PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KURVEIEN 60

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Kurveien 60, 0495 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 812
Andelsnummer 321

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 15.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1727 **Referansenummer:** JW4048

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: Entré, bad, kjøkken og stue. Utgang fra stue til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand og oppleves som vedlikeholdt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og eller manglende dokumentasjon- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med laminat.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2011 iflg eier.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for komfyr og kjøleskap.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap/sjakt.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg skumapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

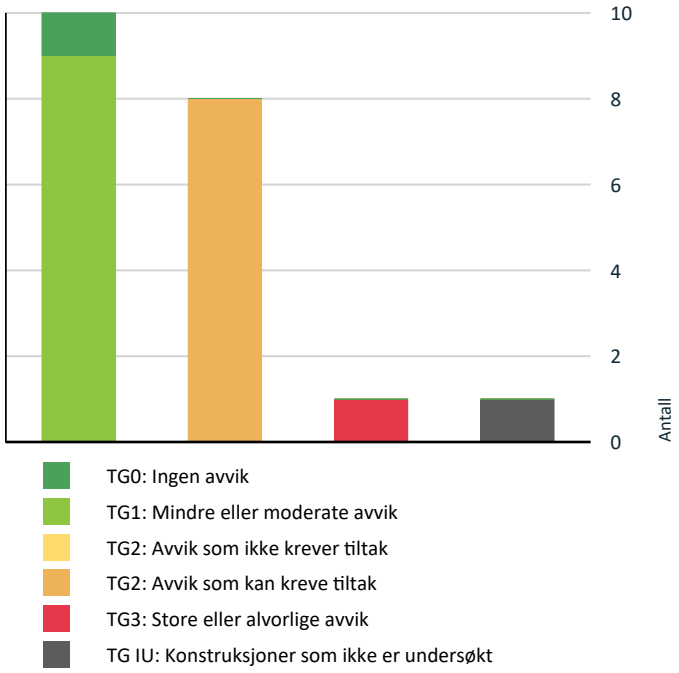
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

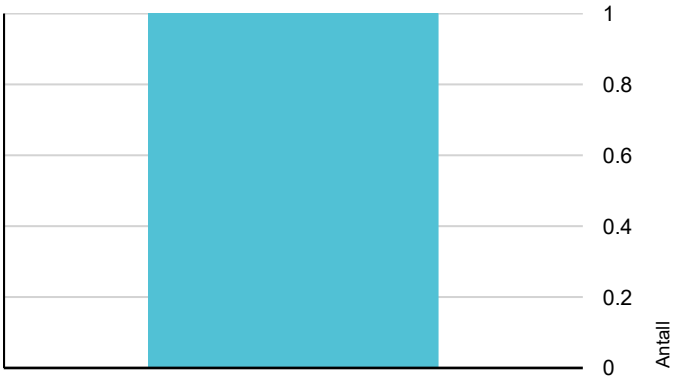
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.

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

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Manglende merking av brannklassifisering på entrédøren. Det er symptomer i karmen på entrédøren på at den ikke er lufttett. Utett entrédør kan føre til svekket branntetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom døren ikke er brannklassifisert tilfredsstillende er branncelle brutt og bran kan spre seg raskere enn forutsett.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,95 meter.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med laminat.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 4 mm innenfor 2 meter i stuen.

Det ble mål i stue og på kjøkken.

Tilstandsrapport

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.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2011 iflg eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon fremvist. Oppgradert i regi av borettslaget iflg eier.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier har opplyst i egenerklæringen at det lekker fra avløpsrøret under vasken, men ingen påvist lekkasje på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under observasjon og tiltak iverksettes dersom det påvises lekkasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

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

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt. Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konstruksjonen er ca 14 år gammel og membranen på veggen har således passert over halvparten av normal brukstid.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lekkasje fra overløpsventilen på vasken.
Noe svelling i bunnplaten under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overløpet må skiftes som strakstiltak for å unngå vannsøl og ytterligere skade på bunnplaten under vasken..

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun naturlig ventilering via luke i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap/sjakt.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent iflg eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Fremvist for deler av utført arbeid, men mangler for enkelte arbeider.

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?
   Ja El-tilsyn i 2016. Fremvist samsvarserklæring for utbedringer, men ikke dokumentasjon for avsluttet sak.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

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

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.





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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg skumapparat.

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

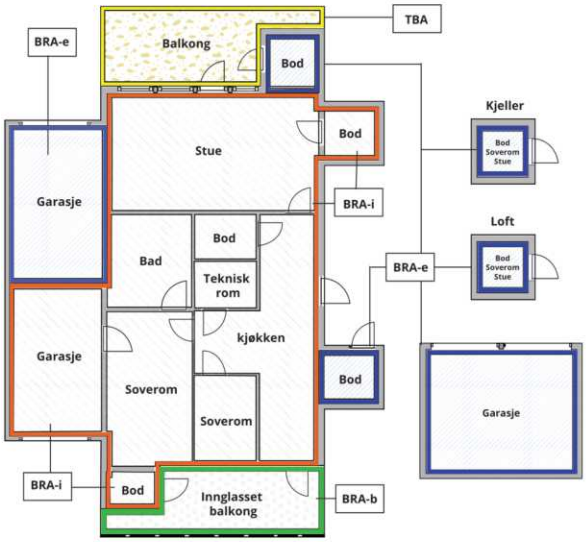
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	33			33	6
Kjeller		3		3	
Loft		5		5	
SUM	**33**	**8**			**6**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod, Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Kommentar: Manglende merking av brannklassifisering på entrédøren. Dersom døren ikke er brannklassifisert tilfredsstillende er branncelle brutt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert overflater, ny baderomsinnredning, ny markise og div småelektrisk i 2025. Ny panel på rekkverk på balkongen i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i boligblokk	33	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Gry Syversen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kurveien 60

Hjemmelshaver
Myrer Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MYRER BORETTSLAG	948152436			Syversen Gry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
321

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tallberg Elektro AS	06.10.2017	Samsvarserklæring: - Kontroll/rep. av varmekabel på bad.	Gjennomgått		Nei
Hafslund nett	11.01.2016	Tilsynsrapport, el-tilsyn	Gjennomgått		Nei
Linje Elektro Service AS	22.05.2025	Samsvarserklæring: - strømopplegg markise	Gjennomgått		Nei
Harestua Bygg og Vedlikehold AS	31.05.2023	Faktura: - Ny panel på innsiden av balkong	Gjennomgått		Nei
HD solskjerming	15.05.2025	Faktura: - Markise	Gjennomgått		Nei
Granrud Elektriske AS	20.04.2016	Samsvarserklæring: - Utbedring av Tilsynsrapport og opplegg 2 stk. stikkontakter bak tv bord.	Gjennomgått		Nei
Visningsklar Oslo AS	07.07.2025	Ordrebekreftelse: - Nytt laminatgul og div malerarbeider samt ny servant med underskap på bad.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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

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

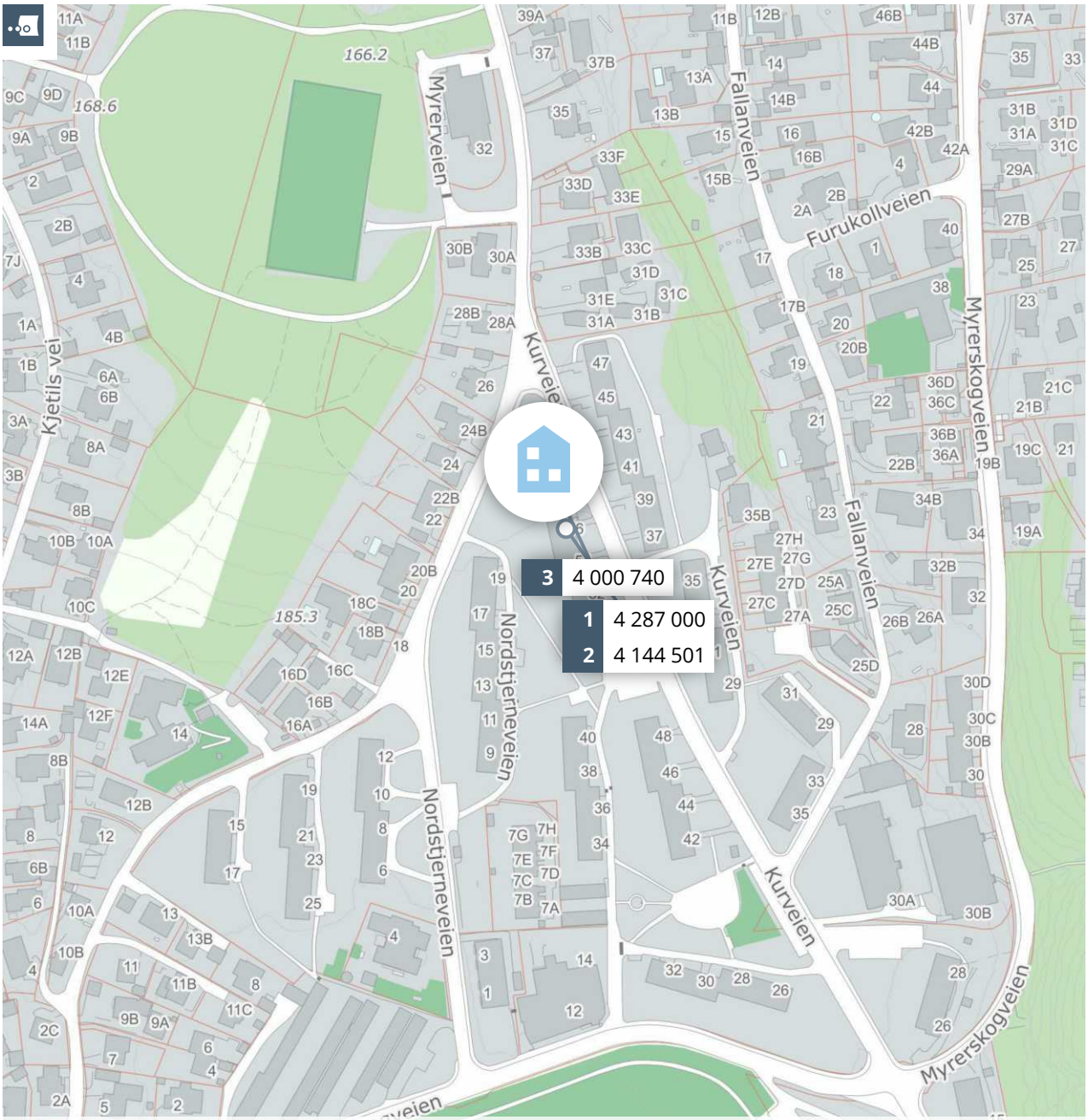
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JW4048

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

KURVEIEN 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.08.2025

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: Kim Nordtorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kurveien 60, 0495 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

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

Verdivurdert til

3 700 000

139 479	3 839 479	116 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	3 242
Formue	5 785
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kurveien 56 33 m²	1951	2. etg	1 sov	26.05.2025	4 150 000	**4 150 000**	137 000	4 287 000	**129 909**
2	Kurveien 56 33 m²	1951	2. etg	1 sov	27.05.2024	3 650 000	**4 000 000**	144 501	4 144 501	**125 591**
3	Kurveien 60 33 m²	1952	1. etg	1 sov	29.04.2025	3 700 000	**3 870 000**	130 740	4 000 740	**121 235**

Flott 1-roms toppleilighet med flott beliggenhet på Kjelsås/Grefsen.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og har en gjennomtenkt planløsning med entré med garderobe, separat kjøkken og stue med soveplass. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2011. Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 6 kvm med hyggelig utsyn.

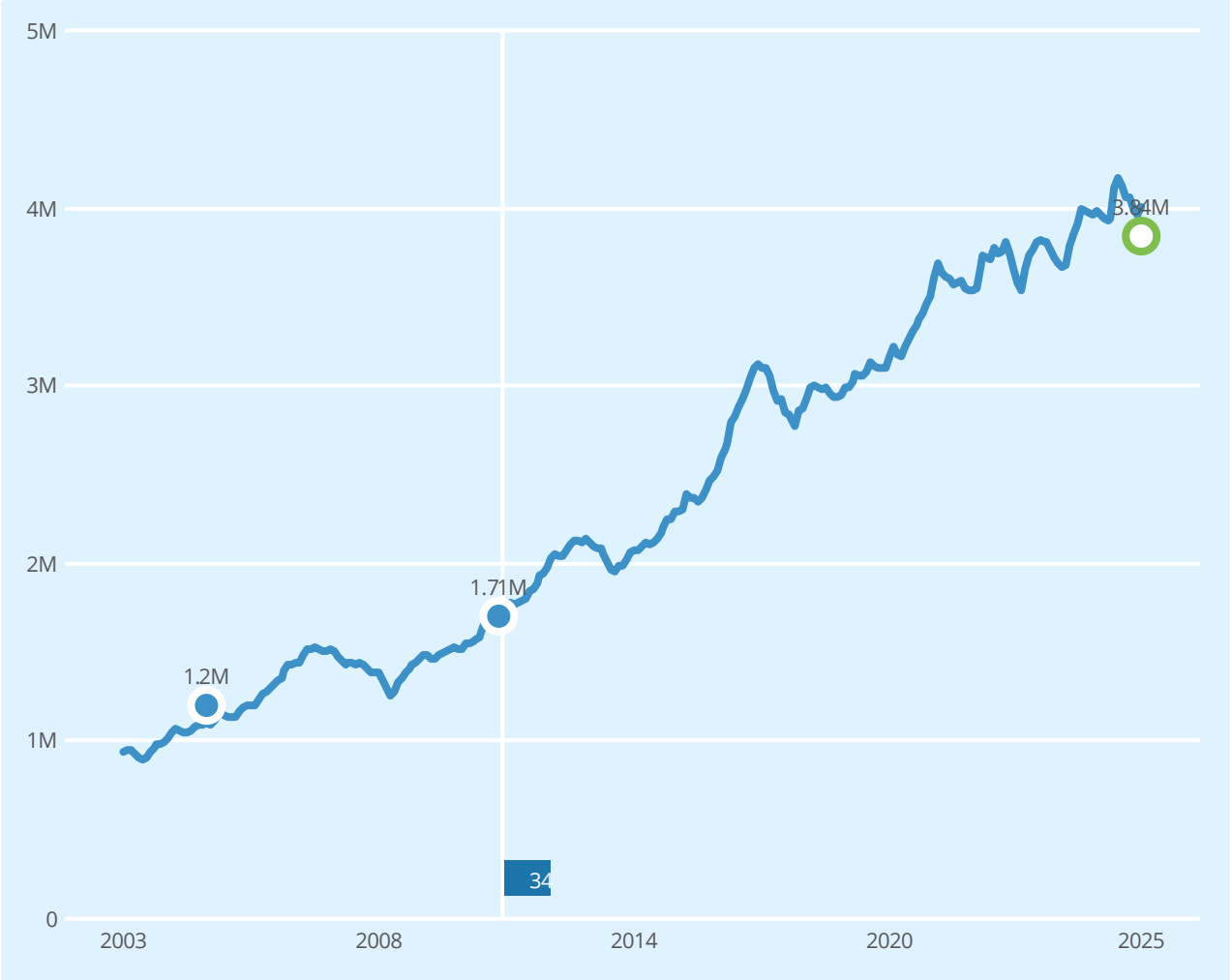
Rikelig lagring i to kjellerboder og loftsbod.

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

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

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

Historiske omsetninger



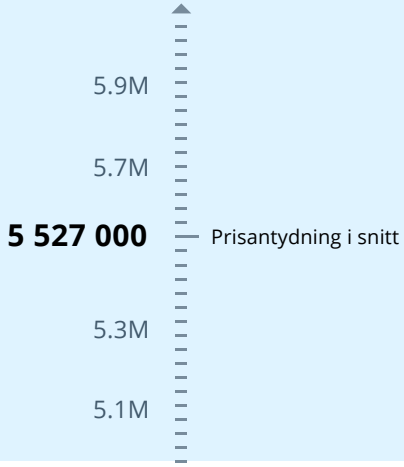
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
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
26.04.2011	03.05.2011	20.07.2011	1 380 000	1 540 000	166 000	1 706 000
05.11.2004	19.11.2004		990 000	1 030 000	174 731	1 204 731

Leiligheter til salgs i MYRERSKOG grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

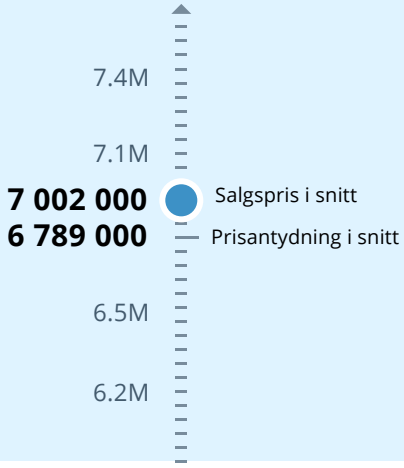


Annonsene har i snitt ligget ute i

7
dager

Leiligheter solgt i MYRERSKOG grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

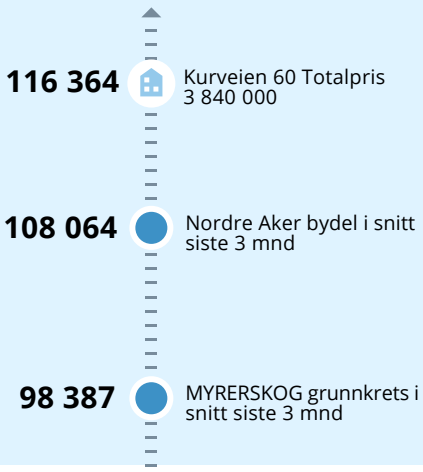


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250325

Selger 1 navn
Gry Syversen

Gateadresse
Kurveien 60

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 93371824

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

Beskrivelse: Det drypper litt fra røret under vasken på badet, og det renner fra overløpsventilen fra kjøkkenvasken.

Document reference: 7250325

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet servant, underskap og speil
Arbeid utført av	Visningsklar Oslo AS

Filer

Visningsklar Oslo AS.pdf

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2010 og 2011 ble våtrommene i borettslaget rehabilitert. Innvendige vann- og avløpsrør ble skiftet, og våtrommene ble oppgradert.
Arbeid utført av	Obos og AF Byggfornyelse

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

Beskrivelse: I 2022 ble tak og fasade rehabilitert på bygget. Kjenner ikke til noen utettheter etter det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus på loftet i 2015. Det er flere ganger observert sebraklanner i leiligheten.

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	Lagt ut strøm til balkongen.
Arbeid utført av	Linje Elektro Service AS

Filer

Faktura-12601.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7250325

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2016, Hafslund Nett. En mangel funnet og rettet: Stikkontakt på kjøkkenet ikke betryggende festet.

Filer

0871_001.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har 18 ladestasjoner for elbiler.

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: Tak og fasade rehabilitert på bygget i 2022, i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: OBOS Prosjekt og Malercompagniet

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

Beskrivelse: Tak og fasadeprosjektet, som ble startet i 2022, er ikke ferdigstilt for alle blokkene i sameiet. Styret har engasjert advokat og har reklamert på utførelsen av malerarbeider og anbefaling om maling. Styret ønsker å gå ut av kontrakten. Foreløpig er hele prosjektet satt på pause. Det blir ingen arbeider i 2025, men styret ønsker å bruke en ekstern partner til å kartlegge og planlegge for oppstart i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250325

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

Beskrivelse: Det står tidvis rottefeller utenfor langs noen av husveggene, så jeg antar det betyr at det er rotter utenfor.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250325

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250325

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Syversen	fe40330ad37ae60961f8cf bf3f20b258869f5fab	13.08.2025 21:03:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250325

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

Børke & Partners
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 44b, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250325 . Vår ref.: 0111-1-3009 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrer Borettslag
Organisasjonsnr:	948152436
Andelseier:	Syversen, Gry
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3009
Adresse:	Kurveien 60, 0495 OSLO
Andelsnummer:	321
Gnr.	75
Bnr.	812

Borettsinnskudd: Kr. 2 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93371824.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Det ble på generalforsamling 2021 gitt fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av tak og maling av fasader. Se innkalling for fullstendig informasjon. Prosjektet startet høsten 2021 og er nå satt på vent i påvente av nye rapporter/ uttalelser. - Garasje følger leilighet: Nei, selger må påse at denne sies opp. Garasje/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. - Parkering følger leilighet: Nei. Selger må påse at denne sies opp. Parkering/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. . - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. . - Ved salg av Andel 338, leil. 3026; Vinduene ble ikke byttet ut ved rehabilitering i 2018/2019. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408779-30
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	5 270 994,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408779-50
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	5 270 994,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-10
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	5 564 655,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-20
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	5 400 000,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11486552-30
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	5 391 333,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208133039
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	2 923 989,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208614894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	49 695 716,00
Innfrielsesdato:	30.07.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 242,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	526,00	
Internett	454,00	
Felleskostnader	2 262,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	358,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 501,-
Annen formue:	5 785,-
Gjeld:	144 529,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-30
Restsaldo:	12 951,00
Kapitalkostnader:	1 018,74

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-50
Restsaldo:	12 951,00
Kapitalkostnader:	1 018,74

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-10
Restsaldo:	9 171,68
Kapitalkostnader:	721,45

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-20
Restsaldo:	8 900,29
Kapitalkostnader:	700,11

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-30
Restsaldo:	8 886,01
Kapitalkostnader:	698,98

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208133039
Restsaldo:	4 819,33
Kapitalkostnader:	27,02

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208614894
Restsaldo:	81 799,37
Kapitalkostnader:	463,02

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139 478,68,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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.

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: ……..……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 111
MYRER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRER BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 510.000

Sak 7

Ekstra honorar til styreleder og nestleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

Forslag om å installere fiberoptisk Internett

Forslag fremmet av:
Knut Henning Braaten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Det installeres fiberoptisk nett i alle enheter

Sak 9

Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon

Forslag fremmet av:
Helge Strømsø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring

Forslag fremmet av:
Helene Örthagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

---

Sak 11

Treningsrom i nedlagt vaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at det er opp til generalforsamlingen å bestemme.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Nedlagt vaskeri

Forslag fremmet av:
Kikki Morén

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal

Forslag fremmet av:
Trude Hessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Hvorfor pilotprosjekt?

1. **Kontrollert implementering:**

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

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

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

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

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

3. beboerne til gode.

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

4. etterspørsel og boligmangel

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

5. fasaderehabilitering og lignende

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

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

Oppsummering

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Tak- og fasadeprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Generalforsamling gir fullmakt til styret.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Innstilling

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

Styremedlem

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

Varamedlemmer

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

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

Roller og kandidater

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

- Anita Schei
- Sindre Tungesvik

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

- Charlotte Borchsenius
- Ingeborg Møller Pedersen
- Janne Renate Ballo

Sak 16

Valgkomité

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

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

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Julie Kathrine Andresen

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

- Marianne Bjørving

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret vil følge opp saken videre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 05.03.2025
Styret i Myrer Borettslag

Julie Kathrine Andresen Anita Schei Marianne Bjørving

Ida Kural Sigurd Bakke Jensen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

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

SUM GARASJER	**332 226**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-714 489**

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

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRER BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registrering i frammøteliste og eventuelt fullmakt som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitne ble Nina Engseth valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 510.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Ekstra honorar til styreleder og nestleder

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å installere fiberoptisk Internett

Fremmet av: Knut Henning Braaten

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

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

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

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

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

9. Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon

Fremmet av: Helge Strømsø

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

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

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

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

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

10. Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring

Fremmet av: Helene Örthagen

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

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

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

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

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

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

11. Treningsrom i nedlagt vaskeri

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

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

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

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

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

12. Nedlagt vaskeri

Fremmet av: Kikki Morén

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

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

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

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

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

13. Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal

Fremmet av: Trude Hessen

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

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

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

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

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

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

Hvorfor pilotprosjekt?

1. Kontrollert implementering:

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

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

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

1. som kan være gunstig ved fremtidige refinansieringer eller salg

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

2. i gang flere utbygginger samtidig.

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

3. beboerne til gode.

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

4. etterspørsel og boligmangel

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

5. fasaderehabilitering og lignende

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

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

Oppsummering

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

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

Transaksjon 09222115557543309930 Signert CFA, ONT2, NE

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen avslår forslaget.

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

14. Tak- og fasadeprosjektet

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

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

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

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

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

15. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Styremedlem

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

Varamedlemmer

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

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Schei

Følgende stilte til valg:
Anita Schei

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Tungesvik

Følgende stilte til valg:
Sindre Tungesvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Borchsenius
Ingeborg Møller Pedersen

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

16. Valgkomité

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

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Bergsaker
Cornelia Valebjørg
Eli Voksø

Følgende stilte til valg:
Heidi Bergsaker
Cornelia Valebjørg
Eli Voksø

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen

Følgende stilte til valg:
Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Bjørving

Følgende stilte til valg:
Marianne Bjørving



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

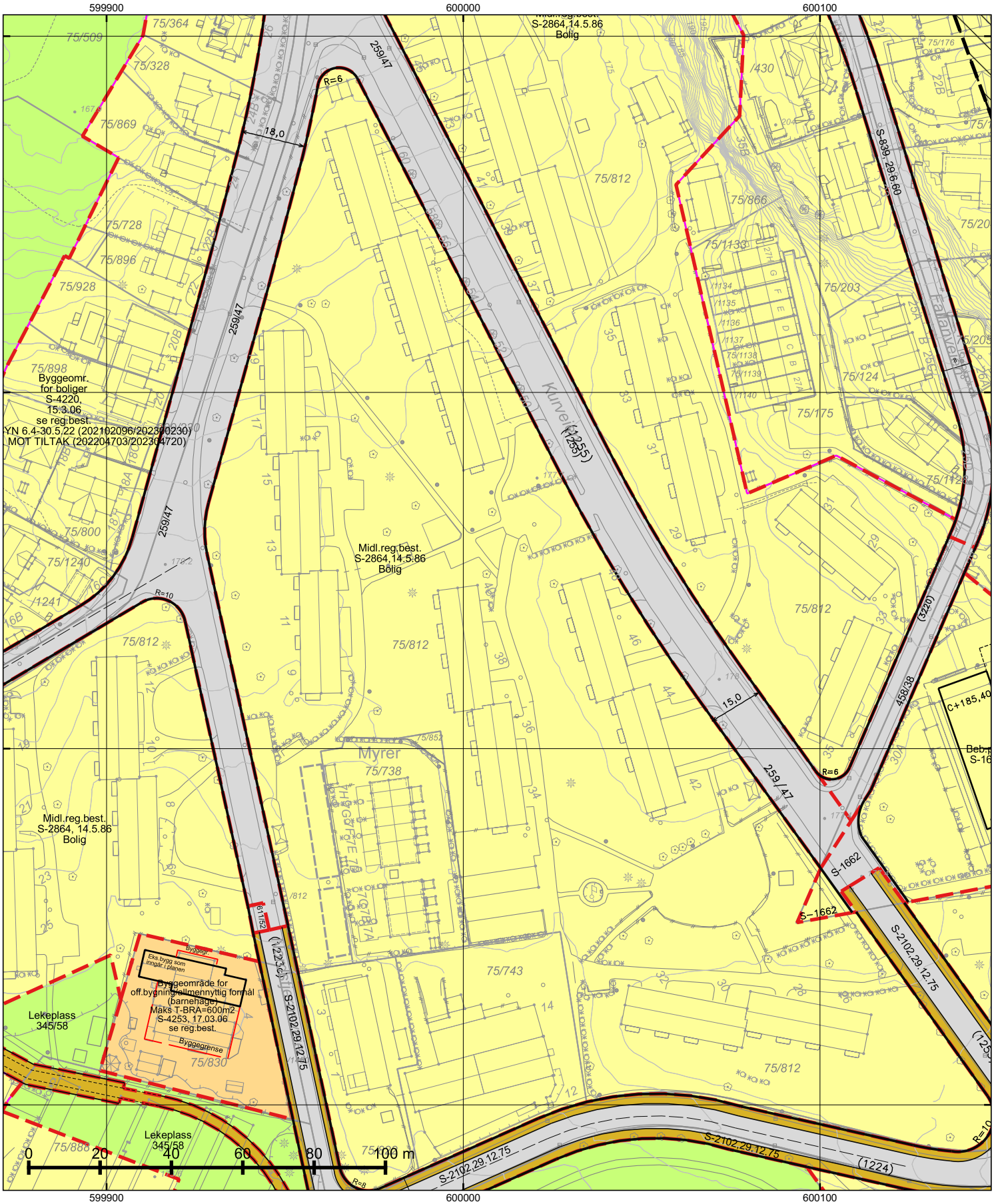
Reguleringskart

– 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: 142597/ 86511624
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: FALLANVEIEN 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

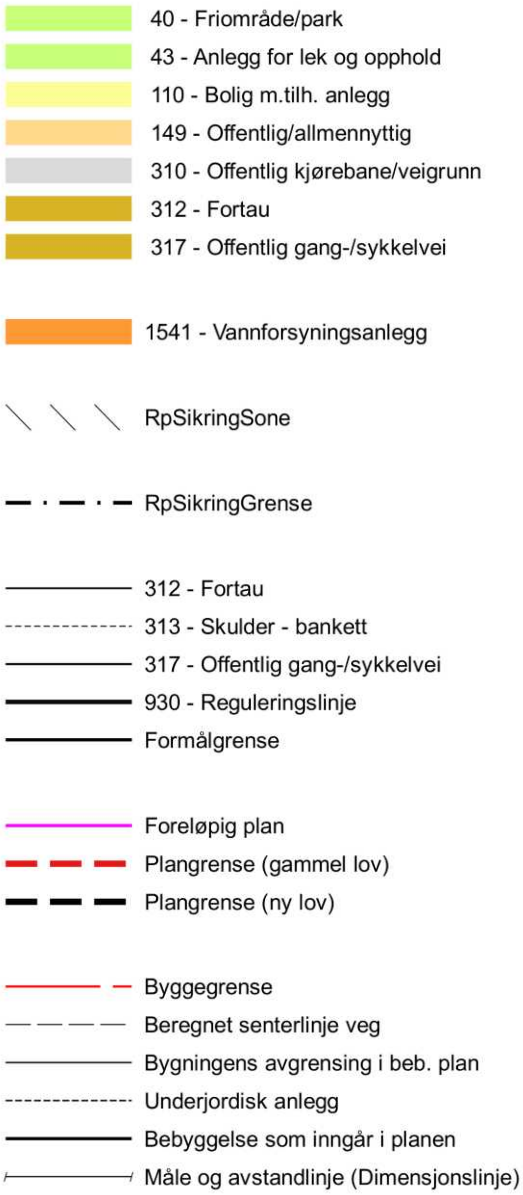
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

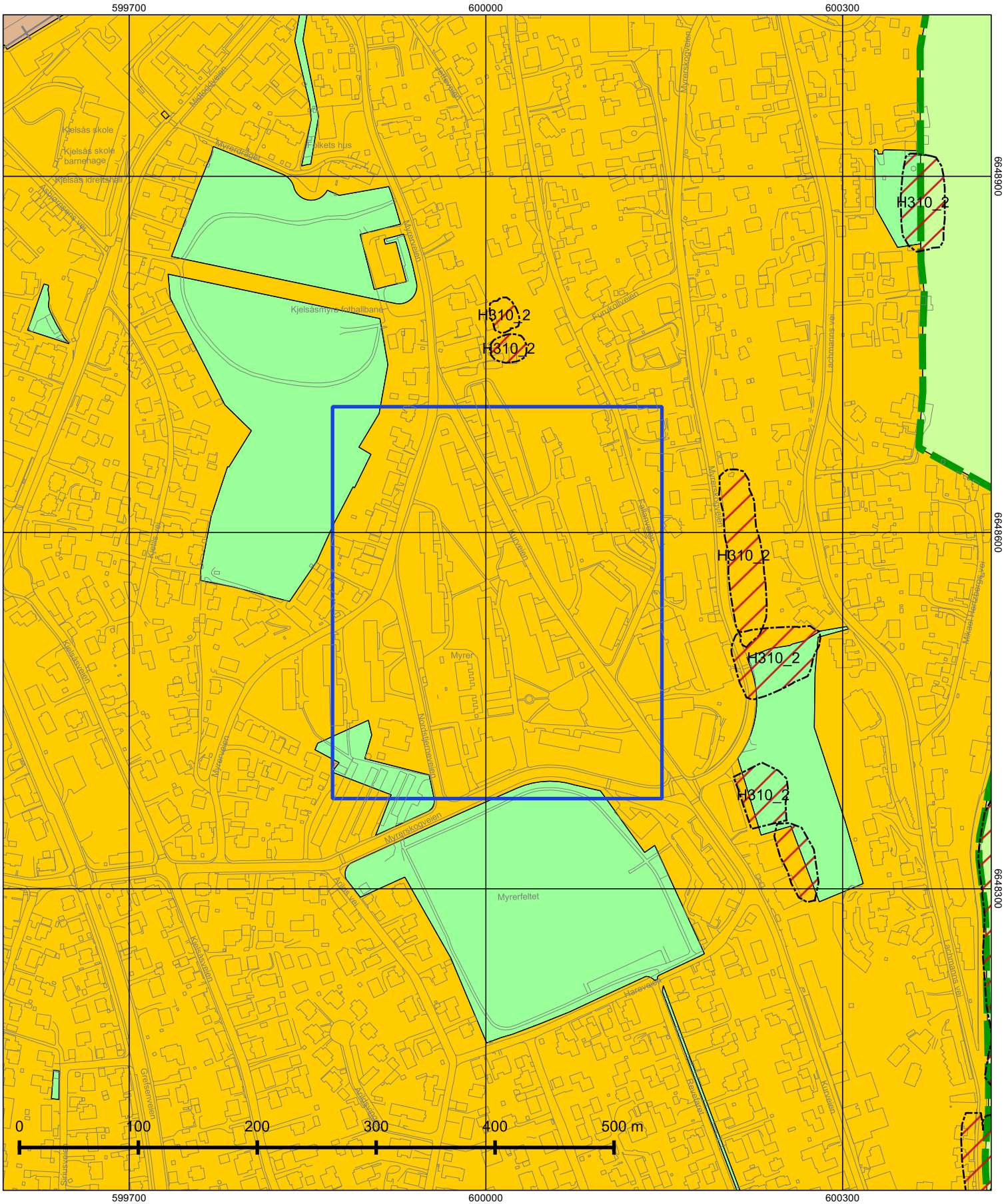
PlottID/Best.nr: 142597/ 86511624
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: FALLANVEIEN 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142597/86511624
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: - 8 OCT 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011185-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FALLANVEIEN 29	Eiendom:	75/812/0/0
Tiltakshaver:	Myrer Borettslag v/Beerit Pettersen c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Per Arne Horne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1282/1950.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 23. november 1949 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 75 br.nr. 812. Blokk 24.

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 12/10-1951 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 29. oktober 1951. vann- og kloakkvesenet 3. mars 1955.

Feiervesenet 3. november 1951. ~~helsekontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativets~~

" Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldörer 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.

Kurveien 60

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	24 min 2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	7 min 0.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	8 min 0.6 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.3 km

BARNEHAGER

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	4 min
Coop Prix Kjelsås	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	8 min
Vitusapotek Kjelsås	15 min
Storo Vinmonopol	8 min

SPORT

Kjelsåsmyra fotballbane	4 min
Kjelsås skole	6 min
Stadion Fysio/Treningssenter	15 min
EVO Frysja	19 min

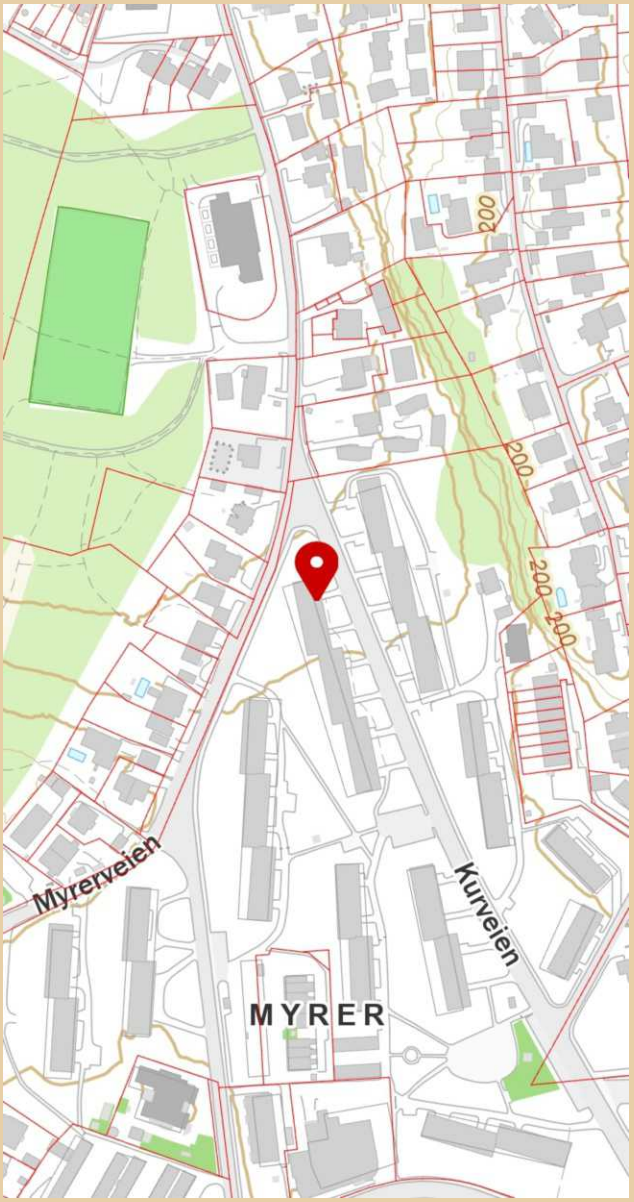
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kurveien 60, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 812, andelsnr. 321 i MYRER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250325

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 938 55 117

E-post: kim.nordtorp@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.
