		Flyt	4,68%
* HUS603-11486552	S	5.677.177,-	9 år 9 md.	2		Flyt	4,68%
* HUS604-11408779	S	5.368.467,-	9 år 3 md.	2		Flyt	4,68%
* HUS605-11408779	S	5.368.467,-	9 år 3 md.	2		Flyt	4,68%
* OBOS02-98208133039	A	2.942.248,-	28 år 8 md.	12		Flyt	5,49%
* OBOS03-98208238450	A	48.530.367,-	28 år 9 md.	12		Flyt	5,59%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.509,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.604,-
Internett	379,-
Balkongtillegg	526,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	570,-	11.168,-	9.218,-	214.328,-

Festetomt utgjør 7 554 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS601-11486552	14.458,-	191,-
* HUS602-11486552	14.440,-	189,-
* HUS603-11486552	14.930,-	189,-
* HUS604-11408779	13.190,-	173,-
* HUS605-11408779	13.190,-	173,-
* OBOS02-98208133039	7.718,-	45,-
* OBOS03-98208238450	127.271,-	743,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Julie Kathrine Andresen Myrerskogveien 15, 495 OSLO, e-post: juliekathrineandresen@gmail.com.

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 forhåndsvarsle 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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

INNKALLING OG PROTOKOLL TIL ÅRSMØTER

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/111

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler legges i styrets postkasse utenfor kurveien 40.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - nytt punkt 8: Garasje- og biloppstillingsplasser
7. Åpne vaskerier søndager
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Julie Kathrine Andresen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nina Christin Engseth og Marit Kjærstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport . Myrer Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 480 000 kr .

Benkeforslag fremmet av Eivind Storaas:

Jeg ønsker fremme forslag om økt styregodtgjørelse.

Bakgrunn:

Myrer Borettslag står i flere store prosjekter og har dessuten høy aktivitet til glede for beboerne. Det er av borettslagets interesse at styret er motivert for oppgaven, at styrets medlemmer kan sette seg godt inn i sakene, og finne optimale løsninger. I tillegg er ikke nåværende godtgjørelse inflasjonsjustert siste år. En økning i fellesutgifter vil sannsynligvis tjenes inn over år ved at styret finner de beste løsningene, nå sist eksemplifisert ved fasade prosjektet.

Styrets innstilling

Styret ønsker at det skal være opp til generalforsamlingen å avgjøre.

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

1. Styrets godtgjørelse settes til 480 000

2. Styrets godtgjørelse økes med sats på 18 % fra dagens sats til kr 566 400, finansiert med påfølgende økning av fellesutgifter.

Sak 6

Vedtektsendring - nytt punkt 8: Garasje- og biloppstillingsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 èn biloppstillingsplass i laget.
- Ved utleie av leilighet lenger enn ett 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 eventuell 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 m.m).
- 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 èn 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 ett 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 eventuell 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

Styrets innstilling

Som etterspurt på fjorårets Generalforsamling har styret utarbeidet forslag til nye regler for bruk av garasjer/biloppstillingsplasser. Det er mangel på plasser, lange ventelister og vanskelig å parkere i gatene, det er derfor viktig med et godt regelverk slik at de få garasjene og biloppstillingsplassene som vi har, blir benyttet til parkering av andelseiers bil - ikke som lagringsplass for annet eller står tomme.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 8 tilføyes vedtektene

Sak 7

Åpne vaskerier søndager

Forslag fremmet av:
Gaute Eielsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Kjære Styre,

Jeg ønsker å fremme et forslag om å åpne vaskeriet på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager. Jeg har sjekket med de som bor i leiligheten over vaskeriet i Kurveien 26 og de sier de ikke hører lyder derfra utover svake lyder når noen trekker ut tørkeskapene. Det siste er imidlertid så svakt at det heller ikke er et problem.

Styrets innstilling

Dersom det skal tillates å bruke vaskeriene på søndager, må husordensreglene endres. Styret har ingen motsetninger mot forslaget og foreslår følgende endring:

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.

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

- For Åpne vaskerier søndager
- Mot Åpne vaskerier søndager

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

1. Generalforsamlingen vedtar å åpne vaskeriene for bruk på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager.

2. Følgende tilføyes husordensreglene: "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."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Julie Kathrine Andresen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Kural
- Marianne Bjørving
- Sigurd Bakke Jensen

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

- Miriam A. Nystad
- Vibeke Heiberg

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

- Inger Sverreson Holmes
- Miriam A. Nystad
- Sabine Meyer

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling-justert.pdf

Sak 9

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julie Kathrine Andresen	Myrerskogveien 15
Nestleder	Marianne Bjørving	Kurveien 54
Styremedlem	Vibeke Heiberg	Kurveien 32
Styremedlem	Dan Walther Lindberg	Kurveien 30
Styremedlem	Anita Schei	Fallanveien 31
Varamedlem	Ida Kural	Nordstjerneveien 13
Varamedlem	Miriam Ananiassen Nystad	Nordstjerneveien 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Julie Kathrine Andresen	Myrerskogveien 15
Varadelegert	
Marianne Bjørving	Kurveien 54

Valgkomiteen

Inger Sverreson Holmes	Nordstjerneveien 17
Sabine Meyer	Fallanveien 31

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styret
Styret kan kontaktes via melding på Vibbo og e-post myrer@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Myrer Borettslag
Borettslaget består av 408 andelsleiligheter.
Myrer Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948152436, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
75 812 852 888

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Myrer Borettslag har 1 ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023-2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 18 styremøter (inkludert møter med OBOS). Styrets og vaktmesters arbeid i 2023/24 har vært preget av løpende saker; både generell drift og vedlikehold, tak og fasadeprosjektet, elbilladeprosjekt, brannvarslingsprosjekt, garanti på vinduer, beboer- og nabosaker, samt uteområder og andre saker. Under kan dere lese mer om styrets arbeid forrige periode.

Vibbo
I vårt store borettslag er det konstant pågang av henvendelser, og styret oppfordrer derfor alle til å lese informasjonsskrivene som blir sendt ut samt sette seg inn i informasjonen som ligger under temaene på Vibbo - før en eventuell henvendelse til styret. Styret svarer på henvendelser så raskt som mulig, men kan ikke garantere svar i helger og i ferier.

Det er veldig positivt at beboere engasjerer seg og kommer med spørsmål og innspill til styrets arbeid og pågående prosjekter. Vi i styret vil bestrebe oss på å gjøre informasjonsskrivene enda grundigere og mer utfyllende.

Vi presiserer at styret kun forholder seg til henvendelser på Vibbo eller e-post. Facebook-gruppa «Vi som bor i Myrer borettslag» er opprettet av beboerne og det er ikke styrets rolle å blande seg inn i diskusjoner på FB. Dette av flere grunner, blant annet fordi flere beboere ikke er medlem i gruppen, og fordi styret ikke har tilgang til alle kommentarer.

Vi ber om forståelse for at styret ikke alltid kan svare utfyllende, for eksempel av hensyn til personvern eller der vi har taushetsplikt.

Elbillading
Styret har siden årsmøtet i 2023 jobbet med etablering av ladestolper i Kurveien, byggesøknad for å kunne rive garasjene og søknad til Elvia for å øke kapasiteten i trafoene.

Ladestolpene i Kurveien ved lekeplassen er aktive og vi ser at mange benytter seg av disse, det er bra. Vi har dog hatt litt oppstartsproblemer med disse. Ladekøsystemet har ikke fungert, vi har derfor endret det til lik ladehastighet på seks av stolpene. Dette innebærer 3,2 kWh kapasitet. To ladepunkter følger fortsatt ladekøprinsippet. Vi har søkt om økt kapasitet i trafoen slik at vi kan få 7,2 kWh per ladestolpe.
Akershus Elektro (installatør) og Garo (leverandør av ladeboksene) fortsetter å jobbe for å løse problemene med dynamisk lading/ladekø. Vi prøver å unngå de samme problemene når ladestasjonene ved garasjene er etablert. Søknad til Elvia er sendt og Akershus Elektro vil stå for ombyggingen.

Styret sendte byggesøknad om riving av garasjene i august. Det har tatt lengre tid enn normalt å få tildelt saksbehandler, men det er nå på plass. Det har også vært andre faktorer i prosessen som

har ført til forsinkelser. Vi venter nå på de siste dokumentene og vedleggene vi trenger for å få søknaden godkjent. Siden prosessen tar lengre tid enn først antatt, harvi åpnet for parkering i garasjene.

Når byggesøknaden er godkjent, vil riving igangsettes umiddelbart og parkering i garasjene opphører.

Tak og fasadeprosjektet
Prosjektet gikk inn i fase 3 og sitt tredje år i 2023. I 2023 ble tak og fasade rehabilitert i Kurveien 42,44,46 og 48.

For inneværende år har vi foreløpig ikke satt opp fremdriftsplan, da vi ønsker å få tilstandsrapporten først. Kartleggingen er i gang og vi ønsker å lage en vedlikeholdsplan ut fra resultatene. Vi venter med igangsetting til vi vet hva som er nødvendig.

Som informert om på ekstraordinær GF har prosjektet blitt mye dyrere enn først antatt. Styret har avventet å ta opp lån i forbindelse med prosjektet pga usikkerhet i fremdriften og våre kostnader har derfor blitt dekket av oppsparte midler. Den siste blokken ble mye dyrere enn antatt, fordi den fikk ny puss. Styret valgte derfor å ta opp et lån på 10 mill for å dekke kostnaden, og for å etablere egenkapital.

Beboermøte og ekstraordinær generalforsamling
I forbindelse med ekstraordinær generalforsamling, avholdt styret et beboermøte i aulaen på Kjelsås skole. OBOS Prosjekt deltok også, for å kunne besvare spørsmål til prosjektet. Referat fra beboermøte finner du på Vibbo.

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling med digital avstemning med beboermøte i forkant. Avstemningen varte fra 17. august kl. 21:00 til 21. august kl. 09:00 og møtet ble avholdt 17. august 2023, Kjelsås skole. Antall stemmeberettigede som deltok: 197.

Styrets innstilling var følgende:
Styret ønsker å sette tak- og fasadeprosjektet på pause til vi har mer dokumentasjon. Vi ønsker å hente inn rapport pr blokk. Det er mulig noen tak kun trenger mindre utskiftinger av takstein, vask og/eller lignende. Men det kan også tenkes at enkelte tak trenger full utskifting. Det er derfor behov for en fullstendig gjennomgang og oversikt over resterende tak. Vedrørende fasadene er den eneste løsningen duk og puss. Dette er kostbart og vi ønsker å avdekke hvilke blokker og vegger som trenger det mest.
Vi mener det er behov for en vedlikeholdsplan for å kunne planlegge budsjettet frem i tid. På nåværende tidspunkt vet vi ikke nok om tilstanden til alle blokker til å uttale oss om kostnadene.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om å innhente tilstandsrapport for hver blokk og sette prosjektet midlertidig på pause.
2. Generalforsamlingen ønsker å fortsette prosjektet slik det er skissert over, med nye tak, puss og maling. Det vil medføre låneopptak.

Forslag en ble vedtatt og forslag to falt.

Antall stemmer for vedtak 1: 169
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall blanke stemmer: 25
Forslagenes Flertallskrav: Alminnelig 50%

Reklamasjon på vinduer og balkongdører
Styret hentet inn over 150 reklamasjoner fra beboerne innen garantifristen.

Etter dialog med Fjerdingstad har de sagt seg villig til å se over alle vinduer i borettslaget på grunn av beslag som siger på utsiden. Dette er årsaken til problemene vi har hatt med å snu vinduene helt rundt. Arbeidet vil bli utført med lift fra utsiden, så det er ingen ting dere behøver å foreta dere. Oppstart blir våren 2024, i uke 15. Dette grunnet behovet for god utetemperatur på grunn av festemidler.

Håndtak som er dårlige eller ødelagt meldes inn til vaktmester med navn og adresse så vil dere få nye.

Oppgradering av brannvarslingsanlegg
Tidligere i høst gjennomførte styret en brannøvelse i hele borettslaget. Alle beboere fikk informasjon om brannalarm, brannrøyk, egne røykvarslere og møteplass.Etter denne fikk vi en rapport hvor det ble konkludert med at anlegget vårt er utdatert og ikke til dagens standard i henhold til brannsikkerhet. Dette er noe vi i styret tar på alvor. I tillegg har det vært problemer med feilvarslinger på anlegget, og det er store utgifter til batterier.

Siden våre blokker har solide vegger og etasjeskillere, vil et trådløst anlegg ikke være en optimal løsning da det hele tiden vil "jobbe" for å få kontakt med sentralen. Det ville blitt dyrt å drifte på grunn av stort forbruk av batterier. Styret valgte derfor et anlegg som er kablet, bortimot vedlikeholdsfritt, veldig stabilt og har kontakt med sentralen hele tiden. Sensorene som er valgt har "intelligente sensorer", (kunstig intelligens), og kan skille mellom matos, røyk fra sigaretter og andre naturlige forekomster inne.

På bakgrunn av dette har vi hatt ulike leverandører på befaring og landet på Gowens AS som totalleverandør for å installere et heldekkende kablet brannalarmanlegg i Myrer brl.
Hver boenhet vil få en eller to detektorer inne i boenhetene avhengig av størrelsen og planløsningene.

TV og internett
Styret har jobbet med å innhente tilbud fra ulike tv- og internett aktører, som lovet etter generalforsamling i fjor. Kort oppsummert har vi hentet tilbud fra følgende aktører:

- Global connect
- OpenNet, OBOS
- Teli
- Telenor

Aktørene tilbyr mer eller mindre den samme løsningen, og for å unngå å måtte installere nytt anlegg, grave til fiber, støy m.m. har styret forhandlet frem en ny og mer fleksibel avtale med vår nåværende leverandør Telenor, som i tillegg er billigere enn den vi har i dag.

Litt om den nye avtalen, Frihet M:

- Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmetjenester for de som ønsker.
- Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.
- Hver beboer mottar ny bredbåndsruter som følger leilighetene ved kjøp og salg
- Totalpris per boenhet: 379 kr/mnd

Avtalen vil tre i kraft fra 1.april.

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

Norsk Brannvern
Norsk Brannvern hadde full runde i hele borettslaget den 6.mars. Da fikk alle nytt apparat, med skum.

Forsikringer
Borettslaget har forsikring i IF. Styret har lenge sett på mulighetene for å kunne bytte til et annet selskap. Vi venter på tilbud fra fire aktører og vil sammenligne disse.

Anticimex- rotter
Vaktmester hadde en runde med Anticimex og dessverre ble det oppdaget rotter i noen kjellere. Dette gjaldt følgende adresser: Kurveien 39 og 41 og Myrerskogveien 15. Beboerne fikk beskjed om å rydde bodene sine, og Anticimex unnagjorde undersøkelser og utbedring i løpet av én dag. Alt i orden nå.

Dugnad
Det ble i 2023 gjennomført en dugnad i mai og med stor suksess! Det var veldig mange beboere som deltok og bidro med planting, raking, spyling, kosting mm. Styret takker alle for innsatsen.

Sommerfest
Styret arrangerte sommerfest for borettslaget i august og vi vil benytte anledningen til å takke alle som kom. Det ble en hyggelig ettermiddag med pølser, is og lek for store og små. Håper å gjenta dette i år også.

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

Marked

En lokal ildsjel tok kontakt med styret for å kunne ha marked på lekeplassen. Dette synes vi var et godt initiativ og tillot to marked i 2023. Dette så ut til å være et populært og vellykket arrangement og det kommer mer informasjon om datoer for marked i 2024.

Pakkebokser
Etter at styret fjernet pakkebokser ved Spar grunnet vanskelig fremkommelighet, er det igjen mulig å hente pakker i pakkboks fra Posten. Pakkeboksen er plassert inntil garasjeveggen vis a vis side-inngangen til Kanvas barnehage.

Grøntområder
Hagelaget har tatt initiativ til å beholde et lite område rundt noen av trærne, slik at dette ikke klippes, men vokser fritt rundt stammen. Her har det vokst frem ville blomster som tiltrekker seg pollinerende insekter i sommersesongen. Hagelaget har også fått støtte fra et legat til å etablere fire solsikkebed spredt plassert på tomten. Bedene er preparert, og nærmere sommeren blir det plantet solsikker - til glede for både bier og beboere. Hagelaget har også søkt Oslo kommune om midler til tre sosiale soner med fokus på pollinator-vennlig beplantning. Hvis vi får disse midlene, vil borettslaget i tillegg sette opp sittegrupper i tilknytning til hver sone.

Mange av de gamle tørkeplassene er fulle av mose og generelt skitne, dette er på oppgavelisten til vaktmesteren til våren med den nye høytrykkspyleren.

Blomsterengen fikk en noe treg start våren 2023, men kom seg utover sensommeren etter påfyll av frø og mer næringsrik jord. Her vil det være behov for stell og luking de første årene for at den skal bli fin. Styret vurderer muligheten for å ha mer varig beplanting ved flaggstangen, og gjerne noe som tiltrekker seg pollinerende insekter. Vi er ikke helt i mål med dette arbeidet, men vil se nærmere på dette i løpet av våren.

HMS
Styreleder og vaktmester har gjennomført HMS runde i hele borettslaget. Det ble oppdaget noen ting som vi har satt tiltak på med en gang. Ellers er vaktmester godt oppdatert på hva som foregår i borettslaget.

Det har også vært en gjennomgang av alle kjellerboder og det er avdekket flere forhold som må rettes opp. Styret og driftsleder tar tak i dette fortløpende.

Vaktmester
Atle Grønmyr er borettslagets vaktmester. Han har jobbet her i snart 30 år og kjenner borettslaget veldig godt. Han får hjelp til snørydding av Oslogartnerne på de verste snøfallsdagene. Vi leide også inn Oslogartnerne til å utføre plenklipping og annet arbeid da Atle hadde sommerferie.. Ellers har styreleder gjennomført en medarbeidersamtale med vaktmester og har god og jevnlig dialog.

Vår vaktmester har mye å rekke over hver dag, og ber om at flest mulig benytter hans mobilnummer fremfor e-post ved henvendelser. Her gjelder det samme: Søk info på Vibbo. Dette kan frigjøre mye av hans tid som heller kan brukes til å skape orden og trivsel i vårt borettslag.

Sosiale sammenkomster

Etter generalforsamlingen i 2023 hadde det gamle styret en avslutningsmiddag for nye og avgåtte medlemmer samt vaktmester på Lillo Gård. Det nye styret deltok på OBOS sitt høstseminar i Oslo og hadde en julemiddag i forbindelse med siste styremøte i 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at tak- og fasaderehabiliteringen er holdt utenfor det ordinære driftsbudsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lånopptak og økt rente.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 800 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter installasjon av brannvarslingsanlegg og sanering av garasjer og opparbeidelse av biloppstillingsplasser og ladeplasser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myrer Borettslag.

Lån
Myrer Borettslag har to annuitetslån i OBOS-banken med flytende rente på 5,59 % pr 27.02.24, samt fem serielån i Husbanken med flytende rente på 4,22 % pr 27.02.24.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Myrer Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrer Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
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, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**847 375**	**11 017 837**	**847 375**	**7 681 757**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 766 169	-5 818 785	6 396 869	-4 817 629
Tilbakeføring av avskrivning	16	337 101	230 698	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	16	94 946	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-1 160 843	-117 512	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	91 904 975	7 177	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-80 563 134	-4 470 044	42 288 600	-3 544 000
Innsk. øremerk. bankkto		-12 494	-1 996	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**6 834 382**	**-10 170 462**	**48 685 469**	**-8 361 629**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**7 681 757**	**847 375**	**49 532 844**	**-679 872**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		10 112 702	4 908 108
Kortsiktig gjeld		-2 430 945	-4 060 733
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**7 681 757**	**847 375**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 640 660	18 630 533	19 833 000	21 567 000
Garasjer	10	193 900	209 240	0	209 240
Andre inntekter	3	269 504	511 960	180 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 104 064**	**19 351 733**	**20 013 000**	**22 126 240**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-882 133	-1 266 200	-848 100	-895 300
Styrehonorar	5	-480 000	-380 000	-380 000	-480 000
Avskrivninger	16	-337 101	-230 698	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 250	-19 125	-19 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-310 470	-283 355	-311 000	-330 000
Konsulenthonorar	7	-581 676	-557 938	-510 000	-310 000
Kontingenter		-81 600	-81 600	-81 400	-81 600
Drift og vedlikehold	8	-9 380 040	-13 621 023	-872 000	-8 762 000
Forsikringer		-1 056 335	-828 859	-920 000	-1 162 000
Festeavgift		-288 000	-288 000	-288 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	-3 273 301	-2 661 005	-2 988 000	-3 663 861
Garasjer	10	-124 100	-169 644	-170 000	-170 000
Energi/fyring		-379 812	-145 408	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 460 634	-2 174 149	-2 400 000	-2 500 000
Andre driftskostnader	11	-1 253 850	-1 029 913	-836 000	-1 067 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 909 301**	**-23 736 917**	**-10 923 500**	**-20 080 761**
DRIFTSRESULTAT		**-805 237**	**-4 385 184**	**9 089 500**	**2 045 479**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 913	22 489	0	0
Finanskostnader	13	-2 999 846	-1 456 090	-2 692 631	-6 863 108
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 960 933**	**-1 433 601**	**-2 692 631**	**-6 863 108**
ÅRSRESULTAT		**-3 766 169**	**-5 818 785**	**6 396 869**	**-4 817 629**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 766 169	-5 818 785		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	94 239 284	94 239 284
Tomt		2 979 423	2 979 423
Andre varige driftsmidler	16	1 160 313	431 517
Miljøbankkonto, øremerket		598 056	410 592
SUM ANLEGGSMIDLER		**98 977 076**	**98 060 816**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		102 377	107 448
Forskuddsbetalte kostnader		1 328 258	1 313 144
Garasjeregnskap	21	30 000	13 400
Driftskonto OBOS-banken		1 612 985	2 034 133
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 768	34 889
Sparekonto OBOS-banken		7 013 314	1 405 094
SUM OMLØPSMIDLER		**10 112 702**	**4 908 108**
SUM EIENDELER		**109 089 777**	**102 968 924**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 408 * 100		40 800	40 800
Opptjent egenkapital		21 381 897	25 148 066
SUM EGENKAPITAL		**21 422 697**	**25 188 866**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	83 182 070	71 840 229
Borettsinnskudd	18	1 470 500	1 470 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	583 566	408 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		**85 236 136**	**73 719 325**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 225 074	3 273 157
Skyldige offentlige avgifter	20	54 131	71 356
Påløpte renter		526 943	107 702

Påløpte avdrag		551 433	498 111
Annen kortsiktig gjeld	22	73 364	110 407
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 430 945**	**4 060 733**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 089 777**	**102 968 924**
Pantstillelse	23	190 587 000	136 686 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2024
Styret i Myrer Borettslag

Julie Kathrine Andresen /s/ Anita Schei /s/ Marianne Bjørving /s/

Vibeke Heiberg /s/ Dan Walther Lindberg /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 739 194
Brannbalkong	2 575 296
Kabel-TV	1 583 040
TV	412 080
Eiendomsskatt	133 272
Tillegg strøm frysebokser	119 800
Parkeringsleie	99 878
Leie	46 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 708 724**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-46 164
Parkering	-11 100
Garasje	-10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 640 660**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Solgt gressklipper	3 399
Leieinntekter, juletreselger	8 000
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	48 050
Nøkler, ViaOBOS	18 450
Skilt, ViaOBOS	800
Strøm i garasje, manuell faktura	21 436
Solgt traktorskuffe	4 000
Avregning, Myrer Garasjelag	165 369
SUM ANDRE INNTEKTER	**269 504**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-526 876
Overtid	-84 488
Påløpte feriepenger	-73 364
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-166 986
Pensjonskostnader innskudd	-605
AFP-pensjon	-19 356
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-7 140
SUM PERSONALKOSTNADER	**-882 133**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt over 0,75 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 2022/2023, og er på kr 480 000.
I tillegg har styret fått dekket buketter, middag/bevertning for kr 25 557, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-471 696
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 361
Møteledelse, Arild Rebbeng Regnskap og konsulenttjenester	-12 000
Miljøsaneringsbeskrivelse, AR Miljøsikring AS	-29 619
Rapport tak, Oslo Byggkontroll AS	-39 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-581 676**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Brannanlegg, Gowens AS	-393 095
Tak og fasader, Malercompagniet Oslo AS	-6 035 996
Bytte av dører, Harestua Bygg Vedlikehold AS	-974 133
Utbedring fundament balkonger, Harestua Bygg Vedlikehold AS	-43 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 446 974**
Drift/vedlikehold bygninger	-415 918
Drift/vedlikehold VVS	-82 294
Drift/vedlikehold elektro	-51 242
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-915 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-348 091
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 057
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-88 205
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 799
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 380 040**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-132 820

Vann- og avløpsavgift	-1 952 310
Feieavgift	-33 150
Renovasjonsavgift	-1 155 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 273 301**

NOTE: 10
GARASJER
INNTEKTER GARASJER

Akonto	193 900
SUM KOSTNADER GARASJER	**193 900**

KOSTNADER GARASJER

Refusjon depositum	-124 100
SUM KOSTNADER GARASJER	**-124 100**
SUM GARASJER	**69 800**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 520
Container	-52 785
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 203
Verktøy og redskaper	-33 744
Driftsmateriell	-78 242
Vaktmestertjenester	-18 773
Renhold ved firmaer	-539 610
Snørydding	-223 307
Andre fremmede tjenester	-50 849
Kontor- og datarekvisita	-10 613
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-25 557
Andre kontorkostnader	-7 302
Telefon/bredbånd	-7 410
Telefon, annet	-1 189
Porto	-2 890
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 072
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-144 947
Bank- og kortgebyr	-3 069
Velferdskostnader	-12 318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 253 850**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 199
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 220
Renter bank	12 494

SUM FINANSINNTEKTER	**38 913**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-270 431
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-569 162
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-205 010
Husbanken	-207 205
Husbanken	-207 359
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-199 722
Husbanken	-199 642
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-756 003
OBOS-banken	-37 308
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-319 524
Renter på leverandørgjeld	-28 480
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 999 846**

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
REHABILITERING

Brannanlegg, Gowens AS	393 095
Bytte av dører, Harestua Bygg og Vedlikehold AS	974 133
Kostnadsføring prosjekt	-1 367 228

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse utstyr		
Tilgang 2019	26 300	
Avskrevet tidligere	-21 917	
Avskrevet i år	-4 382	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2017	100 000	
Avskrevet tidligere	-93 333	
Avskrevet i år	-6 666	

		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2022	65 637	
Avskrevet tidligere	-2 188	
Avskrevet i år	-13 127	
		50 322
Plenklipper		
Tilgang 2018	462 500	
Avskrevet tidligere	-296 605	
Avskrevet i år	-66 071	
		99 824
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	-15 789	
Avskrevet i år	-13 533	
		11 278
Traktor nr. 1		
Tilgang 2023	825 843	
Avskrevet tidligere		
Avskrevet i år	-165 169	
		660 674
Søppelhus		
Tilgang 2022	51 875	
Avskrevet i år	-20 750	
		31 125
Avfallsanlegg		
Tilgang 2011	2 216 338	
Avskrevet tidligere	-2 216 337	
		1
Ladestasjoner		
Tilgang i år	335 000	
Avskrevet i år	-27 917	
		307 083

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1 160 313**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-337 101**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken HABA01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 798 454	
Nedbetalt i år	143 008	
Innfridd i år	12 058 538	
		0
Handelsbanken HANBAN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,95 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2014	-34 509 906	
Nedbetalt tidligere	8 742 751	
Nedbetalt i år	492 552	
Innfridd i år	25 274 603	
		0
Husbanken HUS601		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-12 479 349	
Nedbetalt tidligere	5 679 349	
Nedbetalt i år	600 963	
		-6 199 037
Husbanken HUS602		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-12 479 349	
Nedbetalt tidligere	5 679 349	
Nedbetalt i år	609 630	
		-6 190 370
Husbanken HUS603		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-12 837 103	
Nedbetalt tidligere	5 840 671	
Nedbetalt i år	606 741	
		-6 389 691
Husbanken HUS604		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2004	-12 176 808	

Nedbetalt tidligere	5 539 260	
Nedbetalt i år	585 666	
		-6 051 882
Husbanken HUS605		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,873 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2004	-12 176 808	
Nedbetalt tidligere	5 539 260	
Nedbetalt i år	585 666	
		-6 051 882
OBOS-banken OBOS01		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-39 545 994	
Nedbetalt i år	187 013	
Innfridd i år	39 358 981	
		0
OBOS-banken OBOS02		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt i år	9 535	
		-2 990 465
OBOS-banken OBOS03		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-49 358 981	
Nedbetalt i år	50 238	
		-49 308 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-83 182 070**

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	-583 566
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-583 566**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 768

Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 363
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-54 131**

NOTE: 21
GARASJEREGNSKAP

Drift/vedl.hold	30 000
SUM GARASJEREGNSKAP	**30 000**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-73 364
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-73 364**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 470 500
Pantelån	83 182 070
Påløpte avdrag	551 433
TOTALT	**85 204 003**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 7615575. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

	Fasadeprosjekt fortsetter.	
2021	Fasadeprosjekt oppstart	Fasader vaskes og males. Tak skiftes ut.
2020	Bytting av låssystem til ILOQ	Alle låssylindere i utgangsdører, kjeller- og loftsdører ble byttet ut i januar 2020.
2019	Planting av frukttrær og bærbusker	
2019	Innkjøp av komprimator	
2019	Rensing av pipeløp	
2019	Vedlikehold av tak og takrenner	Ødelagte takstein og takrenner skiftet og reparert.
2018-2019	Lyspærer byttet ut til LED	Alle lyspærer i fellesareal byttet ut til LED vintersesongen 2018/19.
2018-2019	Maling av oppganger	Samtlige oppganger malt vinteren 2018 og våren 2019.
2018	Reparasjon/vedlikehold av støttemur i Nordstjerneveien, samt ny hekk	
2018	Opprydding i skråningen i Myrerskogveien 26/28	
2018	Innkjøp av ny gressklipper og snøfreser	
2017-2018	Vinduer og balkongdører	Vinduer og balkongdører i samtlige leiligheter og trappeoppganger skiftet ut.
2017	Bytte av reduksjonsventiler Innkjøp av ny traktor og feiekost	Byttet ut alle ødelagte reduksjonsventiler og erstattet manglende filter. Den gamle traktoren ble solgt i 2016 og feiekosten ble solgt i 2017.
2016-2017	Rørinspeksjon	Gjennomført rørinspeksjon i alle blokker.
2016	Grillplass, oppgradering lekeplass, rørinspeksjon	Den første sosiale sonen kom på plass i løpet av sommeren, mellom Kurveien 40 og 50. Helårs utegrill, bord/benker og beplantning. Oppgradering av den store lekeplassen med flere matter og to nye balanse-apparater. Oppstart rørinspeksjon i alle blokker.
2015	Grøntrom, Vask, Malerarbeide	Grøntromsrehabilitering Vask av balkong og fasader Maling av utgangsdører og oppgangsvinduer utvendig.
2013	Lekeplass	Total rehabilitering av den store lekeplassen med nye lekeapparater og forskriftsmessig dekke.
2012	Oppgradering strømnett garasjer	
2011	Avfallsbrønner	
2010 - 2011	Norsk Brannvern	Nye røykvarslere og oppstart av utskifting av alle brannslukningsapparater. Loft og kjeller tatt i 2011
2009 - 2011	Total rehabilitering av alle våtrom	
2007	Dørautomatikk	Dørautomatikk ble påmontert alle ytterdører
2006	Ventilasjon	Ventilasjon i alle leiligheter ble renset

2005 - 2006	Oppganger og vaskeri	Oppussing av trappeoppgangene og vaskeriene med oppstart i 2005 avsluttes i 2006.
2005	Utearealene	Oppgradering av utearealene etter rehabilitering, sluttført 2005.
2001	Brannsikring, fellesmåling	Bytte av alle røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter. Fellesmåling av strøm
2001 - 2003	Rehabilitering fasader / balkonger	Omfattende rehabilitering med nye isolerte fasader og nye balkonger
2000	Kabelanlegget oppgradert	
1999	Nye søppelhus	
1998	Vinduer og balkongdører	Samtlige vinduer og balkongdører ble skiftet i 1985 og vedlikeholdt i 1998.
1997	Lekeplassene	Rehabilitert og oppgradert i henhold til nye forskrifter.
1995	Elektriske anlegg	Borettslagets elektriske anlegg ble rehabilitert. Arbeidet omfattet også elektriske anlegg inne i leilighetene.
1995 - 1996	Bunn- og uttrekksledninger	Noen er tidligere byttet p.g.a. vannlekkasjer, i tillegg ble en del skiftet i 1986 i forbindelse med pålegg om å koble septiktankene fra. De fleste bunn- og utrekksledninger i borettslaget er dermed skiftet.
1989	Balkonger, inngangsparti, kabelanlegg	Balkonger, gangbalkonger og baldakiner over inngangspartiene ble rehabilitert. Kabelanlegget - både eksternt og internt - ble skiftet
1988	Nye entredører og låser i leilighetene	
1987	Avstengingskranene ble skiftet	
1987 - 1994	Omlegg av takene	

0111 Myrer Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

- Julie Kathrine Andresen, Myrerskogveien 15

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Anita Schei, Fallanveien 31

Som styremedlemmer foreslås:

- Marianne Bjørving, Kurveien 54
- Sigurd Bakke Jensen
- Ida Kural, Nordstjerneveien 13

C. Som varamedlemmer foreslås:

- Vibeke Heiberg, Kurveien 32
- Miriam Nystad, Nordstjerneveien 17

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Julie Kathrine Andresen, Myrerskogveien 15

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Marianne Bjørving, Kurveien 54

E. Som valgkomité foreslås:

- Sabine Meyer
- Inger Sverreson Holmes
- Vi vil gjerne be en til om å melde seg under generalforsamlingen, da begge vi som er valgkomité nå, av og til er bortreist over lengre tid.

Dato 22.3.24, valgkomiteen for Myrer Borettslag

Sabine Meyer og Inger Sverreson Holmes

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.24
Selskapsnummer: 111 **Selskapsnavn:** Myrer Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Julie Kathrine Andresen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Christin Engseth og Marit Kjærstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

- [ ] For fastsettelse av honorarer
- [ ] Mot fastsettelse av honorarer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styrets godtgjørelse settes til 480 000
- [ ] Styrets godtgjørelse økes med sats på 18 % fra dagens sats til kr 566 400, finansiert med påfølgende økning av fellesutgifter.

Sak 6 Vedtektsendring - nytt punkt 8: Garasje- og biloppstillingsplasser

Nytt punkt 8 tilføyes vedtektene

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Åpne vaskerier søndager

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

- [ ] For åpne vaskerier søndager
- [ ] Mot åpne vaskerier søndager

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Generalforsamlingen vedtar å åpne vaskeriene for bruk på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager.
- [ ] Følgende tilføyes husordensreglene: "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."

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Julie Kathrine Andresen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ida Kural
- [ ] Marianne Bjørving
- [ ] Sigurd Bakke Jensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Miriam A. Nystad
- [ ] Vibeke Heiberg

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- [ ] Inger Sverreson Holmes
- [ ] Miriam A. Nystad
- [ ] Sabine Meyer

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Marianne Bjørving

**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 2024 for Myrer Borettslag

Organisasjonsnummer: 948152436
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 12. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 189.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Julie Kathrine Andresen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Christin Engseth og Marit Kjærstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **144**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **141**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 480 000 kr .

Benkeforslag fremmet av Eivind Storaas:

Jeg ønsker fremme forslag om økt styregodtgjørelse.

Bakgrunn:

Myrer Borettslag står i flere store prosjekter og har dessuten høy aktivitet til glede for beboerne. Det er av borettslagets interesse at styret er motivert for oppgaven, at styrets medlemmer kan sette seg godt inn i sakene, og finne optimale løsninger. I tillegg er ikke nåværende godtgjørelse inflasjonsjustert siste år. En økning i fellesutgifter vil sannsynligvis tjenes inn over år ved at styret finner de beste løsningene, nå sist eksemplifisert ved fasade prosjektet.

Styrets innstilling
Styret ønsker at det skal være opp til generalforsamlingen å avgjøre.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **115**
Antall stemmer mot saken: **22**
Antall blanke stemmer: **52**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til 480 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse økes med sats på 18 % fra dagens sats til kr 566 400, finansiert med påfølgende økning av fellesutgifter.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **90**
Antall stemmer for vedtak 2: **39**
Antall blanke stemmer: **52**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring - nytt punkt 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 èn biloppstillingsplass i laget.
- Ved utleie av leilighet lenger enn ett 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 eventuell 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 m.m).
- 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 èn 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 ett 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 eventuell 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

Styrets innstilling

Som etterspurt på fjorårets Generalforsamling har styret utarbeidet forslag til nye regler for bruk av garasjer/biloppstillingsplasser. Det er mangel på plasser, lange ventelister og vanskelig å parkere i gatene, det

er derfor viktig med et godt regelverk slik at de få garasjene og biloppstillingsplassene som vi har, blir benyttet til parkering av andelseiers bil - ikke som lagringsplass for annet eller står tomme.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt 8 tilføyes vedtektene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Åpne vaskerier søndager

Fremmet av: Gaute Eielsen

Kjære Styre,

Jeg ønsker å fremme et forslag om å åpne vaskeriet på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager. Jeg har sjekket med de som bor i leiligheten over vaskeriet i Kurveien 26 og de sier de ikke hører lyder derfra utover svake lyder når noen trekker ut tørkeskapene. Det siste er imidlertid så svakt at det heller ikke er et problem.

Styrets innstilling
Dersom det skal tillates å bruke vaskeriene på søndager, må husordensreglene endres. Styret har ingen motsetninger mot forslaget og foreslår følgende endring:

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.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **112**
Antall stemmer mot saken: **30**
Antall blanke stemmer: **47**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen vedtar å åpne vaskeriene for bruk på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Følgende tilføyes husordensreglene: "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."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **54**

Antall stemmer for vedtak 2: **71**
Antall blanke stemmer: **47**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Kathrine Andresen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sigurd Bakke Jensen (120 stemmer)
Marianne Bjørving (120 stemmer)
Ida Kural (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigurd Bakke Jensen
Marianne Bjørving
Ida Kural

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Heiberg (118 stemmer)
Miriam A. Nystad (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vibeke Heiberg
Miriam A. Nystad

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Miriam A. Nystad (111 stemmer)
Sabine Meyer (118 stemmer)
Inger Sverreson Holmes (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Miriam A. Nystad
Sabine Meyer
Inger Sverreson Holmes

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

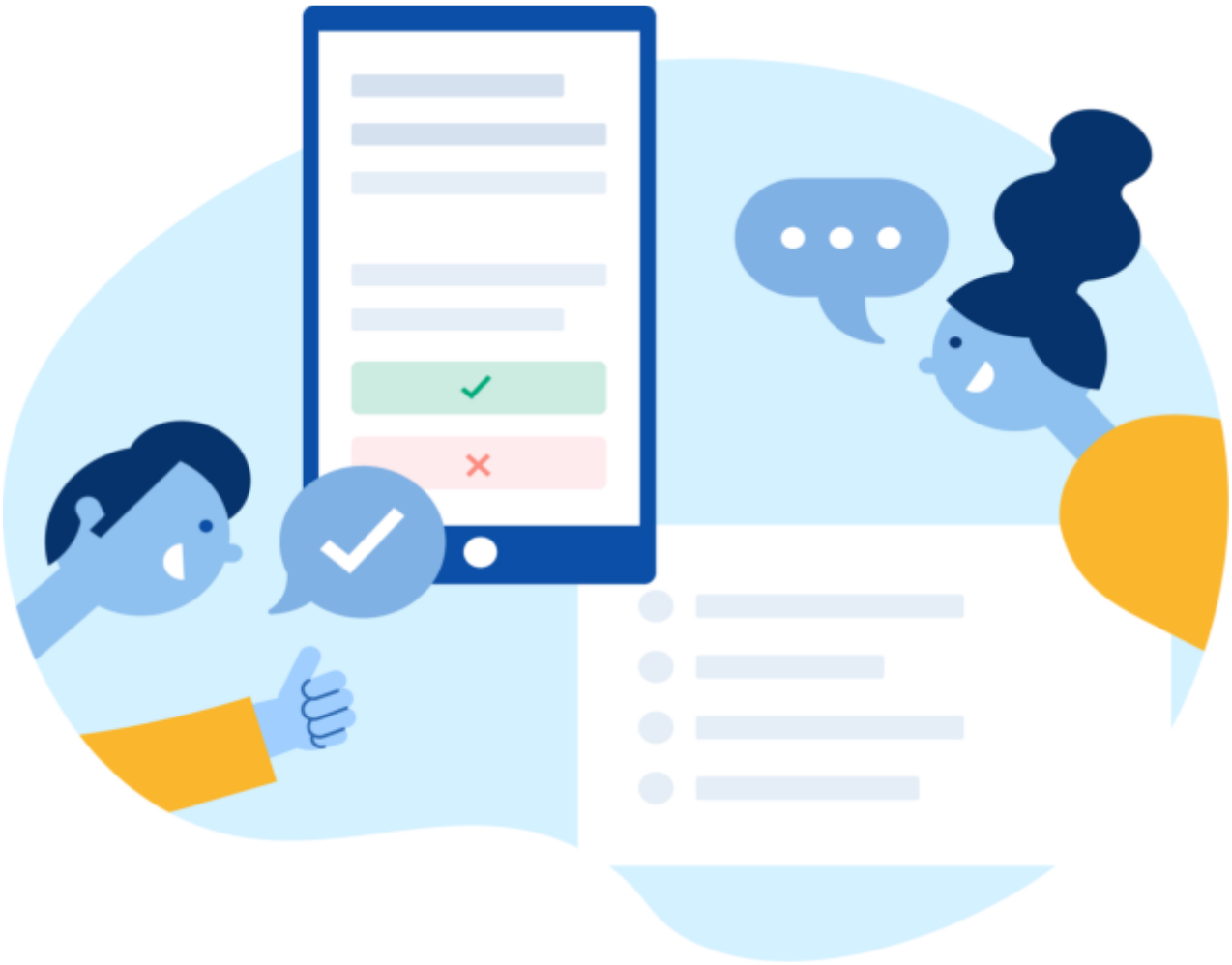
Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Bjørving (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Bjørving



Ekstraordinært årsmøte 2023

Myrer Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. august - 21. august 2023

Selskapsnummer: 111

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.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 17. august kl. 21:00 og lukker 21. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/111

Det holdes også et frivillig møte 17. august kl. 18:00 , Kjelsås skole.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Beboermøte
Velkommen til ekstraordinær generalforsamling. Vi holder beboermøte den 17.august fra 18.00 på Kjelsås skole i aulaen. Avstemning blir digitalt og vil åpne den 17.august 21.00 og er åpen til 21.august 09.00.

Innlevering av analoge stemmesedler:

Analoge stemmesedler kan legges i styrets postkasse utenfor Kurveien 40.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fasade- og takprosjektet

Med vennlig hilsen,

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller styreleder, Julie Kathrine Andresen, som møteleder

Forslag til vedtak
Julie Kathrine Andresen er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Marit Kjærstad og Ellen Grøttheim Krokstrand er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fasade- og takprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Innledning og bakgrunn for hvorfor vi skal ha ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til en ekstraordinær generalforsamling grunnet behov for revurdering av tak- og fasadeprosjektet. Løsningen for rehabilitering av fasade med maling og rissmaling har ikke fungert optimalt og har blitt dyrere enn forventet. Sittende styre har derfor sett det nødvendig å innhente en ny vurdering av løsning for rehabilitering av fasade. Vi har i tillegg gjennomgått dokumentasjonen som forrige styre la til grunn da de fremmet sak om totalrehabilitering av tak og maling av fasaden. Vi har funnet at dokumentasjonen er mangelfull og har derfor bedt om ny befaring av både tak og fasader av uavhengige fagfolk for å få en ny total vurdering av prosjektet. Under følger en detaljert redegjørelse for nåværende status og styrets anbefaling om veien videre.

2. Saksfremstilling og vedtak fra generalforsamlingen i 2021

Under generalforsamlingen i 2021 ble det fremmet forslag av daværende styret om å gjennomføre et omfattende vedlikeholdsprosjekt som inkluderte total rehabilitering av tak og maling av fasader. Grunnet pandemien ble generalforsamling avholdt digitalt. Det forrige styret refererte til en befaring utført av fagfolk og at det forelå tilstrekkelig informasjon til å anbefale prosjektet. Etter hva sittende styre vet, ble det forrige styret, i forkant av generalforsamlingen, kontaktet av flere beboere med fagkunnskaper om både tak og fasadepuss. De gjorde styret oppmerksomme på faktorer som ikke var forenlig med et prosjekt av en slik størrelse. Det daværende styret mente imidlertid at de hadde samlet tilstrekkelig informasjon og la derfor frem saken for generalforsamlingen med forslag om å starte prosjektet i samme omgang. Under den digitale generalforsamlingen 2021 var det kun mulig å stille spørsmål til styret i Vibbo, noe som kanskje har vært uheldig når det gjelder å få saken tilstrekkelig belyst.

I 2021 ble følgende sak om rehabilitering av tak og maling av fasader fremlagt for generalforsamlingen og vedtatt:

Styret fremmer sak om rehabilitering av tak og maling av fasader.

Takene er over sin beregnede levetid og det er også lenge siden fasadene er malt, samt at der er sprekkdannelser i fasadeplatene. Styret har ved hjelp av Obos Prosjekt innhentet fire tilbud på prosjektet. Når man først skal sette opp stillaser for å ta takene er det kostnadsbesparende å samtidig male fasadene. Prosjektet er planlagt å gå over 4-5 år for å spre utgiftene over flere vedlikeholdsbudsjetter. På den måten vil vi unngå å måtte lånefinansiere hele prosjektet.

I saken som ble fremlagt for generalforsamlingen fremgår det at kostnadene i stor grad vil bli dekket av salg av tjenesteleiligheten, samt vedlikeholdsbudsjetter. Det totale kostnadsbildet fremkommer ikke tydelig i saken.

Da nåværende styre overtok prosjektet, ble det informert om at salget av tjenesteleilighet og inntekter fra felleskostnader ville dekke en betydelig del av kostnadene, noe som viste seg å ikke stemme - prosjektet er blitt mye dyrere enn først antatt.

Dette skyldes flere forhold. Ett forhold er at det ble oppdaget riss/sprekker i fasadene, som entreprenøren og OBOS prosjekt anbefalte å reparere. Et annet forhold som har gjort at prosjektet er blitt betydelig dyrere enn først antatt er økte priser på materialer. I tillegg ble det oppdaget at det har vært pipebranner enkelte steder, noe som gjorde at reparasjoner var påkrevd. Nye sokkelbeslag er en kostnad som også har tilkommet i ettertid. Disse forholdene har bidratt til økte kostnader i fjor samt at det totale kostnadsbildet fremover også vil bli endret.

Det er viktig å påpeke at avtalen om rehabilitering ble inngått med flere opsjoner, noe som betyr at kontraktssummen som ble fremlagt i saken i 2021 ikke stemmer overens med de faktiske kostnadene borettslaget har hatt. Dette gjelder blant annet opsjon på bytting av lekter og takpapp. Dette arbeidet skulle kun utføres dersom det var nødvendig, men hittil er dette blitt skiftet på alle ferdigstilte blokker.

Se vedlegg nr. 1 for utfyllende informasjon om forprosjektet.

3. Status i prosjektet

Siden oppstart i 2021 er det utført utskiftning av takstein, papp, lekter, pipebeslag, takrenner og grunnmurbeslag på 10 blokker. Det betyr at vi har 16 blokker igjen. Det er påbegynt arbeid på Kurveien 48 og 46.

Som nevnt over er det oppdaget riss/sprekker i fasaden som entreprenør og Obos prosjekt anbefalte å reparere. Siden rissmalingen ikke fungerte valgte styre å teste ny duk og puss på endeveggen i Kurveien 50, noe som så ut til å fungere bra, men løsningen er kostbar.

Siden det ikke forelå en skriftlig tilstandsrapport av fasaden da prosjektet startet opp har nåværende styre vært i kontakt med en uavhengig fagperson (som ikke har vært involvert i prosjektet tidligere) for en revurdering av prosjektet.

Det er foretatt ny befaring med stikkprøver på tak og fasade på to blokker. Den eksterne fagpersonen har samarbeidet med blikkenslageren som la taket i 1987-1993. Fagpersonen har også hatt dialog med Sto Norge AS (produsent av fasadesystemet) for å diskutere den beste løsningen.

Styret bestemte før ferien å ferdigstille Kurveien 48, 46, 44 og 42. Status per 08.08.2023:

Pussarbeider på blokkene er godt i gang, og det gjenstår kun side mot balkonger på grunnpuss, nett mm.

I neste uke starter sluttpussen (farget sluttpuss) og denne ferdigstilles ca. 20 august hvis været holder og det ikke blir for mye nedbør.

Takarbeider er snart ferdigstilt, blokk 1 er ferdig, og blokk 2 mangler noe rundt et par piper, gesimsbeslag og mønstein. Ferdig i løpet av neste uke.

Malerarbeid, balkonger, og sokkel er i hovedsak ferdigstilt.

4. Ny tilstandsrapport og vurdering fra ekstern leverandør

1. **Oppdatering fra byggemøte torsdag 15.juni 2023**

Styret hadde byggemøte med OBOS prosjekt, Malercompagniet, Oslo Byggkontroll og vaktmester på styrerommet torsdag 15.juni. Hovedmålet var å bli enige om veien videre og informere om funnene til Oslo Byggkontroll. Basert på funnene til fagpersonen fra Oslo Byggkontroll, ønsker styret å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, slik at beboerne kan være med på å bestemme retningen videre for prosjektet.

1. **Rapport fra Oslo Byggkontroll**

Styret engasjerte Oslo Byggkontroll for å lage en forenklet tilstandsrapport av takstein, D-papp, sløyfer og lekter. Det ble utført stikkontroll på to av blokkene som ikke er renovert, der inspeksjonen ble utført med lift. Andre bygningsdeler ble ikke kontrollert og er derfor ikke inkludert i rapporten.

Konklusjonen til Oslo Byggkontroll viser at takene er i vesentlig bedre stand enn det som ble kommunisert i saken fra forrige styre, se vedlegg nr. 2.

1. **Rapport fra blikkenslager**

Sammen med Oslo byggkontroll deltok Adamstuen Blikkenslageri AS på befaringen. Blikkenslageren var også med på arbeidet som ble gjort i perioden 1987-1993.

Viser til vedlegg nr. 3 for hans konklusjon.

1. **Uttalelser fra Sto Norge AS**

Da Malercompagniet oppdaget riss i pussen på fasaden prøvde de ulike metoder for å utbedre dem, den ene løsningen var duk og puss på endeveggen i Kurveien 50. Dette

så ut til å bli mye bedre enn tidligere løsninger. Det ble derfor anbefalt å gjøre dette videre i prosjektet. Styret ba derfor om at OBOS prosjekt skulle konsultere en ekspert. Prosjektleder i OBOS prosjekt utførte en befaring med en fagekspert fra Sto Norge AS.

Se vedlegg nr. 4 for utfyllende informasjon og datablad fra Sto Norge AS.

5. Begrunnelse for styrets forslag

Basert på forholdene som er blitt avdekket underveis i prosjektet, rapporten til Oslo Byggkontroll og det nåværende kostnadsbilde ønsker styret å sette prosjektet på vent inntil det foreligger en tilstandsrapport per blokk. Først da vil vi se hvilke blokker som har størst vedlikeholdsbehov og hvor omfattende prosjektet blir, samt hvilken rekkefølge tak og fasade skal rehabiliteres. Dette kan medføre at fremdriftsplanen vil bli endret.

6. Kostnadsbilde

Jf. vedlegg nr. 5 viser styret til budsjett oversendt fra OBOS prosjekt.

Kommentar til dette følger under.

Budsjettet viser kostnader for full grunnpuss, armering og sluttpuss på 16 blokker.

Alternativ 1: Her er også alle takarbeider medtatt.

Alternativ 2: Her er takarbeider utenom takrenner og beslag rundt gjennomføringer trukket ut. Det er ikke lagt til grunn krav om tapt fortjeneste fra TE. Dette kan komme på 15% (kr 975 000,- eks. mva.) av gjenstående kontraktsarbeider for tak på ca. kr 6 500 000,- eks. mva.

Det er lagt til grunn at det utføres tre blokker i år, fem blokker i 2024, fem blokker i 2025 og fem blokker i 2026.

Merkostnad for grunnpuss, armering og sluttpuss for 18 blokker er ca. 20 000 000,- eks. mva. (ca. 1 100 000,- per blokk)

Alternativ 1: Kr 2 720 203,- til kr 2 914 299,- eks. mva. per blokk, totalt kr 65 320 177,- eks. mva. (kr 50 804 618,- eks. mva. for resterende 18 blokker, inklusive 2023)

Alternativ 2: Kr 1 825 233,- til kr 1 947 964,- eks. mva. per blokk, totalt kr 50 949 354,- eks. mva. (kr 36 433 795,- eks. mva. for resterende 18 blokker, inklusive 2023)

For blokkene i Kurveien 48 og 46 er det estimert en kostnad på ca. kr 2 500 000,- for full grunnpuss, armering og sluttpuss. For spesifikasjon over hva som inngår i denne summen, vises det til vedlegg nr. 6.

7. Beboermøte

Styret avholder beboermøte torsdag 17.august, klokken 17.30,sted kommer, for å kunne svare på spørsmål beboerne har i forbindelse med saken. Har du ikke mulighet den dagen, er det alltid åpent for å sende melding til styret på Vibbo.

Styrets innstilling
Styret ønsker å sette tak- og fasadeprosjektet på pause til vi har mer dokumentasjon. Vi ønsker å hente inn rapport per blokk. Det er mulig noen tak kun trenger mindre utskiftinger av takstein, vask og/eller lignende. Men det kan også tenkes at enkelte tak trenger full utskifting. Det er derfor behov for en fullstendig gjennomgang og oversikt over resterende tak.

Vedrørende fasadene er den eneste løsningen duk og puss. Dette er kostbart og vi ønsker å avdekke hvilke blokker og vegger som trenger det mest.

Vi mener det er behov for en vedlikeholdsplan for å kunne planlegge budsjettet frem i tid. På nåværende tidspunkt vet vi ikke nok om tilstanden til alle blokker til å uttale oss om kostnadene.

Forslag til vedtak 1
Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om å innhente tilstandsrapport for hver blokk og sette prosjektet midlertidig på pause.

Forslag til vedtak 2
Generalforsamlingen ønsker å fortsette prosjektet slik det er skissert over, med nye tak, puss og maling. Det vil medføre låneopptak.

Vedlegg
1. Vedlegg nr. 1.pdf
2. Vedlegg nr. 2.pdf
3. Vedlegg nr. 3.pdf
4. Bilde 1 til vedlegg nr. 4.png
5. Bilde 2 til vedlegg nr. 4.png

Viser til byggemøte 15. juni hvor ny tilstandsvurdering utført av Oslo Byggkontroll ved Kim Abrahamsen ble gjennomgått.

Vi har ikke mottatt kopi av tilstandsvurderingen. Følgende utdrag fra ny tilstandsvurdering ble presentert i møtet:

- *Eksisterende takstein i betong som er skadet og sprukket opp skiftes. Øvrige takstein og beslag beholdes.*
- *Eksisterende lekter og sløyfer er i god stand med lite tegn til råte. Sløyfer på 11 mm og lekter på 23 mm er mindre enn dagens krav på 30 og 36mm for å sikre god lufting. Dette vurderes ikke til å være grunn nok til å skifte ut eksisterende sløyfer og lekter.*
- *Eksisterende D-papp har ikke tegn til oppsprekking. Utover ekstra kontroll og eventuell utbedring ved gjennomføringer og mønekammen, ble undertaket satt i TG2.*

Det ble anbefalt å utføre en kontroll av samtlige tak for og avklare tilstand og tiltak for hvert tak. Foreløpig vurdering var at det ikke er nødvendig eller anbefalt med utskiftning av takstein, beslag, lekter og sløyfer og legging av ny takpapp.

-

Bakgrunnen for vedlikeholdsprosjektet var overflatebehandling av fasader og samtidig inspeksjon, vurdering og vedlikehold av takene når det allerede monteres fasadestillas.
Legger ved utdrag av tidligere oversendt vurdering av takene til tidligere styre i e-post av september 2021:

«OBOS Prosjekt er enig i at også undertaket bør vedlikeholdes for å sikre at alle takets komponenter får en lang og tiltenkt levetid. Av dette følger at vi trolig støtter behovet for ny papp, sløyfer og lekter. Den endelige bekreftelsen på dette vil vi først få når stillaset er montert og takene blir inspisert nærmere. Derfor er det også fremforhandlet en opsjonspris som gjelder denne arbeidsoperasjonen. Vi ønsker i tillegg å informere om at taket er byggets femte fasade, og at en utskiftning av takene vil gi borettslaget et fornyet utseende.»

I tilbudsmateriale og kontrakt ble det lagt opp til utskiftning av takstein og mønebeslag, inklusiv kontroll av undertaket med tilhørende opsjonspriser for lekter og sløyfer.
Tidligere befaringer av tak viste stor slitasje av takstein, med flere dusin sprukne stein per tak. Kun utskiftning av skadet stein vil medføre et årlig behov for utskiftning av stein frem til full rehabilitering av takene.

I forbindelse med første befaring av takene fra stillas ble det opplyst om omfattende skader etter fjerning av is fra takrenner. Utskiftning av takrenner ble bestilt som tillegg.
For å sikre overganger mellom nye takrenner og takpapp, ble sterkt anbefalt å legge ny takpapp.
Opprinnelig var det tiltenkt gjenbruk av eksisterende snøfangere. Dette ble forsøkt, men korrosjon av skruer og innfestingsmateriell gjorde gjenbruk krevende og fordyrende.

Takene har en alder på ca. 35 år med høy slitasje på takstein. Selv om undertaket har vist seg å være i bedre stand enn takstein med en forventet gjenstående levetid på 10-15 år, ble det anbefalt å skifte ut også dette for å «nullstille» vedlikeholdsbehovet for takene.
Ved å kun legge nye takstein med en forventet levetid på 40, vil det med stor sannsynlighet oppstå behov for tiltak på undertak etter 15 år. Ved å kun skifte ut nye takstein og mindre tiltak på undertak vil medføre at entreprenør ikke stiller 5 års garanti mot lekkasjer.
Forsikringsselskaper operer også med et krav om at alder på tak ikke skal overstige 40 eller 50 år.

Vedlagt ligger bilder av tak før og etter fjerning av takstein i Myrerskogveien 15.

Med bakgrunn i en nær dobling av kostnadene i prosjektet, på grunn av behov for ny grunnpuss, armering og sluttpuss av fasader er det forståelig at det gjøres en ny vurdering av behov for vedlikehold av takene.

Kontraktsarbeider for tak omfatter poster 3.1.1-3.1.5 og 3.2.1-3.2.5 (*Takstein, mønestein, vindskier, snøfangere og fotbeslag*), og har en kostnadsramme på ca. 6,5 MNOK eks. mva. for de gjenstående 16 blokkene.

Vår anbefaling er at det legges opp til fortsatt gjennomføring av disse kontraktsarbeidene, men at det fremfor full utskiftning av undertakene vurderes kun stedvis utbedringer av taktekking ved gjennomføringer og avslutninger ved takrenne.
Borettslaget risikerer at det eksisterende d-papp svikter med tilhørende vannlekkasjer om 10-30 år. Ved avbestilling av kontraktsarbeider for tak, vil sannsynligvis entreprenør kreve dekket tapt fortjeneste på 15% (ca. 1 MNOK eks. mva.)

Kostnadsramme for opsjonsposter og endringsmeldinger for gjenstående 16 undertak er på ca. 6 MNOK eks. mva.

Alternativet fra Oslo Byggkontroll om kun å kontrollere og utbedre undertak ved gjennomføringer og skifte ut skadet takstein, vil medføre et årlig behov for utskiftning av takstein og et større takprosjekt innen 10 år.

Med vennlig hilsen
Andreas Verdich, Prosjekt- og byggeleder
OBOS Prosjekt AS

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS

Ordredato: 20.05.2023
Befaringsdato: 26.05.2023
Rapport opprettet: 10.06.2023

FORENKLETRAPPORT:



Oppdragsgiver	**Myrer borrettslag /Styret**
Oppdragsadresse	Fallanveien 29, 0495 Oslo
Matrikkel	75/812
Dato	13.06.23
Mandat	Forenklet rapport av tak.
Beskrivelse	Besiktigelse av tak med lift.
Kontrollør(er)	Kim Abrahamsen

GENERELT:

På oppdrag fra Myrer borrettslag er vi engasjert til å lage en forenklet tilstandsrapport av takstein, D-papp, sløyfer og lekter. Det er utført stikk kontroll på 2 blokker.

Inspeksjon er utført med lift.

Øvrig bygningsdeler er ikke kontrollert og inngår ikke i rapporten.

Bygningsmassen er fra 1953 tallet.

KONKLUSJON:

- Takstein, lekter og papp er i fra 1987-1993. Takstein har normalt slitasje symptomer i henhold til sin levetid. Beslag rundt gjennomføringer som piper og lufting har ikke store avvik.

- D-papp, sløyfer og lekter er i god tilstand etter inspeksjon av 2 blokker. Dette er konkludert sammen med blikkenslager mester Frank Edner som la om takene i 1987-1993.
  Rapport fra Frank Edner ligger ved som vedlegg.

- Min anbefaling er å skifte ut dårlig takstein og gå over gjennomføringer.

- Det er ikke behov for å skifte D-papp eller lekter. Takstein har synlige slitasje, men dette er bare kosmetisk.

- Rensing av takrenner og nedløp.



BILDE 1:

D-papp, sløyfer og lekter er i god stand.



Bilde 2:

D-papp, sløyfer og lekter er i god stand.



Bilde 3:
Observerte at takstein ikke er godt nok festet under pipebeslag.



Bilde 4:
D-papp rundt pipe er sveiset.



BILDE 5:
Oversikt bilde.
Pipebeslag er i god tilstand.



Bilde 6:
Oversikt bilde.
Taksten har noe slitasje, mosevekst. Vi registrerte noen skadet takstein som bør skiftes ut.

ADAMSTUEN BLIKKENSLAGERI AS

Ormsundveien 27 a, 0198 Oslo Org.nr: 984 206 291 mva
Mail: post@nilshogset.no Mobil: 92044244

Til Oslo Byggkontroll AS Oslo 06.06.2023

Vedr. tak i Myrer Borettslag

Oppsumerende opplysninger:
Opplysninger vedr. mitt arbeid på blokkene i Myrer BRL. Tidlig på 70-tallet jobbet jeg som arbeidende formann i Jan O. Hansen Blikkenslagerverksted. I den forbindelse hadde vi hvert år kontroller av alle takene i borettslaget. Den gang var det Fredrikstad tegl på alle takene (den opprinnelige taksteinen fra 1950-1954).
Vårt firma hadde denne faste årlige kontrollen av takene frem til vi fikk oppdraget med å legge om alle takene i perioden 1987-1993. Takene var modne for utskifting da spikrene som festet lekter og sløyfer var rustet av. Lektene og sløyfene var den gang ikke impregnert, så en god del av dem var råtnet bort, men da hadde de holdt i over 40 år.

ADAMSTUEN BLIKKENSLAGERI AS

Ormsundveien 27 a, 0198 Oslo Org.nr: 984 206 291 mva
Mail: post@nilshogset.no Mobil: 92044244

Befaring:
Ved befaring ble det tatt opp felter med taksten og sjekket papp, sløyfer og lekter. Sløyfer og lekter var impregnert, og pappen var av typen D-papp med asfalt. Tilstanden er like god som ved monteringen, men selvfølgelig ser overflaten på taksteinen annerledes ut, men dette er rent kosmetisk. Det er sveisepapp rundt alle pipene og andre gjennomføringer og ut på D-pappen. Den ser uberørt ut. Alle pipebeslag er i god stand, samt at takrenner nedløp er fullt brukbare. Ved denne takomleggingen ble det brukt impregnerte sløyfer og lekter, samt at spikrene var galvaniserte.
D-pappen som ble brukt er i tillegg av en helt annen kvalitet enn den som ble brukt i 1950-1954 og det gjør at dette undertaket har en betydelig lengre levetid enn det opprinnelige.
Takene blir faktisk dårligere ved å legge ny papp, da det ikke blir sveiset ny papp rundt pipene. Årsaken til dette er at det ikke lar seg gjøre da de gjenbruker de gamle pipetekkingene som ble montert i 1987-1993.

Jeg har ikke noe problem med å si at disse takene kan vare i minst 20 år til.

Med hilsen

Adamstuen Blikkenslageri AS
V/Blikkenslagermester
Frank Edner

Toril Tofte
Myrer Borettslag
Til: Andreas Verdich

24. februar 2023 kl. 15:49

Det ref. til befaring i dag.

En elastisk maling kan fungere dersom rissene er av begrenset størrelse (maks. 0,2 mm) og forutsatt at armeringen i eksisterende puss er riktig plassert i pussjiktet og at armeringsnettet er intakt.
Jeg vil i så fall anbefale StoColor Silco Elast. Se vedlagte faktablad.

Sikrere er det selvsagt å påføre en ny armert puss utenpå eksisterende. I så fall benyttes

- Grunnpuss type StoArmat Classic plus G, som er en organisk puss og som derfor sitter godt på eksisterende sluttpuss. I tillegg er denne grunnpussen mer fleksibel (dvs. mer rissoverbyggende) enn en mineralsk kalk/sement-basert puss.
- Som armeringsnett i StoArmat Classic plus G benyttes normalt Sto Armeringsnett Fin. Ev. bør vi kanskje her benytte et litt kraftigere armeringsnett, Sto Armeringsnett M.
- Som sluttpuss har vi mange alternativer, som ser tilnærmet helt identiske ut, men som har variable bindemidler og egenskaper. Den sluttpussen vi selger mest av i Norge, er vår Sto Lotusan K, som har særskilte smussavvisende egenskaper.

Underlaget må selvsagt være rent og tørt. Om underlaget kritter (dvs. om det kommer "melete hvitt støv" på hånden om man drar den over eksisterende sluttpuss), må eksisterende sluttpuss grunnes før ny grunnpuss. I så fall grunnes med StoPrim Plex.

Jeg har forsøkt å få kontakt med noen som har mer erfaring med denne BlueClad-platen (som det er pusset på, på dette prosjektet), med håp om at vi er sikre på at en ny armert grunnpuss gir et trygt og varig resultat. Jeg har imidlertid ikke fått kontakt med rette vedkommende. Jeg informerer deg straks jeg har mer informasjon om dette.

- Håper dette er til nytte i denne omgang.

God helg!

Med vennlig hilsen / Best regards

Toril Tofte
Produktsjef Fasade
+47 91 88 88 18 – t.tofte@sto.com

Følg oss på sosiale medier:

Vedlegg 5 til sak 4. Fasade- og takprosjektet

Toril Tofte 27. februar 2023 kl. 16:47
FW: Myrer Borettslag
Til: Andreas Verdich

Hei igjen,

Jeg har da hatt kontakt med Mapei som tidligere solgte Bluclad-platen som pussbærende plate. De opplevde også oppsprekking i plateskjøtene og disse prosjektene ble utbedret med ny armert grunnpuss + sluttpuss. De sier dette har vært vellykket og at disse utbedrede prosjektene har stått i rundt 5 år nå. De sier også at en elastisk maling ikke er testet ut på disse prosjektene, men at de har liten tro på at dette alene vil hindre oppsprekkingen.

Da håper jeg dere har tilstrekkelig grunnlag for å ta riktig avgjørelse for utbedring av Myrer Borettslag.

Ta gjerne kontakt om jeg kan bistå videre:-)

Med vennlig hilsen / Best regards

Toril Tofte
Produktsjef Fasade
+47 91 88 88 18 – t.tofte@sto.com

Følg oss på sosiale medier:

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 17.08.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.08.23
Selskapsnummer: 111 **Selskapsnavn:** Myrer Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Julie Kathrine Andresen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marit Kjærstad og Ellen Grøttheim Krokstrand er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fasade- og takprosjektet

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om å innhente tilstandsrapport for hver blokk og sette prosjektet midlertidig på pause.

☐ Generalforsamlingen ønsker å fortsette prosjektet slik det er skissert over, med nye tak, puss og maling. Det vil medføre låneopptak.

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Myrer Borettslag

Organisasjonsnummer: 948152436
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 17. august kl. 21:00 til 21. august kl. 09:00 og møtet ble avholdt 17. august 2023, Kjelsås skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 197.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller styreleder, Julie Kathrine Andresen, som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Julie Kathrine Andresen er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Kjærstad og Ellen Grøttheim Krokstrand er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **60**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fasade- og takprosjektet

1. Innledning og bakgrunn for hvorfor vi skal ha ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til en ekstraordinær generalforsamling grunnet behov for revurdering av tak- og fasadeprosjektet. Løsningen for rehabilitering av fasade med maling og rissmaling har ikke fungert optimalt og har blitt dyrere enn forventet. Sittende styre har derfor sett det nødvendig å innhente en ny vurdering av løsning for rehabilitering av fasade. Vi har i tillegg gjennomgått dokumentasjonen som forrige styre la til grunn da de fremmet sak om totalrehabilitering av tak og maling av fasaden. Vi har funnet at dokumentasjonen er mangelfull og har derfor bedt om ny befaring av både tak og fasader av uavhengige fagfolk for å få en ny total vurdering av prosjektet. Under følger en detaljert redegjørelse for nåværende status og styrets anbefaling om veien videre.

2. Saksfremstilling og vedtak fra generalforsamlingen i 2021

Under generalforsamlingen i 2021 ble det fremmet forslag av daværende styret om å gjennomføre et omfattende vedlikeholdsprosjekt som inkluderte total rehabilitering av tak og maling av fasader. Grunnet pandemien ble generalforsamling avholdt digitalt. Det forrige styret refererte til en befaring utført av fagfolk og at det forelå tilstrekkelig informasjon til å anbefale prosjektet. Etter hva sittende styre vet, ble det forrige styret, i forkant av generalforsamlingen, kontaktet av flere beboere med fagkunnskaper om både tak og fasadepuss. De gjorde styret oppmerksomme på faktorer som ikke var forenlig med et prosjekt av en slik størrelse. Det daværende styret mente imidlertid at de hadde samlet tilstrekkelig informasjon og la derfor frem saken for generalforsamlingen med forslag om å starte prosjektet i samme omgang. Under den digitale generalforsamlingen 2021 var det kun mulig å stille spørsmål til styret i Vibbo, noe som kanskje har vært uheldig når det gjelder å få saken tilstrekkelig belyst.

I 2021 ble følgende sak om rehabilitering av tak og maling av fasader fremlagt for generalforsamlingen og vedtatt:

Styret fremmer sak om rehabilitering av tak og maling av fasader.

Takene er over sin beregnede levetid og det er også lenge siden fasadene er malt, samt at der er sprekkdannelser i fasadeplatene. Styret har ved hjelp av Obos Prosjekt innhentet fire tilbud på prosjektet. Når man først skal sette opp stillaser for å ta takene er det kostnadsbesparende å samtidig male fasadene. Prosjektet er planlagt å gå over 4-5 år for å spre utgiftene over flere vedlikeholdsbudsjetter. På den måten vil vi unngå å måtte lånefinansiere hele prosjektet.

I saken som ble fremlagt for generalforsamlingen fremgår det at kostnadene i stor grad vil bli dekket av salg av tjenesteleiligheten, samt vedlikeholdsbudsjetter. Det totale kostnadsbildet fremkommer ikke tydelig i saken.

Da nåværende styre overtok prosjektet, ble det informert om at salget av tjenesteleilighet og inntekter fra felleskostnader ville dekke en betydelig del av kostnadene, noe som viste seg å ikke stemme - prosjektet er blitt mye dyrere enn først antatt.

Dette skyldes flere forhold. Ett forhold er at det ble oppdaget riss/sprekker i fasadene, som entreprenøren og OBOS prosjekt anbefalte å reparere. Et annet forhold som har gjort at prosjektet er blitt betydelig dyrere enn først antatt er økte priser på materialer. I tillegg ble det oppdaget at det har vært pipebranner enkelte steder, noe som gjorde at reparasjoner var påkrevd. Nye sokkelbeslag

er en kostnad som også har tilkommet i ettertid. Disse forholdene har bidratt til økte kostnader i fjor samt at det totale kostnadsbildet fremover også vil bli endret.

Det er viktig å påpeke at avtalen om rehabilitering ble inngått med flere opsjoner, noe som betyr at kontraktssummen som ble fremlagt i saken i 2021 ikke stemmer overens med de faktiske kostnadene borettslaget har hatt. Dette gjelder blant annet opsjon på bytting av lekter og takpapp. Dette arbeidet skulle kun utføres dersom det var nødvendig, men hittil er dette blitt skiftet på alle ferdigstilte blokker.

Se vedlegg nr. 1 for utfyllende informasjon om forprosjektet.

3. Status i prosjektet

Siden oppstart i 2021 er det utført utskiftning av takstein, papp, lekter, pipebeslag, takrenner og grunnmurbeslag på 10 blokker. Det betyr at vi har 16 blokker igjen. Det er påbegynt arbeid på Kurveien 48 og 46.

Som nevnt over er det oppdaget riss/sprekker i fasaden som entreprenør og Obos prosjekt anbefalte å reparere. Siden rissmalingen ikke fungerte valgte styre å teste ny duk og puss på endeveggen i Kurveien 50, noe som så ut til å fungere bra, men løsningen er kostbar.

Siden det ikke forelå en skriftlig tilstandsrapport av fasaden da prosjektet startet opp har nåværende styre vært i kontakt med en uavhengig fagperson (som ikke har vært involvert i prosjektet tidligere) for en revurdering av prosjektet.

Det er foretatt ny befaring med stikkprøver på tak og fasade på to blokker. Den eksterne fagpersonen har samarbeidet med blikkenslageren som la taket i 1987-1993. Fagpersonen har også hatt dialog med Sto Norge AS (produsent av fasadesystemet) for å diskutere den beste løsningen.

Styret bestemte før ferien å ferdigstille Kurveien 48, 46, 44 og 42. Status per 08.08.2023:

Pussarbeider på blokkene er godt i gang, og det gjenstår kun side mot balkonger på grunnpuss, nett mm.

I neste uke starter sluttpussen (farget sluttpuss) og denne ferdigstilles ca. 20 august hvis været holder og det ikke blir for mye nedbør.

Takarbeider er snart ferdigstilt, blokk 1 er ferdig, og blokk 2 mangler noe rundt et par piper, gesimsbeslag og mønstein. Ferdig i løpet av neste uke.

Malerarbeid, balkonger, og sokkel er i hovedsak ferdigstilt.

4. Ny tilstandsrapport og vurdering fra ekstern leverandør

1. **Oppdatering fra byggemøte torsdag 15.juni 2023**

Styret hadde byggemøte med OBOS prosjekt, Malercompagniet, Oslo Byggkontroll og vaktmester på styrerommet torsdag 15.juni. Hovedmålet var å bli enige om veien videre og informere om funnene til Oslo Byggkontroll. Basert på funnene til fagpersonen fra Oslo Byggkontroll, ønsker styret å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, slik at beboerne kan være med på å bestemme retningen videre for prosjektet.

1. **Rapport fra Oslo Byggkontroll**

Styret engasjerte Oslo Byggkontroll for å lage en forenklet tilstandsrapport av takstein, D-papp, sløyfer og lekter. Det ble utført stikkontroll på to av blokkene som ikke er renovert, der inspeksjonen ble utført med lift. Andre bygningsdeler ble ikke kontrollert og er derfor ikke inkludert i rapporten.

Konklusjonen til Oslo Byggkontroll viser at takene er i vesentlig bedre stand enn det som ble kommunisert i saken fra forrige styre, se vedlegg nr. 2.

1. **Rapport fra blikkenslager**

Sammen med Oslo byggkontroll deltok Adamstuen Blikkenslageri AS på befaringen. Blikkenslageren var også med på arbeidet som ble gjort i perioden 1987-1993.

Viser til vedlegg nr. 3 for hans konklusjon.

1. **Uttalelser fra Sto Norge AS**

Da Malercompagniet oppdaget riss i pussen på fasaden prøvde de ulike metoder for å utbedre dem, den ene løsningen var duk og puss på endeveggen i Kurveien 50. Dette så ut til å bli mye bedre enn tidligere løsninger. Det ble derfor anbefalt å gjøre dette videre i prosjektet. Styret ba derfor om at OBOS prosjekt skulle konsultere en ekspert. Prosjektleder i OBOS prosjekt utførte en befaring med en fagekspert fra Sto Norge AS.

Se vedlegg nr. 4 for utfyllende informasjon og datablad fra Sto Norge AS.

5. Begrunnelse for styrets forslag

Basert på forholdene som er blitt avdekket underveis i prosjektet, rapporten til Oslo Byggkontroll og det nåværende kostnadsbilde ønsker styret å sette prosjektet på vent inntil det foreligger en tilstandsrapport per blokk. Først da vil vi se hvilke blokker som har størst vedlikeholdsbehov og hvor omfattende prosjektet blir, samt hvilken rekkefølge tak og fasade skal rehabiliteres. Dette kan medføre at fremdriftsplanen vil bli endret.

6. Kostnadsbilde

Jf. vedlegg nr. 5 viser styret til budsjett oversendt fra OBOS prosjekt.

Kommentar til dette følger under.

Budsjettet viser kostnader for full grunnpuss, armering og sluttpuss på 16 blokker.

Alternativ 1: Her er også alle takarbeider medtatt.

Alternativ 2: Her er takarbeider utenom takrenner og beslag rundt gjennomføringer trukket ut. Det er ikke lagt til grunn krav om tapt fortjeneste fra TE. Dette kan komme på 15% (kr 975 000,- eks. mva.) av gjenstående kontraktsarbeider for tak på ca. kr 6 500 000,- eks. mva.

Det er lagt til grunn at det utføres tre blokker i år, fem blokker i 2024, fem blokker i 2025 og fem blokker i 2026.

Merkostnad for grunnpuss, armering og sluttpuss for 18 blokker er ca. 20 000 000,- eks. mva. (ca. 1 100 000,- per blokk)

Alternativ 1: Kr 2 720 203,- til kr 2 914 299,- eks. mva. per blokk, totalt kr 65 320 177,- eks. mva. (kr 50 804 618,- eks. mva. for resterende 18 blokker, inklusive 2023)

Alternativ 2: Kr 1 825 233,- til kr 1 947 964,- eks. mva. per blokk, totalt kr 50 949 354,- eks. mva. (kr 36 433 795,- eks. mva. for resterende 18 blokker, inklusive 2023)

For blokkene i Kurveien 48 og 46 er det estimert en kostnad på ca. kr 2 500 000,- for full grunnpuss, armering og sluttpuss. For spesifikasjon over hva som inngår i denne summen, vises det til vedlegg nr. 6.

7. Beboermøte

Styret avholder beboermøte torsdag 17.august, klokken 17.30,sted kommer, for å kunne svare på spørsmål beboerne har i forbindelse med saken. Har du ikke mulighet den dagen, er det alltid åpent for å sende melding til styret på Vibbo.

Styrets innstilling
Styret ønsker å sette tak- og fasadeprosjektet på pause til vi har mer dokumentasjon. Vi ønsker å hente inn rapport per blokk. Det er mulig noen tak kun trenger mindre utskiftinger av takstein, vask og/eller lignende. Men det kan også tenkes at enkelte tak trenger full utskifting. Det er derfor behov for en fullstendig gjennomgang og oversikt over resterende tak.

Vedrørende fasadene er den eneste løsningen duk og puss. Dette er kostbart og vi ønsker å avdekke hvilke blokker og vegger som trenger det mest.

Vi mener det er behov for en vedlikeholdsplan for å kunne planlegge budsjettet frem i tid. På nåværende tidspunkt vet vi ikke nok om tilstanden til alle blokker til å uttale oss om kostnadene.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **172**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Sakens flertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om å innhente tilstandsrapport for hver blokk og sette prosjektet midlertidig på pause.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen ønsker å fortsette prosjektet slik det er skissert over, med nye tak, puss og maling. Det vil medføre låneopptak.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **169**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall blanke stemmer: **25**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

Vedtekter

for Myrer Borettslag org nr 948 152 436

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Garasje- og biloppstillingsplasser

8-1 Biloppstillingsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Leiers bil må være registrert og i bruk.

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

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

• Plassen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering.

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

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

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

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

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

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

8-2 Garasjeplasser

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

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

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

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

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

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

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

• Det er 1 måneds oppsigelse på garasjeplassen.

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

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

• Leiers bil må være registrert og i bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Regler for el-bil/strøm

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

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

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

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

H U S O R D E N

F O R

M Y R E R B O R E T T S L A G

Husorden for Myrer Borettslag

med endringer vedtatt på generalforsamling den

10. mai 1989
10. juni 1992
20. mai 1997
26. april 2000
9. mai 2001
3. mai 2004
6. mai 2008
7. mai 2009
5. mai 2014
4. mai 2015
10. mai 2017
2. mai 2018
14. mai 2019
9. mai 2024

Myrer Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap (ikke OBOS) eier blokkene og tomtene.

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

Hver enkelt borettshaver med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

HUSORDENENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN.

1 Ansvar
Borettshaveren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, framleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 Alminnelige ordensregler
Veier og plener blir holdt i orden av vaktmestrene. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra styret og valgte tillitsmenn samt fra vaktmesteren. Vern om grøntanlegget vårt.

Bilparkering på stikkveiene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å reparere biler og motorsykler på stikkveiene. Bruk bilen med fornuft, slik at den ikke er til skade for eiendommene og grøntanlegget.

Plenene kan benyttes til soling, lek og andre sosiale aktiviteter, men fotballspilling på borettslagets område er ikke tillatt.

Markiser, blomsterkasser, flaggstenger o.l. må ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Legg ikke ut mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Borettslaget har inngått avtale med privat firma om vask av oppgangene. Dette skjer en gang i uken.

Se til at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy og at barn ikke leker eller støyer i trapperommene.

Ved røyking på balkong eller nær borettslagets leiligheter må det tas spesielt hensyn til de nærmeste boligene. Dette er spesielt viktig i tiden mellom 22.00 og 07.00

3 Kjeller, loft og fellesarealer
Alle gulvflater som ikke inngår i privat kjeller- eller loftsbod er definert som fellesarealer.

Dører til loft og kjeller skal være låst. Påse at lys er slukket når du forlater kjeller eller loft.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trapperom, kjeller- eller loftsgang. Dette gjelder også

oppbevaring av barnevogner i inngangspartiet og sko utenfor døra til den enkelte leilighet.

Det er forbudt å oppbevare flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller eller på loft. Gassbeholdere til grill skal heller ikke oppbevares i kjeller- eller loftsbod.

De store fellesarealene på kjellernivå er forbeholdt oppbevaring av sykler, barnevogner og andre gjenstander som er i hyppig bruk i tilknytning til fritidsaktiviteter.

Gangene til kjellerboder, vinduer i kjeller, fellesrom i kjeller og loftsboder holdes rent av beboerne. Tørkeloft og fellesområde på loft holdes rent av renholder. Kjellerne luftes godt ut i sommertiden.

4 Regler om ro i leilighetene
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Unngå aktiviteter i leiligheten som kan forstyrre naboene. TV, radio, musikkanlegg o.l. må dempes ned etter kl. 22 til et nivå som ikke sjenerer naboene.

Støyende oppussingsarbeider og reparasjonsarbeider (banking, bruk av drill m.m) skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, i tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 eller på helligdager. Ved oppussing og annet støyende arbeid skal andelseier sørge for nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang med kort beskrivelse av omfang, varighet, arbeidstid samt kontaktinfo til den ansvarlige.

Musikkundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra styret.

Dersom du planlegger en sammenkomst med mange til stede i leiligheten, bør du si fra til naboene på forhånd slik at de er forberedt.

Under sykdom hos naboene bør det vises ekstra hensyn.

5 Søppel
Søppel pakkes godt inn i tilhørende poser for kildesortering før det legges i avfallsbrønnene. Matavfall legges i grønn pose, ren plastemballasje legges i blå pose og restavfall legges i vanlige handleposer. Aviser, kartonger og annet papir legges i avfallsbrønnene for papir. Glass legges i egne glasscontainere som man blant annet finner i krysset Myrerskogveien/Kurveien. Husk at det er obligatorisk å kildesortere i Oslo.

Bruk avfallsbrønnen som tilhører din blokk.

Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Oppbevaring av søppel i trapperommet er til sjenanse for naboene.

Det skal ikke hensettes søppel ved siden av avfallsbrønnene dersom de er fulle.

6 Vaskerier og tørkeplasser
Det er kun tillat å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillat å bruke vaskeriene på helligdager.
Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instrukser for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere.

Det er ikke tillatt å bruke andre vaskerier enn det som er tildelt den enkelte blokk.

Enhver feil ved vaskerianlegget meldes straks til vaktmesteren. Skade som oppstår pga skjødesløs behandling av maskinene kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Riktig og forsiktig behandling av maskinene vil gi lave utgifter til vedlikehold.

Private vaskemaskiner og tørketromler installert i kjøkken og bad må ikke brukes før kl. 8.00 og etter kl. 22.00 på hverdager. Det er tillatt å benytte private vaskemaskiner og tørketromler i egen leilighet mellom kl 14.00 og 22.00 på søn- og helligdager.

Tøy som henges opp på tørkeloftene må vris skikkelig av hensyn til gulvene. La ikke tøyet henge lenger enn nødvendig, slik at eventuelle andre brukere kommer til. Tøy o.l. må ikke ristes eller bankes fra balkong eller vindu.

Det er ikke tillatt å henge tøy o.l. over balkongrekkverk. Tøy som henges på balkong enten for lufting eller tørking skal være minst mulig synlig for andre beboere.

7 Bad, WC, kraner og ledninger
I klosettet må det kun brukes klosettpapir og ikke uvedkommende ting som kan forårsake tilstopping av avløpsrørene.

La aldri en kran stå åpen når en forlater et rom, slik at vannskade unngås.

8 Framleie
Framleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger.

9 Vaktmestrene
Vaktmestrene skal følge sin instruks og påse at husorden blir fulgt. De skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret. Som borettslagets ansatte tjenestemenn har vaktmestrene krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelse av sine plikter.

10 Dyrehold

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

Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Med ulempe menes for eksempel lukt, støy/bråk, at dyret skaper redsel eller angst hos øvrige brukere av eiendommen.

Før anskaffelse og søknad om dyrehold sendes til styret, plikter søker å informere alle andelseiere i oppgangen. Nye andelseiere som flytter inn med dyr, må søke styret i god tid før innflytting.

Skjema for godkjennelse av dyreholdet finnes på borettslagets nettsider.

Søknad skal sendes til styret, som behandler denne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Det er ikke tillatt å holde for eksempel kamphunder, slanger eller andre ulovlige dyr i borettslaget. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og er ikke tillatt innenfor lekeplassens områder.

Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over dyreholdet, skal klagen behandles av styret. Styret kan kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

11. Andre regler

Det er ikke tillatt å montere utgående avtrekksvifte, verken til innebygde ventilasjonsrør, eller ut gjennom utgående ventiler. Kjøkkenvifte/ventilator med kullfilter kan monteres.

Ved ønske om bytte av peis, må det søkes styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel. Det nye ildstedet må også godkjennes av offentlige myndigheter.

En hver leilighet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene i borettslaget.

Innvendig vedlikehold av balkong er beboers ansvar. Beboer er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø på balkongen da dette kan medføre vannskader på balkongdør og vinduer til de som bor under.

12. Kabel-TV

Borettslaget betaler for abonnement og leie av dekoder knyttet til grunnpakken fra kabel-TV selskap. Dekoderen leies ut av det til enhver tid gjeldende kabel-TV selskap og skal følge leiligheten. Ved overdragelse av leilighet skal den nye beboeren overta dekoderen i leiligheten. Beboer skal til enhver tid sørge for forsvarlig oppbevaring og bruk av dekoderen.

13. Endring av husordensregler

Forslag til endringer i husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer må vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Eiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ……..…….. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av …….

……..……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..……..

REGULERINGSKART OG -BESTEMMELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

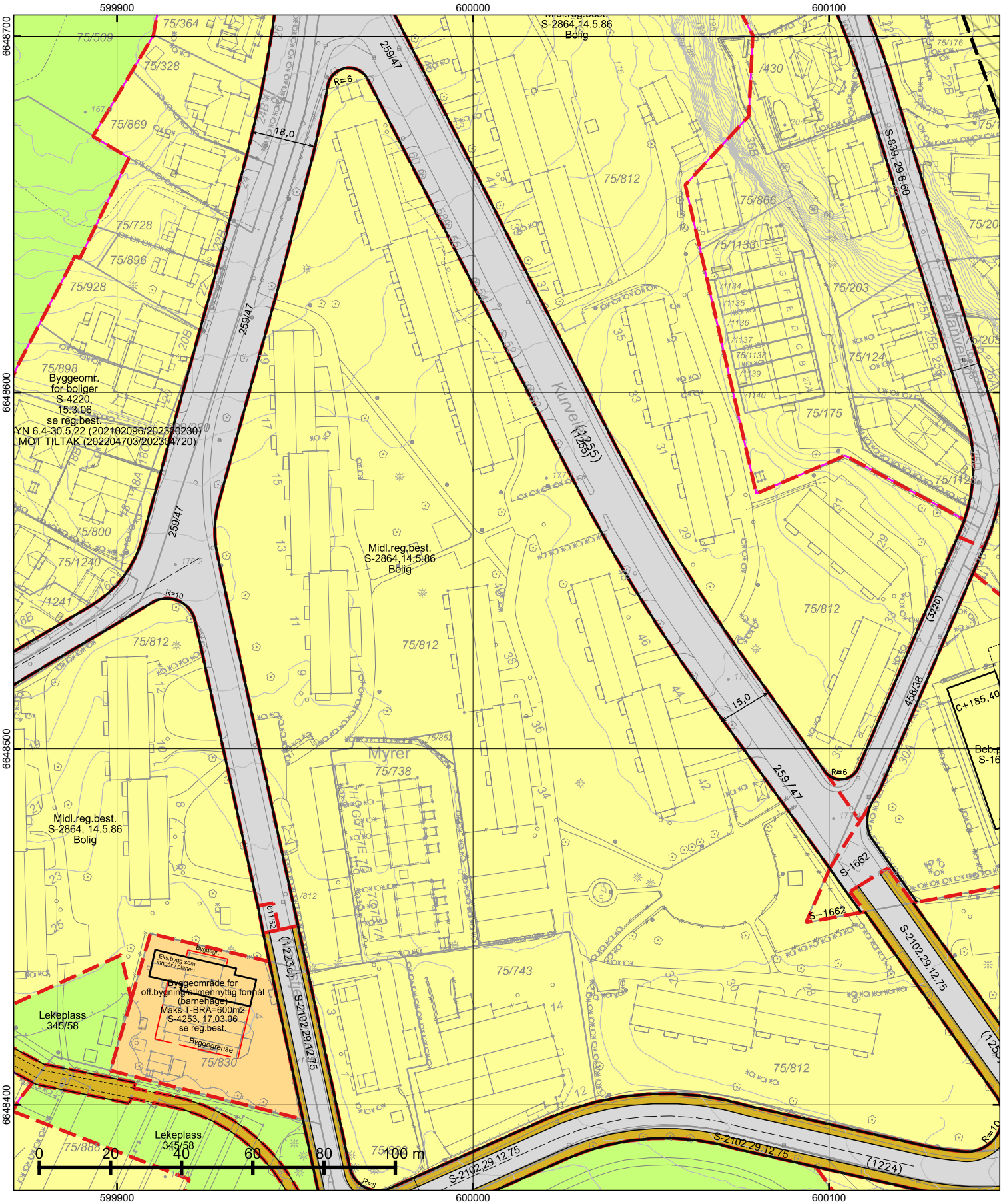
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136711/ 86502559
Adresse: FALLANVEIEN 29
Gnr/Bnr: 75/812

Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

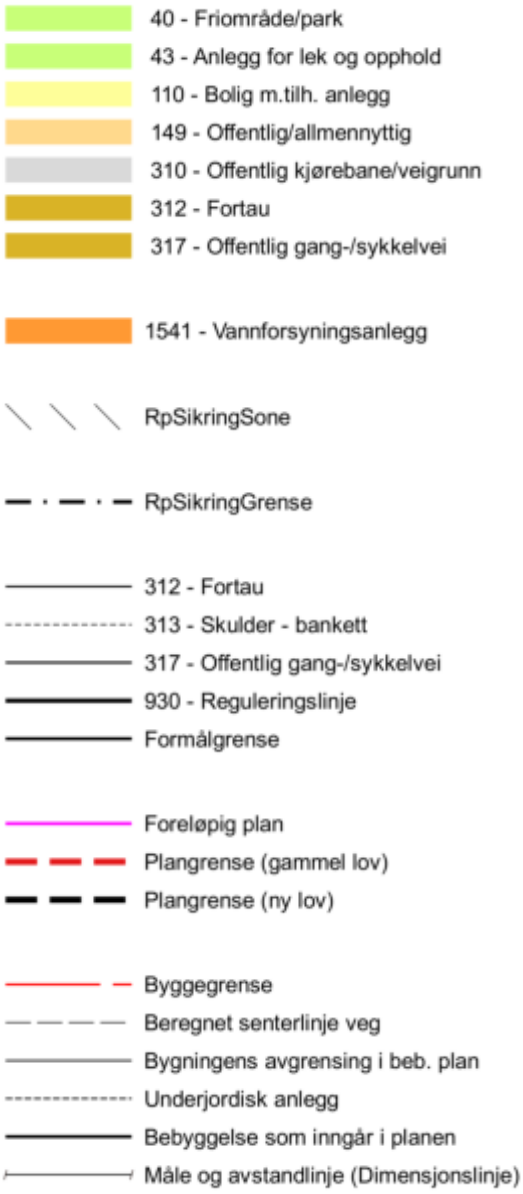
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

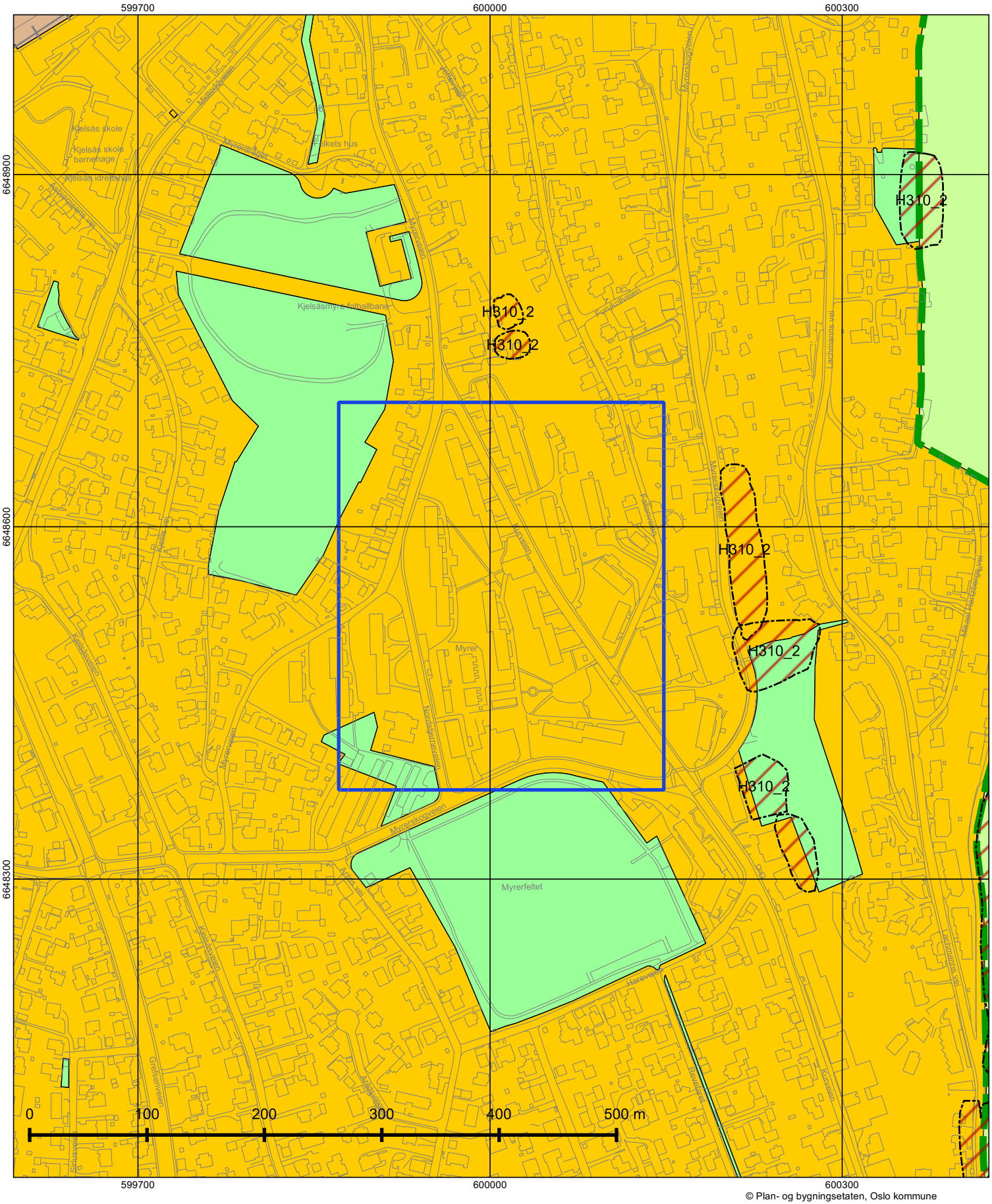
PlottID/Best.nr: 136711/ 86502559
Adresse: FALLANVEIEN 29
Gnr/Bnr: 75/812
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136711/86502559
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
FALLANVEIEN 29

Dato: 09.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502559
8198908

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 812

Vi viser til bestilling av 20241209 for FALLANVEIEN 29.

GNR. 75 BNR. 812

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1954.

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

67083 m²

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

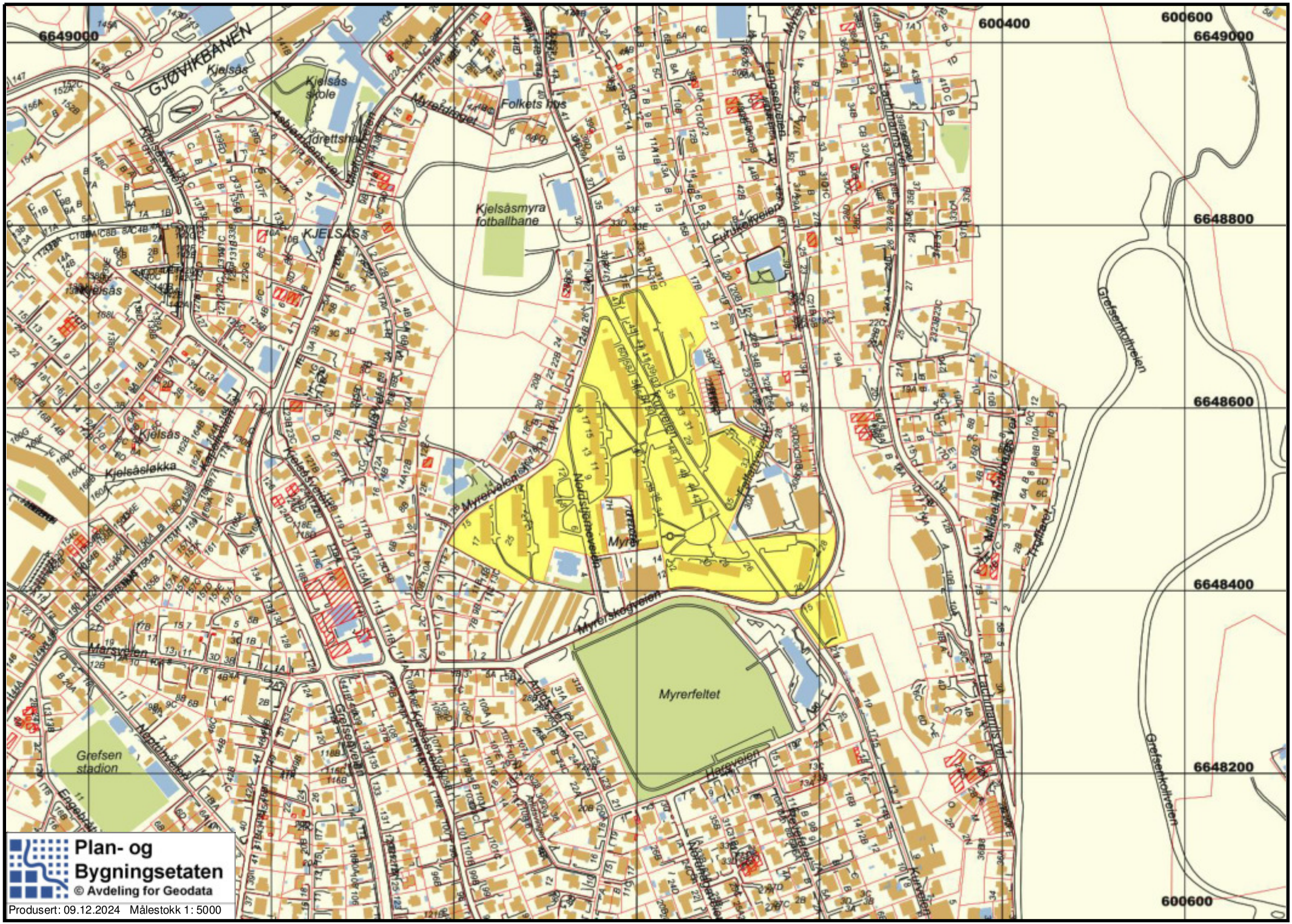
Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 09.12.2024 Målestokk 1: 5000

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1732/1950.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 29. november 1949 anmeldte byggearbeid nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 75 br.nr. 812. Blokk 21-22.

Tomt nr. vei nr. Myrer-Kjelsås.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Ark. T. Narve Ludvigsen, Bogstadveien 53, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Rolf Larsen, Grimstadgt. 23, Oslo.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 11/10-1951 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer: Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 29. oktober 1951. vann- og kloakkvesenet 3. mars 1955.

Feiervesenet 3. november 1951. ~~Heiskontrollen~~

" Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand. Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmer og forövrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom."

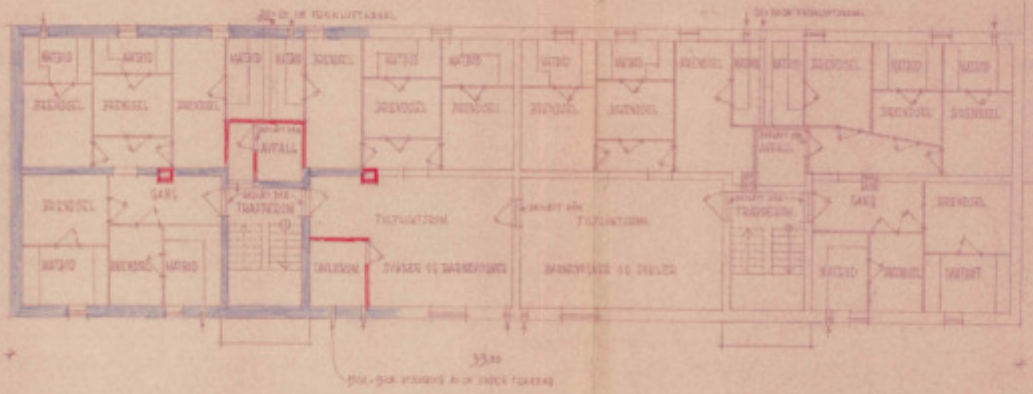
Oslo, bygningskontrollen den 15. april 1955.

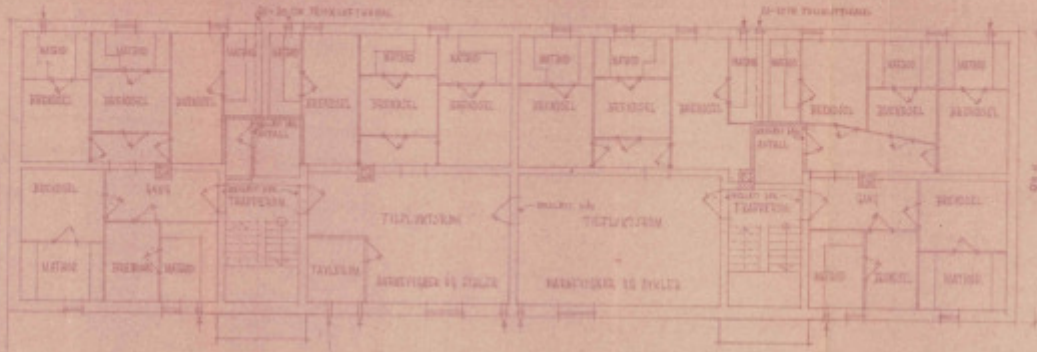
BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

G. Amundsen.
kst.

Skjema B. 23.

Kjeller.

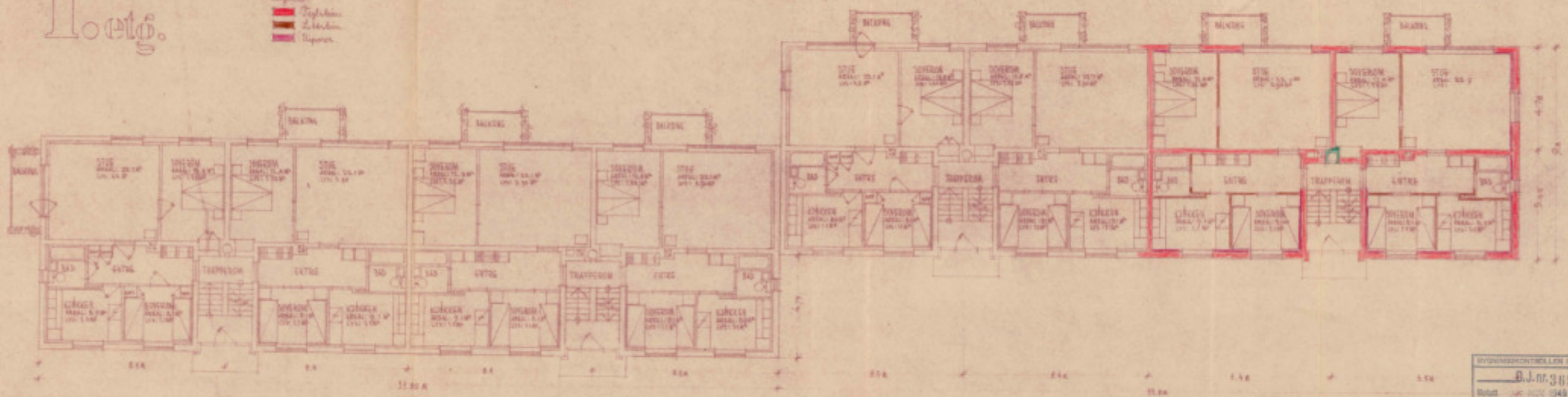




Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Bkkk 21–22.

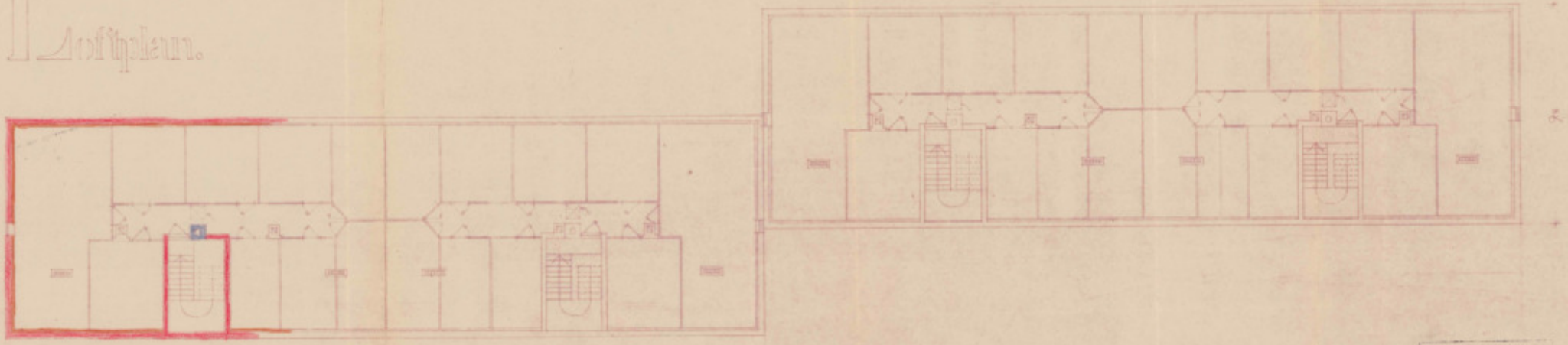
1. etg.



Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Blokk 21–22

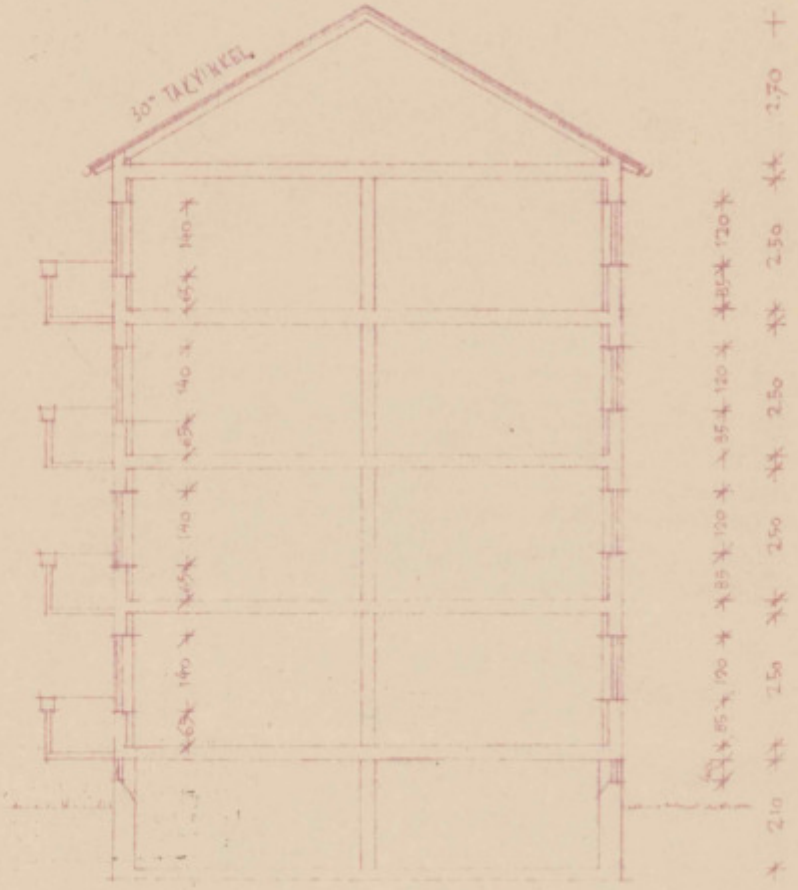
I Loftplan.



Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

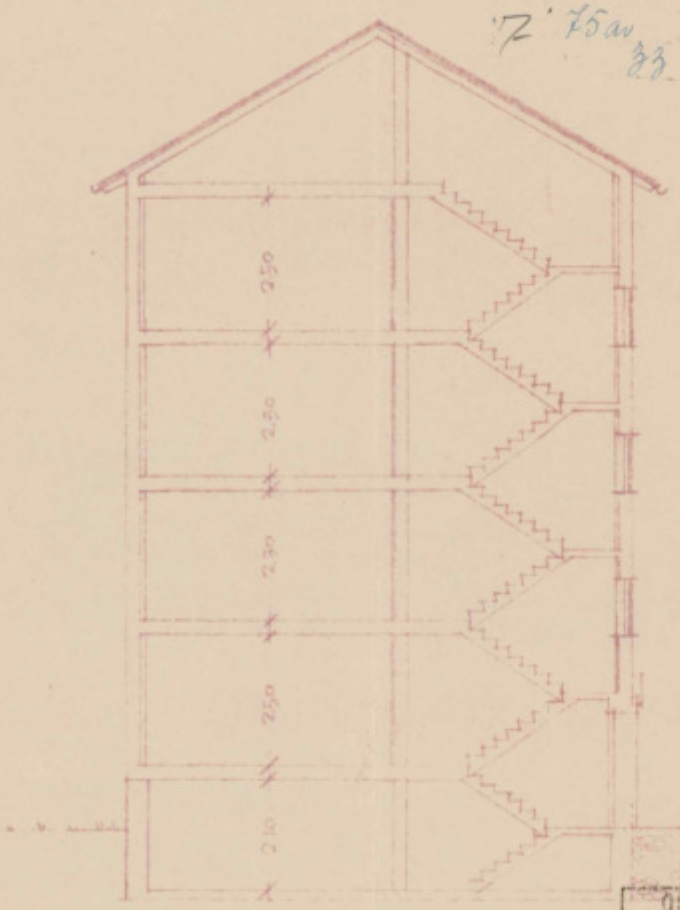
Blokk 21–22

Blokk 21-22.



TVERRSNITT.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
7818 25 MAI 1950
Z 75 av 33 26 pl 21-22

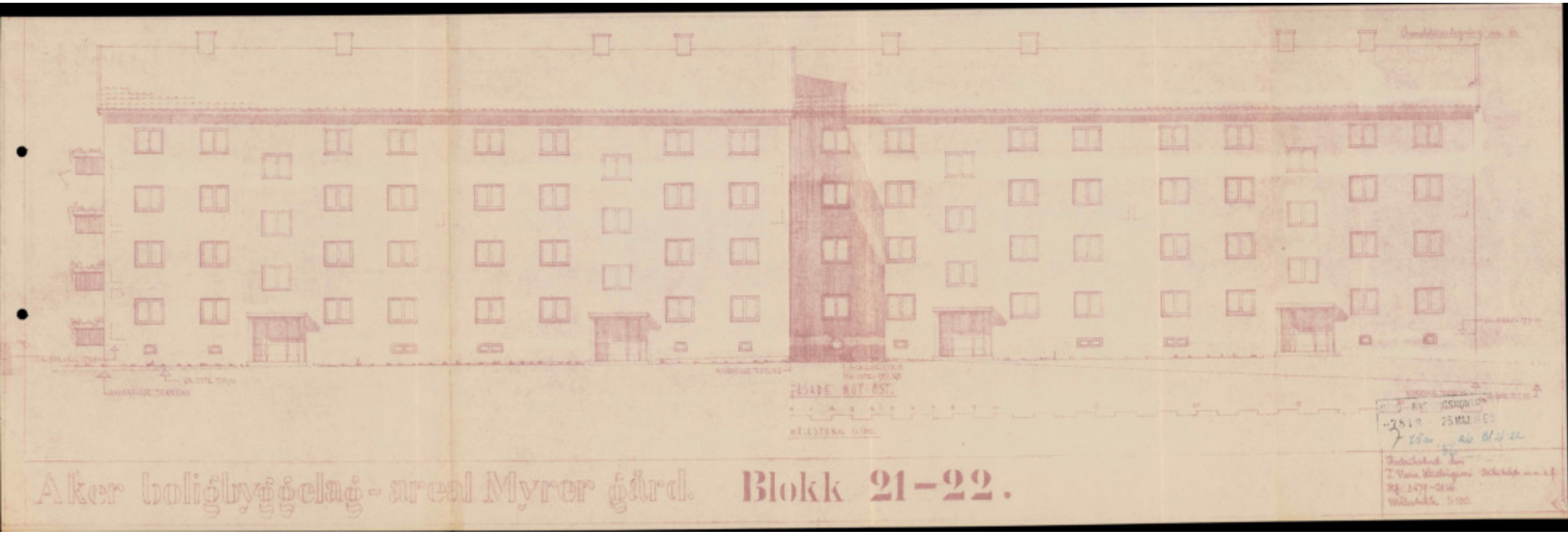


SNITT GJ. TRAPPEROM.

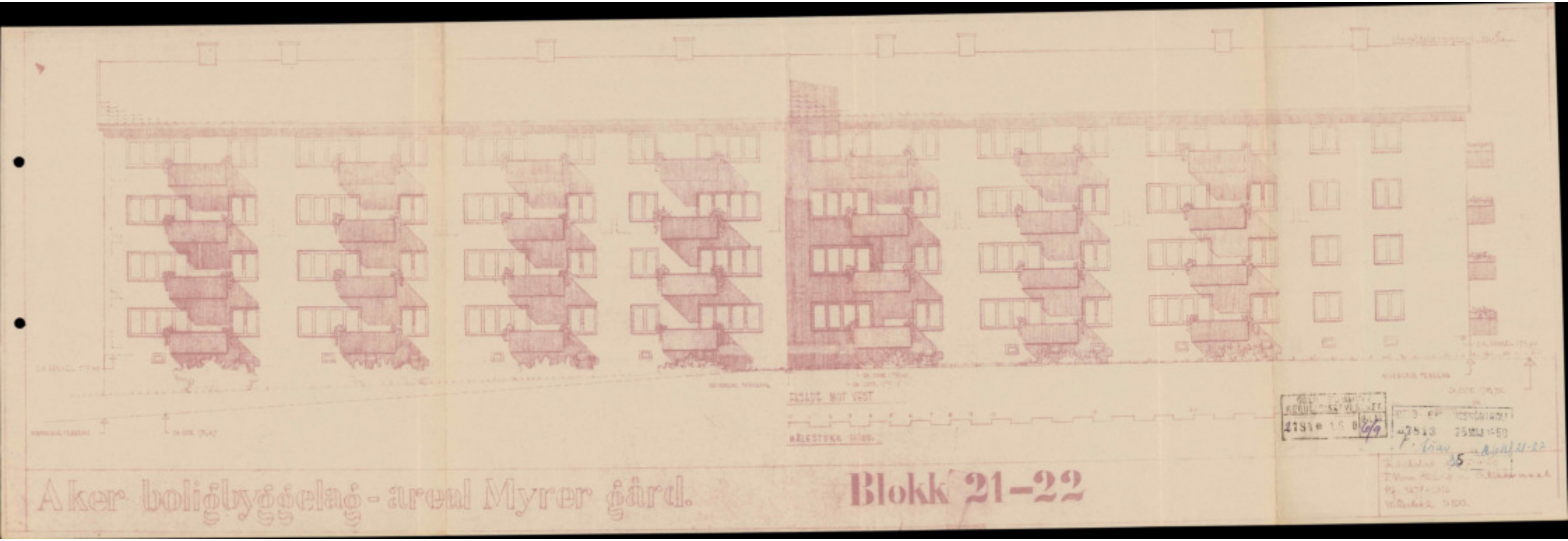
OSLO BYGNINGSINSPEKTØRENS REGULERINGSVESENET
2181 B/Lm. 4/9

Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Tidsbrukt fra 15 mai 1950.
Tilhørende beskrivelse m.m.s. fig. 216-248.
Målestokk 1:100.



Aker boligbyggelag - areal Myrer gård. **Blokk 21–22.**



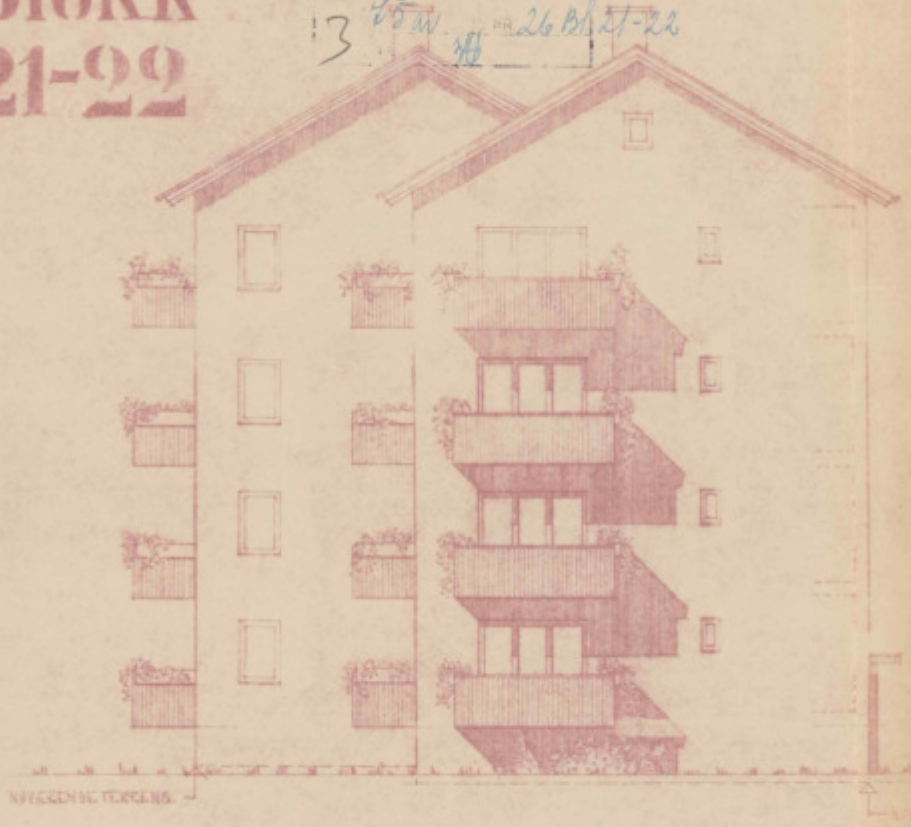
Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Blokk 21–22

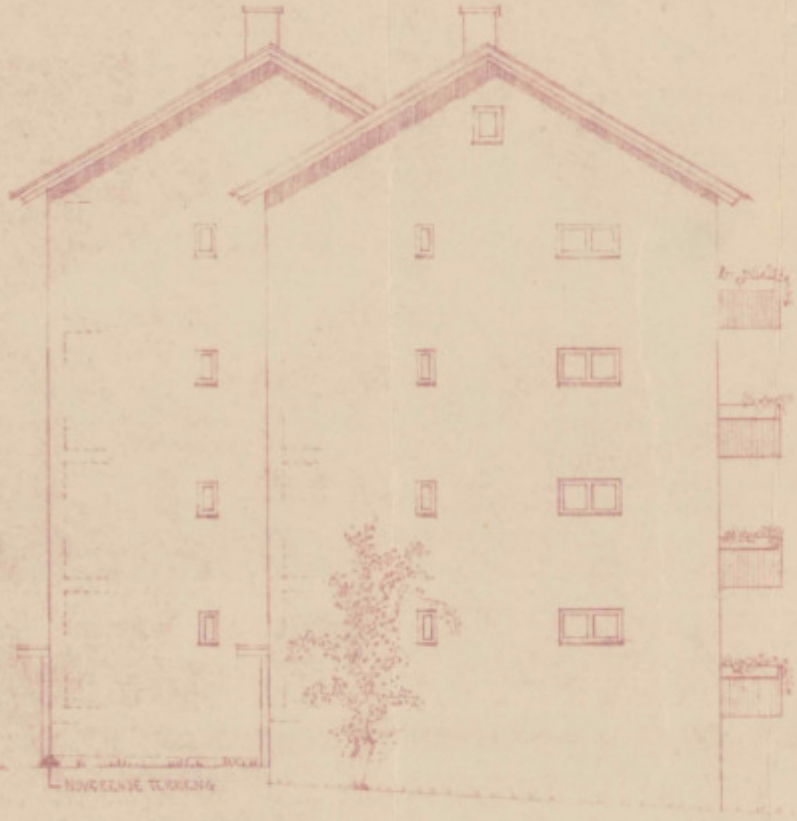
Blokk 21-22

23 MAI 50
3 25 N 26 B 21-22

Anmeldelsekopi av



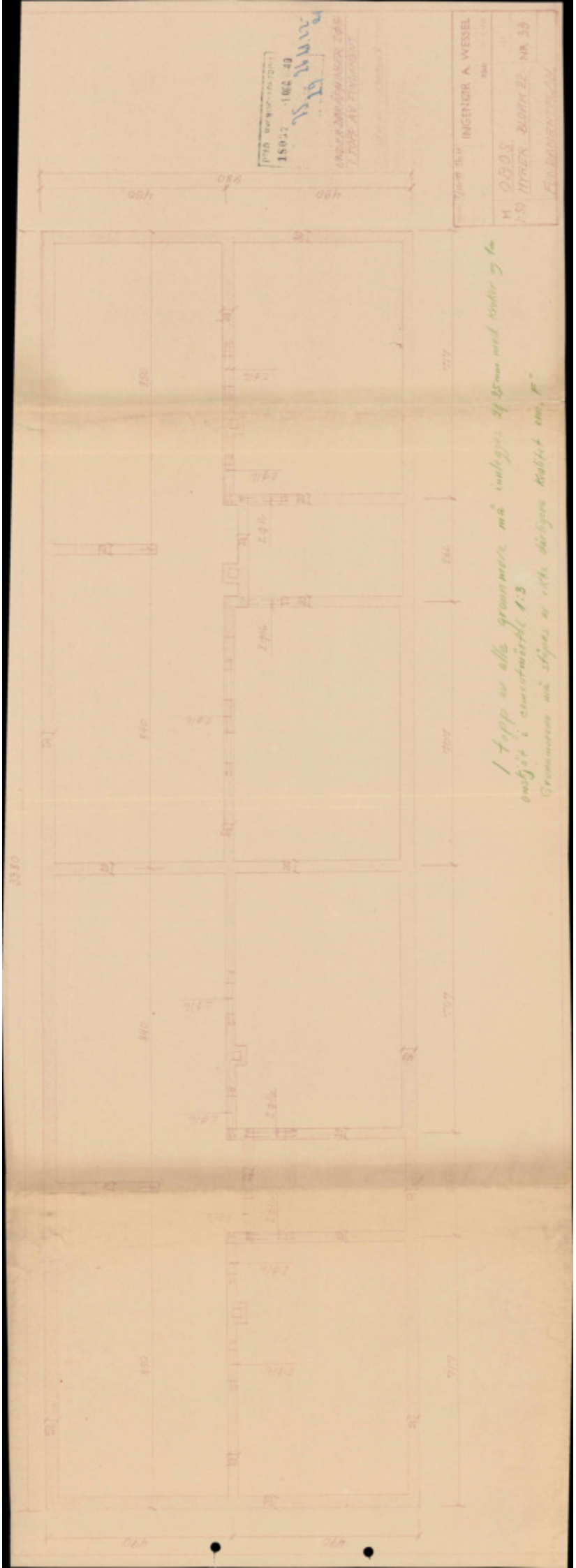
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT NORD.

Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Fredrikstad den
T. Narve Wedvigsen. Arkitekt m.n.a.l.
Hj: 3479-2816
Målestokk 1:100.



INGENIEUR A. WESSEL

M. OBERMAYER

BERLIN

22 JUN 1951

3 - 25 26 B 21

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Eternitpaneling.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kurveien 33-29.	gnr. 75, bnr. 26 m/fl.	68/1883.

Byggherre
Murer Borettslag
v/Oslo Bolig og Sparelag
Haumersborg torg 1
OSLO-1.

Ansvarshavende
Tømmermester Anton Mellem
Rosenkrantzgt. 22
OSLO-1.

GA/BH.

Dato
30. mai 1969.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-15. Andvord. 6000. 29933/68. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: - 8 OCT 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011183-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 29	Eiendom:	75/812/0/0
Tiltakshaver:	Myrer Borettslag v/Berit Pettersen c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

pr Per Arne Horne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Journalnr.
Arbeidets og bygningens art	Gnr / Bnr: 75 / 812 Adresse: KURVEIEN 29-35, BL. 21,22 0 Saksnr: 2000/11183 Registrert dato: 19102000
Byggherre	
Anmelder	

~~1~~	V	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92							
~~3~~	V	18		33		48		63		78		93							
~~4~~	V	19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldes ikke GAB

5/4-01
BEH

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



BLOKK 21 OG 22 PLAN NY

414–71

1

Adresser:

Kurvelen 29–47
Kurvelen 26–60
Myrerskogen 10, 15, 26 og 28
Fallanvelen 29–35
Myrervelen 15–25
Nordstjernevelen 6–12 og 9–19

Byggherre

Myrer Borettslag

K.F. LARSSON A.S

Nye balkonger og innganger

Kurvelen 29–31–33–35 gnr.675 bnr.802

BLOKK 21 OG 22
PLAN
NY

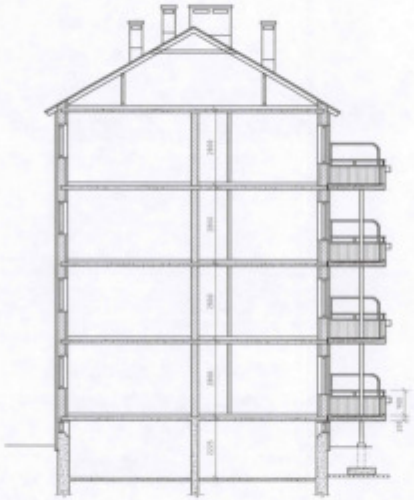
414–71



FASADE SYD



FASADE NORD



BLOKK 21/22 SNITT/FASADER NY 414-85

2

Adresser:

Kurveien 29–47
Kurveien 26–60
Myrerskogen 10, 15, 26 og 28
Fallanveien 29–35
Myrerveien 15–25
Nordaljerneveien 6–12 og 9–19

REV.	Antall	REVISJON (ENDRING)	DATO:	TEGN	KONT

Myrer Borettslag

K.E. LARSSON A.S

Nye balkonger og innganger

Kurveien 29–31–33–35 gnr.075 bnr.803

BLOKK 21 OG 22
SNITT / FASADE NORD OG SYD
NY

1:100

414-85



BLOKK 21 OG 22 FASADENY

414-113

3

Adresser:

Kurvelen 29-47
Kurvelen 26-60
Myreråsvegen 10, 15, 26 og 28
Fotlarvelen 29-35
Myrervelen 15-25
Nordstjernevelen 6-12 og 9-19

Myrer Borettslag

K.E. LARSSON A.S

Nye balkonger og innganger

Kurvelen 29-31-33-35 gnr.075 bnr.863

BLOKK 21 OG 22
FASADE, ØST
NY

1:100

414-113



BLOKK 21/22 FASADE VEST NY | 414–99

4

Adresser:

Kurveien 29–47
Kurveien 26–60
Myreriskogen 10, 15, 26 og 28
Fallonveien 29–35
Myrerveien 15–25
Nordstjernevelen 6–12 og 9–19

REV.	KAP.	REVISJON HØSTER	DATO	TEGN.	KONT.

Myrer Boretslag

K.E. LARSSON A.S

Nye balkonger og innganger

Kurveien 29–31–33–35 gnr.275 bnr.812

BLOKK 21 OG 22
FASADE VEST
NY

414–99

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 12.01.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201001708-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 29, 31, 33 OG 35	Eiendom:	75/812
Tiltakshaver:	Myrer borettslag v/ Eli Voksø	Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KURVEIEN 29, 31, 33 OG 35

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til
Myrer borettslag v/ Eli Voksø, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO, elvo@npaid.org

GRUNNBOKSUTSKRIFT

40-25-0031 Kurveien 33 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Grunneiendom: Gnr: 75 Bnr: 812

Data uthentet: 25.02.2025 kl. 11:55
Oppdatert per: 25.02.2025 kl. 11:55

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/80613-1/105
09.12.1986

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 0
KJØPER:Myrer Borettslag
Org.nr: 948152436

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1955/7597-1/105
08.06.1955

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1955/10267-1/105
13.08.1955

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:822 Snr:3

1956/12029-3/105

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

16.10.1956
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

1960/10098-1/105
23.08.1960
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

1966/15547-1/105
28.10.1966
BEST OM GARASJE/PARKERING
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1967/5397-1/105
21.04.1967
BEST OM GARASJE/PARKERING
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1968/17960-1/105
20.11.1968
ERKLÆRING/AVTALE
ANG FRYSEBOKSHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1972/4053-1/105
03.03.1972
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

1973/2914-1/105
15.02.1973
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1982/18388-1/105
07.07.1982
FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
BELØP: NOK 1.465.500
PANTHAVER:Andelseierne I Borettslaget V/Obos
Lnr: 1114432
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

2001/53555-1/105
10.09.2001
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/53553-1/105

2002/38642-1/105
14.06.2002
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/38640-1/105

2003/11160-3/105
21.02.2003
** NEDKVITTERING
Beløpet er nedkvittert til:
Beløp: NOK 1.463.500

1986/80613-2/105
09.12.1986
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1991/70884-1/105
31.12.1991
BEST. OM ADKOMSTRETT
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
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:738 Snr:1
DIV.BEST.

2002/38640-1/105
OBLIGASJON

14.06.2002
BELØP: NOK 18.520.000
PANTHAVER:HUSBANKEN
Org.nr: 942114184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/54961-1/105 **OBLIGASJON**
23.08.2002
BELØP: NOK 18.000.000
PANTHAVER:HUSBANKEN
Org.nr: 942114184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/54965-1/105 **OBLIGASJON**
23.08.2002
BELØP: NOK 17.570.000
PANTHAVER:HUSBANKEN
Org.nr: 942114184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/54968-1/105 **OBLIGASJON**
23.08.2002
BELØP: NOK 17.570.000
PANTHAVER:HUSBANKEN
Org.nr: 942114184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/19821-1/105 **PANTEDOKUMENT**
02.04.2003
BELØP: NOK 18.000.000
PANTHAVER:HUSBANKEN
Org.nr: 942114184
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1289636-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.11.2023 10:15
BELØP: NOK 55.000.000
PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS
Org.nr: 911986884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1490715-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
29.05.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Bestemmelse om mur og fundamenter nærmere enn 2 meter fra ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

1954/1569-1/105 **REGISTRERING AV GRUNN**
30.01.1954
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:26

1956/918169-1/105 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
25.10.1956
GNR 75 BNR 831

1963/921522-1/105 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
27.03.1963
GNR 75 BNR 884 OG 813

1971/933419-1/105 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
14.12.1971
GNR 75 BNR 1003

1986/58677-1/105 **REGISTRERING AV GRUNN**
22.09.1986
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1296

1991/39368-1/105 01.08.1991	**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

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

40-25-0031 Kurveien 33 - Ubekreftet grunnboksrapport (borett)

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Myrer Borettslag
Organisasjonsnummer: 948 152 436 Andelsnummer: 277

Data uthentet: 25.02.2025 kl. 11:55
Oppdatert per: 25.02.2025 kl. 11:55

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2731419-1/200
10.07.2020 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL
Vederlag: NOK 4.600.000
KJØPER:Fjellbu Fredrikke Fnr: IDEELL: 1/2
KJØPER:Ingstad Henrik Stræte IDEELL: 1/2

HEFTELSER

2024/1377072-1/200
29.04.2024 09:06

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 4.600.000
PANTHAVER:STADSHYPOTEK AB NUF
Org.nr: 991303995
PANTHAVER:SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
Org.nr: 971171324
ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417340-1/201
14.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742480/17637182
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 69

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
921522	105	27.3.1963	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742479/17637177
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 62

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
918169	105	25.10.1956	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[x] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742481/17637187
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 60

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
933419	105	14.12.1971	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742483/17637197
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 45

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
39368	105	1.8.1991	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	430	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

Doknr. 39368 Tinglyst 01.08.1991 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

01.AUG.91 039368

BYSKRIVEREN I OSLO

MÅLEBREV

M.jnr.505-89

M.prot. 183

Side 254

Grensejustering

Vedr. GNR.75 BNR. 430 , BNR. 812 og BNR. 866.

År 1990 den 13.mars ble det i medhold av delingsloven av 23 juni 1978 holdt kartforretning over grensene mellom :

GNR. 75 BNR.430 , BNR.812 og BNR. 866 .

1.	26.2	m^2	av	gnr.75	bnr.812	skal tillegges
				gnr.75	bnr.430 .	
2.	6.4	m^2	av	gnr.75	bnr.866	skal tillegges
				gnr.75	bnr.430 .	

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Forretningen er rekvirert av : Øivind Langård.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av :

For gnr.75 bnr.430 : Øivind Langård.
For gnr.75 bnr.866 : Stiftelsen Speiderhuset.
For gnr.75 bnr.812 : Myrer Borettslag.

Bestyrer ved forretningen var : Terje Marstein.

Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 1.juli 1991.

for
Einar Granum

Terje Marstein
Terje Marstein

K A R T

over del av grense mellom

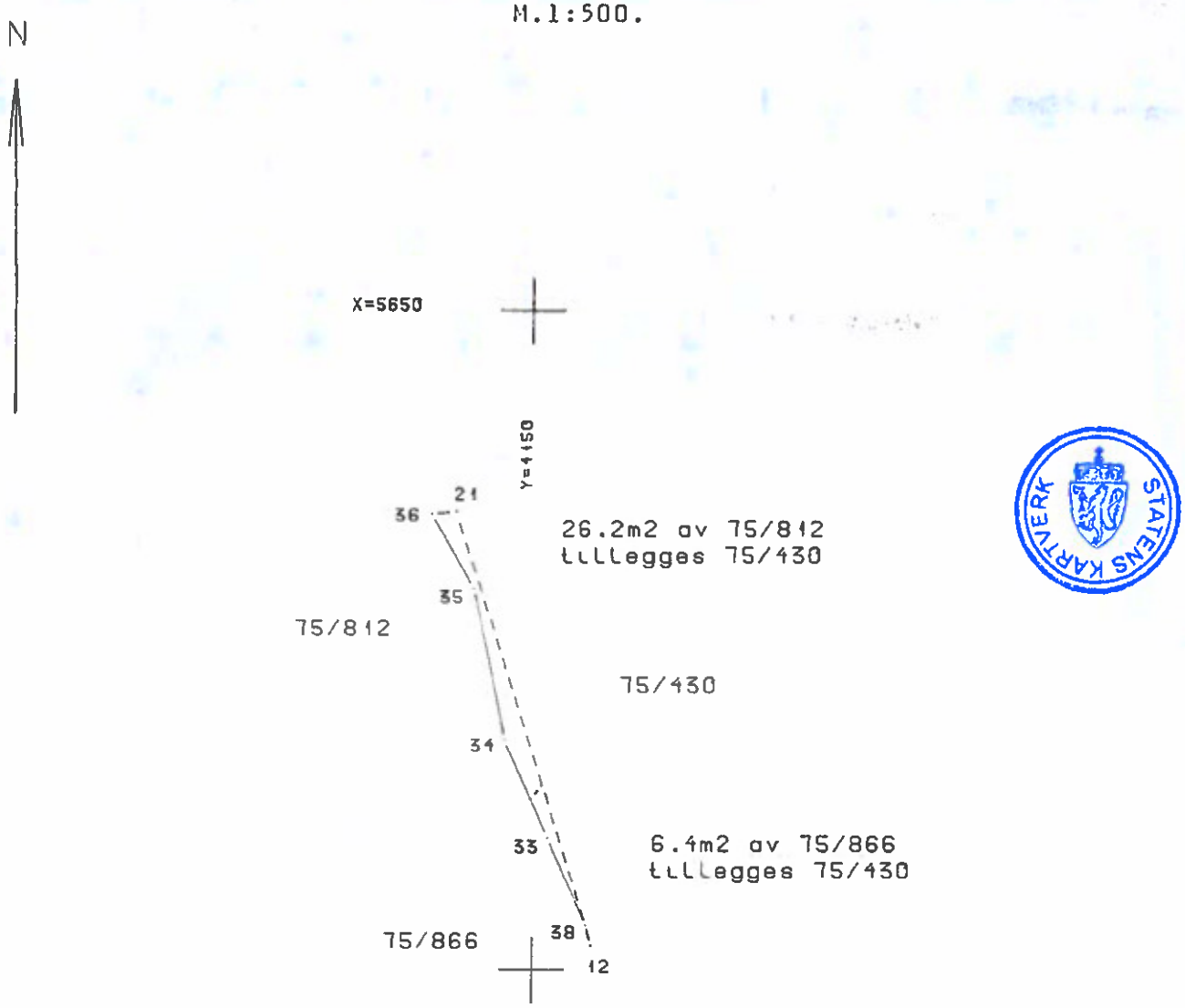
gnr. 75 bnr. 430

gnr. 75 bnr. 812

gnr. 75 bnr. 866

etter grensejustering

M.1:500.



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
12		5601.92	4154.60		
38		5603.44	4154.13	1.59	
33		5610.06	4151.20	7.24	
34		5617.41	4147.90	8.06	
35		5628.92	4145.62	11.73	
36		5634.51	4142.49	6.41	
21		5634.74	4144.27	1.79	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742460/17637079
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 46

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18388	105	7.7.1982	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

111 DAGBOKFØRT

07.JUL.82 018388

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Fellesobligasjon for borettsinnskudd

MYRER *Borettslag*

erkjenner med dette å være skyldig andelseierne i borettslaget representert ved

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

tilsammen kr. 1.465.500,-

kroner [illegible]

(beløpet gjentas med bokstaver)

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som andelseierne har betalt til borettslaget.

For borettsinnskuddene er det utstedt partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene lyder på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter inngått mellom laget og andelseierne i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom:

Gnr. 75 - bnr. 812. Hus på festet grunn samt festeretten.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter. Eiendommen pliktes holdt forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Obligasjonene har prioritet umiddelbart etter

1. *Obligasjon(er) til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen, beløpsmessig begrenset til pålydende av Husbankens nåværende pantobligasjon(er).*
2.
3.
4.
5.

Avskriftens riktighet bekreftes

Fellesobligasjonen har opptrinnsrett, dog slik at opptrinnsretten ikke gjelder i forhold til pantelån som skal nyttes til vedlikehold, modernisering eller utvidelse av bebyggelsen eller tilbehøret.

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søknad hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Oslo, *den* 23.3.1982

Myrer *Borettslag*

Rønnaug Swartling /s/ Kjell Rune Resstun /s/

Vi/jeg bekrefter at underskriverne
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Ellen Geirål /s/ Sigfred Mossing /s/

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
N.B.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742482/17637192
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 48

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58677	105	22.9.1986	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.1136-1984

M.prot.162

Side 24

over del av grensen mellom

Reg.nr.:

gnr.75 bnr.430,

gnr.75 bnr.812 og

gnr.75 bnr.866

etter grensejustering

DAGBOKFØRT

22.SEP.86 058677

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

År 1985 den 16. juli ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over

89,5 m^2 av gnr.75 bnr.812 som har fått gnr.75 bnr.1296 og

22,1 m^2 av gnr.75 bnr.866 som har fått gnr.75 bnr.1297.

Gnr.75 bnr.1296 og gnr.75 bnr.1297 skal legges til gnr.75 bnr.430.

Forretningen er rekvirert av Oslo kommune, boligetaten, Kari Starrem og Øivind Langård.
Grensejusteringen er skriftlig godkjent av Stiftelsen Speiderhuset Øivind Langård og Oslo kommune, boligetaten.

Bestyrer ved forretningen var ing. Tore Gran.

Grensen etter justering fremgår av målebrevskartet.
Oslo koordinatsystem.

Oslo oppmålingsvesen den 28. oktober 1985.

Karl Ove Mo

Einar Granum

Tore Gran

KK

Avskriftens riktighet bekreftes

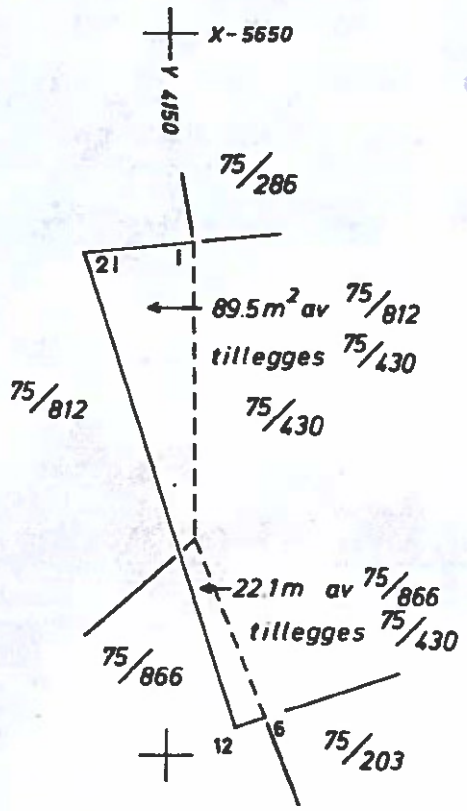
CA

K A R T

over del av grensen mellom
gnr. 75 bnr. 430,
gnr. 75 bnr. 812 og
gnr. 75 bnr. 866

etter grensejustering

Samlet areal - 111,6 m2
M - 1:500.





NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
1	4151.620	5635.500			
			7.39		
21	4144.267	5634.744			
			34.41		
12	4154.603	5601.920			
			2.12		
6	4156.610	5602.610			

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742465/17637104
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 49

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
80613	105	9.12.1986	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1986 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og BSBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

MYRER BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 75
bnr. 812 og 813
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2 765 298,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

OPPBOKFØRT
09. DEC. 86 080613
BYSKRIVEREN I OSLO

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

STATENS KARTVERK

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

MYRER BORETTSLAG

Rønnaug Swartling /s/ Solveig Hagenæs/s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742455/17637054
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 50

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5397	105	21.4.1967	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

5397

21 APR. 1967

Erklæring

vedrørende

Gnr. 75 bnr. 812, Myrer, Kjelsås. Seksjon G.
Eiendom

Garasje. 66/1272
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 31/3-67 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79.

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det.
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 10-4-67

Myrer Borelag

Byggherrens underskrift.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 19.4. **19** 67

Skjøtelegemshavers underskrift.

Byggrådmannen

Avskriftens riktighet bekreftes
a.d.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742478/17637172
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 51

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1569	105	30.1.1954	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	26	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbokført
30 JAN 1954

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

MÅLEBREV

Tekst: » V 29 »

J.-nr. 782 - 1952/53.

17

År 195 3, den 15. april ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over 2 parseller av

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 26.

Forretningen er rekvirert av Oslo Kommune ved Boligrådmannen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avdelingsingeniør G. Møllerud.

Kartvitne var A. Pettersen.

Ved forretningen ønsket ikke rekvirenten å være tilstede. Grensene for gnr. 75, bnr. 26, gnr. 75, bnr. 743 og veigrunn til Åsveien var fastsatt ved tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respektertes.

Parsellenes grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Skjema 1. 1500. 10. 53. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellene ble stukket ut etter byplankontorets godkjente plan.

Grensene måler i meter for den nordligste parsell:

Mot nord til gnr. 75, bnr. 373: 99,04, mot øst til gnr.75, bnr. 286, gnr. 75, bnr. 430, gnr. 75, bnr. 175: 10,41 - 41,41 - 20,53 - 29,15 - 88,97, mot nord til gnr. 75, bnr. 175: 27,18, mot nordøst til gnr. 75, bnr. 124 etter kant veigrunn: 42,91, mot øst og nord til gnr. 75, bnr. 628 etter midt Fallanvefen og midt Åsveien: 11,24 - 110,04 - 58,35 - 39,73 - 12,68 - 4,65 - 4,51 - 5,40 - 5,70, mot øst og sør til Åsveien etter kant veigrunn etter en sirkelbue med radius 70,00 og kordelengde: 86,39, videre etter en sirkelbue med radius: 12,00 og kordelengde: 10,17, videre rett: 20,34, videre etter en sirkelbue med radius 5,00 og kordelengde: 5,68, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde: 22,15,videre rett: 50,76, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde: 21,09, mot sørvest til gnr. 75, bnr. 743: 49,67 - videre etter en sirkelbue med radius 20,00 og kordelengde: 18,02, videre rett: 0,34, mot vest, sør og øst til gnr. 75, bnr. 738: 60,73 - 31,22 - 60,24, mob sør til gnr. 75, bnr. 743: 23,83, mot vest til gnr. 75, bnr. 26 etter midt regulert Nordhagavei: 12,59, mot sør og sørøst til gnr. 75, bnr. 26: 36,31 - 59,47, mot sørvest til gnr. 75, bnr. 371: 93,36, mot nordvest til Myrerveien etter kant veigrunn: 14,19 - 14,11 - 10,10 - 97,14 - 10,23 - 7,28 - 137,37 - 10,75 - 18,30 - 13,34.

Arealet utgjør: 64756 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 75, bnr. 26 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 812.

Grensene måler i meter for den sydligste parsell:

Mot nordvest til Åsveien etter kant veigrunn: 12,43, videre etter en sirkelbue med radius 12,00 og kordelengde: 9,48, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde:30,56, mot øst, sør og sørvest til gnr. 75, bnr. 26: 67,55 -30,81- 52,56.

Arealet utgjør: 2249 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 75, bnr. 26 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 813.

Forretningen sluttet den 12. januar 1954.

Eugen Lund.

Det attesteres at kart og tekst er
samsvar med oppmålingsprotokollen

G. Møllerud A. Pettersen.

Distriktsingeniør A. E. Mysen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742453/17637044
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 54

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15547	105	28.10.1966	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

28.10.1966
15547

Erklæring
vedrørende

Gnr. 75 bnr. 812. Seksjon A. Myrer, Kjelsås.

Eiendom

Garasjer. | 66/1266

Arbeidets art | Bygn.kontr. |.nr

Den 22.9.66 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79 og 124

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering og rimelige skjönnhetshensyn.

Rettskopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 3/10-1966

Haakon Ødegaard O.Br. Johansen
Byggherrens underskrift.
Myrer Borettslag

På vegne av Oslo kommune som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 12/10 1966

Bolig-kontoret

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:
a.t.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742459/17637074
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 56

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2914	105	15.2.1973	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

2914

15 FEB. 1973

Erklæring

vedrørende

Gnr. 75, bnr. 812, Myrerskogveien, Kjelsås.
Eiendom

Garasjerekke. 70/784
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 28/4-70 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

~~byggeforskriftenes kap.~~ *§*

~~byggeforskriftene nr.~~

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 15/2-73

Myrer Borettslag

Byggherrens underskrift.

Myrer Borettslag

Skjøteinnehevers underskrift

Skj. B 20 A
2000. R. A. 7227/66.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742451/17637034
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 57

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12029	105	16.10.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

16 OKT 1956 12029.

FESTEKONTRAKT

Stempelmrk. Kr. 6950,-
Kassert den 16/10-56
Byskriveren.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Myrer Borettslag A/L v/ OBOS.

en del av eiendommen gnr. 75, bnr. 26,

Denne har fått gnr. 75, bnr. 812 og 813 og 83/ *)

og er 67.511,8 m² stor. Målebrev, datert 15/4-53 15/12-54, tinglyst 30/1-54 14/2-55 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 15/8-51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 26.910,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 897.000,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6-31/12 og første gang 31/12-1951.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

*) tilføyet av b.m.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVE

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veien samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

STATENS KARTVERK

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 9-10/8-1956

Som fester:
Myrer Borettslag A/L
Olav Eng /s/ Haakon Ødegaard /s/

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

STATENS KARTVERK

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742466/17637109
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 59

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
70884	105	31.12.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

BOKFØRT 04/12/91 10:50 OBOS 004

31 DEC.91 070884

B R U K S R E T T S A V T A L E

BYSKRIVEREN I OSLO

Mellom B/L Myrer (eier av eiendommen gnr. 75 bnr. 812)

og Properton A/S (eier av eiendommen gnr. 75 bnr. 738)

er inngått følgende avtale:

1. Properton A/S gis rett til kjørbar adkomst over gnr. 75 bnr. 812 frem til Nordstjerneveien i henhold til vedlagte kartskisse som følger som vedlegg til denne avtale.

2. Adkomsten skal tjene som felles adkomst for B/L Myrer og Propertom A/S, og skal ha en bredde på maksimalt 4 meter. Bruksretten antas å omfatte et areal på ca. 60 m2.

3. Properton A/S betaler refusjon til B/L Myrer for adkomsten i henhold til reglene i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77 kap. IX.

4. Driftskostnadene vedrørende adkomsten skal hver av partene dekke med en fordeling etter bruk fra tidspunktet for utstedelse av ferdigattest.

5. Properton A/S er erstatningsansvarlig for all skade som bruken av adkomsten måtte forårsake på B/L Myrers eiendom i byggeperioden.

6. Bruksretten skal ha prioritet etter evt. pengeheftelser på eiendommen.

7. Bruksretten er uten tidsbegrensning sålenge eiendommen gnr. 75 bnr. 738 benyttes til boligformål, således at bruksrettsavtalen også skal gjelde for evt. senere erververe av Properton A/S' eiendom.

8. Evt. tvister som måtte oppstå i forbindelse med nærværende bruksrettsavtale skal avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens kap. 32.

9. Evt. kostnader til tinglysing av nærværende bruksretts-avtale betales av Propertom A/S.

Denne avtale er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett.

Oslo, den 4/12-91.

B/L Myrer

Properton A/S

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Doknr 70884 Tinglyst 31.12.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SITUASJONSKART

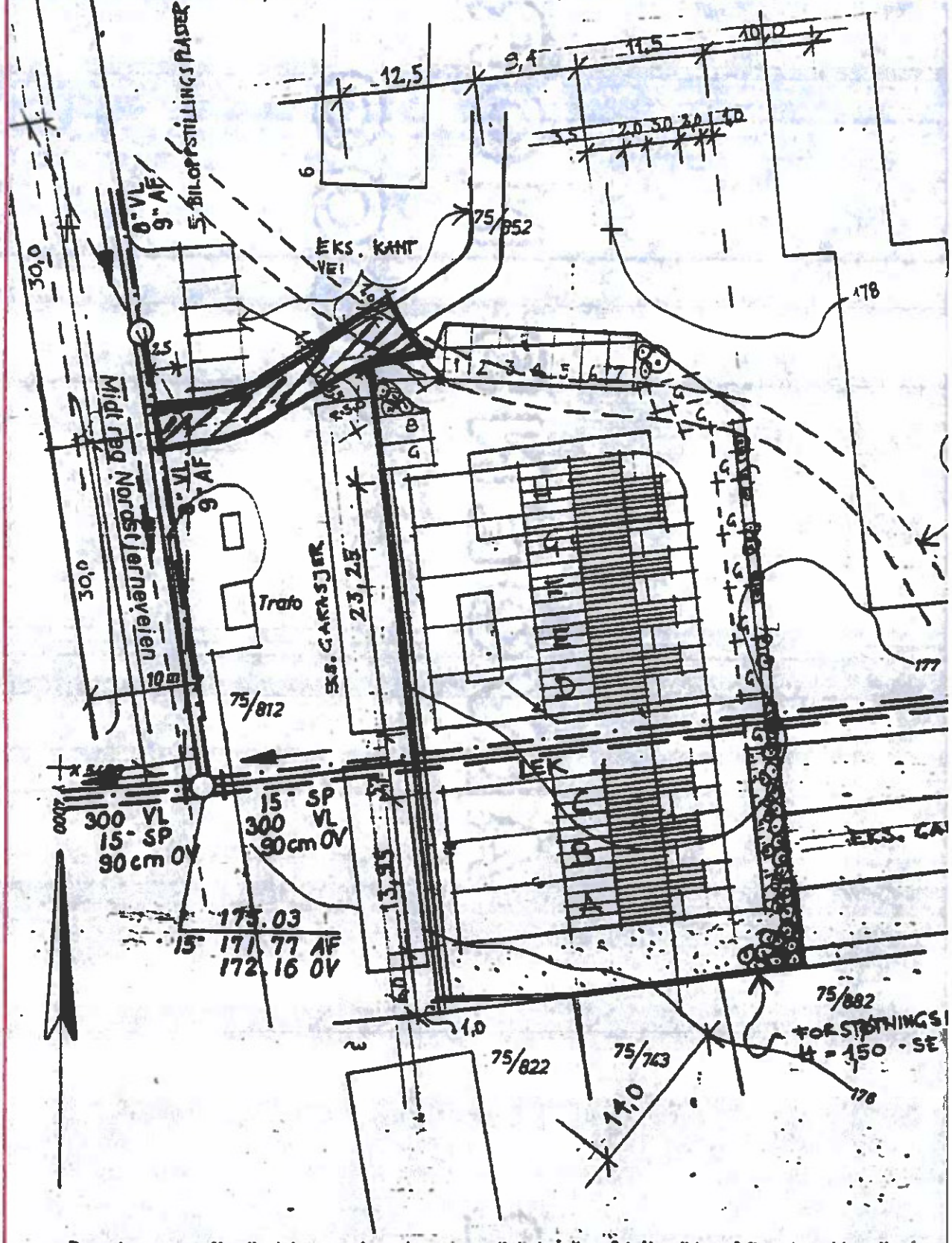
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR Gnr 75 bnr 738 AV BNR 26 AREAL 2000.0 r

ADRESSE Nordstjerneveien 7 KARTBLAD NO F

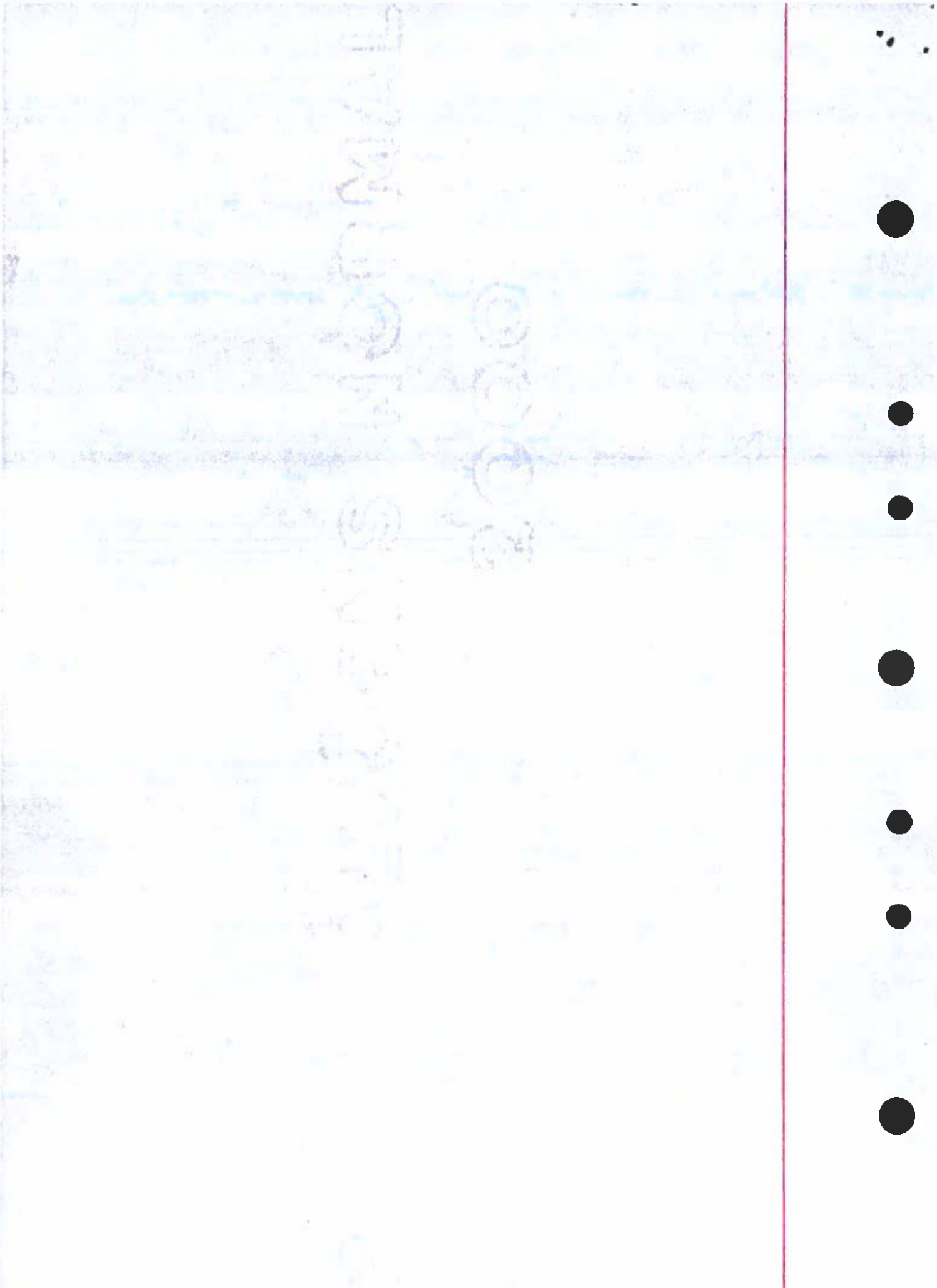
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 6 / 1 19 87 S.j.nr 1149/86 AA

Ajourført ...../..... 19 ..... S.j.nr .....



STATENS KARTVERK

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller fors
er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved p



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742450/17637029
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 61

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10267	105	13.8.1955	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmrk. Kr. 10,-
Kassert den 13/8 55 av [illegible]

13 AUG 1955 0267

C.8

Erklæring.

812

Undertegnede som eier av gnr. 75, bnr. ~~26~~ og undertegnede som eier av gnr. 75 bnr. 822, V. Aker, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på begge eiendommer, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann-og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812 gir herved eieren av gnr. 75 bnr. 822 tillatelse til å føre vannledning til sin eiendom og kloakkledning fra sin eiendom over gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812's grunn.

Eieren av gnr. 75, bnr. 822 gis også tillatelse til nødvendig ettersyn og reparasjon av ledningene. For forvoldt skade i den anledning skal ytes erstatning etter skjønn.

Myrer Borettslag A/L

Sven Ole Damm. Haakon Helgesen ....

Som ~~eier~~ hafer av gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812. Som eier av gnr. 75 bnr. 822.

Etter fullmakt
BOLIGRÅDMANNEN

Oslo, den 26/9 1955.

Husbanken samtykker i at foranstående erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 75, bnr, 812.

Oslo. den 12. august 1955.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Etter fullm.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742452/17637039
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 63

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10098	105	23.7.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	175	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

23 AUG. 1960 0098
99
Stempelavg. Kr. 10,-
Kansert den 23/8 60

Erklæring.

Undertegnede Myrer Borettslag A/L som fester av gnr. 75, bnr. 812 i Oslo gir med dette eieren av gnr. 75 bnr. 175 i Oslo, Ole Davidsen, rett til å føre ledninger for vann og kloakk fra gnr. 75, bnr. 175 over eiendommen gnr. 75, bnr. 812 frem til hovedledninger.
Eieren av gnr. 75, bnr. 175 gir vi også tillatelse til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger og kummer beliggende på g.nr.75, bnr. 812.
Denne erklæring kan ikke avleses uten samtykke fra Oslo Vann og Kloakkvesen.

Oslo, den 10. februar 1958.

Som eier av gnr. 75,bnr. 175.
Ole Davidsen.

Som fester av gnr. 75, bnr. 812. Myrer Borettslag A/L
Sverre Dørstad. Sverre Dammen.
T.Holtmon.

Oslo kommune som grunneier samtykker i tinglesningen av ovennevnte erklæring.

Oslo 22/2 - 58.

Boligrådmannen

Trygve Nilsen.

E.A.Sjørbotten.

A.©Dahl.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742462/17637089
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 65

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
38642	105	14.6.2002	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MYRER BORETTSLAG GNR 75 BNR 812,852,888 I OSLO PÅL. KR.1.465.500,-

Nærværende fellesobligasjon viker med dette prioritet for OBOS' obligasjon stor kr. 90.000.000,-

Oslo, 06.09.01

OBOS
P.B. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

TINGLYST
DAGBOKNR.: 38642
14 JUN 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

TINGLYST
DAGBOKNR.: 53557
10 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr 38642 Tinglyst 14.06.2002 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hilde Wollen
Rådgiver

MYRER BRL GNR 75 BNR 812,852,888 I OSLO PÅL. KR. 1.465.500,-
Nærværende fellesobligasjon viker med dette prioritet for HUSBANKENS obligasjon stor kr. 18.520.000,-
Oslo, 11.06.02

OBOS
P.B. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

250,- 7/7-82



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742458/17637069
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 66

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4053	105	3.3.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

- 3 MARS 1972
4053

E r k l æ r i n g.

Vedr. gnr. 75 bnr. 812

Undertegnede Myrer Borettslag som fester og Oslo kommune som skjöteinnehaver til gnr. 75 bnr. 812 samtykkes herved i at vår naboeiendom gnr. 75 bnr. 1000 bebygges inntil ca. 3 m fra vår grense som byggemelding viser, idet vi i h.t. bygningslovens § 70 forplikter oss og senere eiere til ikke å bebygge vår eiendom nærmere enn bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 1/3. 1972.

Oslo kommune
Boligsjefen

Myrer Borettslag

Rudolf Haugen

Ivar Lurbakk

Avskriftens riktighet bekreftes

Gdl.

Rett kopi bekreftes
Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742449/17637024
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 68

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7597	105	8.6.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

8 JUN 1955

Verdi kr. 250.-

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 16/5 55

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gnr. 75, bnr. 812, Myrerskogvn. 26, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp en transformatorkiosk som vist på vedlagte plan.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 7. mai 1955.
Boligrådmannen
Trygve Nilsen

H. Hammer.

Verdi kr. 250,-
OSLO LYSVERKER

Thomas Poulsson
jur.sekr.

Rett kopi bekreftes
Sign. Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742464/17637099
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 70

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11160	105	21.2.2003	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. NEDKVITTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Myrer Borettslag, gnr. 75 bnr. 812

Nærværende fellesobligasjon skrives med dette ned fra 1.465.500,- med kr. 2000,- til kr. 1.463.500,-.

Oslo. 18. februar 2003
OBOS

Martin Mæland
adm. direktør

Jeg bekrefter at ovennevnte har undertegnet og er over 18 år.

Oslo, 18. februar 2003

Boddvar Haale

Doknr. 11160 Tinglyst 21.02.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MYRER BRL GNR 75 BNR 812,852, 888 I OSLO PÅL. KR. 1.465.500,-

Nærværende fellesobligasjon utvides til også å omfatte gnr 75 bnr 852 og gnr 75 bnr 888,

Oslo, 18. februar 2003

I styret for Myrer Borettslag

Hanne Madahl Bjørnes

TINGLYST
DAGBOKNR.: 11160
21 FEB 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Jeg bekrefter med dåpsattest ovennevnte har underskrevet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den

Rett kopi bekreftes
Terje Slavold
A... AT
M.N.A.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Feiberg

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742461/17637084
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 71

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
53555	105	10.9.2001	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MYRER BORETTSLAG GNR 75 BNR 812,852,888 I OSLO PÅL. KR.1.465.500,-

Nærværende fellesobligasjon viker med dette prioritet for OBOS' obligasjon stor kr. 90.000.000,-

Oslo, 06.09.01

OBOS
P.B. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

Påtegning på dokument 600 | 75 | 812 | | 18388/82

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

TINGLYST
DAGBOKNR.: 53555
10 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr 53555 Tinglyst 10.09.2001 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

25 - 74

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742456/17637059
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 72

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17960	105	20.11.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

17960

20 NOV. 1968

Erklæring

vedrørende

Gnr. 75, bnr. 812, Kurveien 37.
Eiendom

Frysebokshus. 63/1997,
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 16.8.63 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

Oslo, den 11/5 -66

Myrer Borettslag

Jeg bekrefter med dette at undertegnede har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Byggherrens underskrift

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 4/8 1966

Skjøteinnehavers underskrift

Boligrådmannen

Avskriftens riktighet bekreftes

000. R. A. 697/62.

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
25.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HENRIK NORDBERG
ØVREGATE 133 A H0101
3714 SKIEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 152 436 Andelsnr 277

Eiendommens adresse:

Kurveien 33, 0495 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 574 069
Som sekundærbolig:	kr 6 296 274

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kurveien 33
Andelsnr. 277 Orgnr. 948152436 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-25-0031

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 41 52 83 64

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater