

FANTASTISK UTSIKT PÅ KJELSÅS

Kurveien 15

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

83/87 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

169 160,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

3507.8 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 892 303,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

6 264,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 223 143,-

ETASJE

5

FELLESFORMUE

32 655,-

BYGGEÅR

1975

Din megler



Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

+47 469 10 410

Jeg har jobbet i bransjen siden 2019 og har solid erfaring med salg av bolig i ulike markeder. For meg handler et vellykket boligsalg om å følge en gjennomarbeidet og dokumentert salgsprosess - der målet alltid er å oppnå best mulig pris for boligen din.

Jeg jobber strukturert og målrettet i alle ledd av salget, med fokus på riktig prissetting, tydelig presentasjon og en salgsstrategi tilpasset både boligen og markedet. Gjennom tett oppfølging, høy tilgjengelighet og stort engasjement sørger jeg for at ingenting overlates til tilfeldighetene.

Jeg lever av fornøyde kunder og anbefalinger. Derfor legger jeg ned den ekstra innsatsen som skal til for å levere sterke resultater - hver eneste gang.



Lys og luftig selveier | Vestvendt balkong | Flott utsikt over Kjelsås | Heis | Markanært | Peis | Oppussingsobjekt

Velkommen til Kurveien 15! En leilighet med flott utsikt, vestvendt balkong og en attraktiv beliggenhet nær marka.

Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje i et rolig boligområde på Grefsen/Kjelsås, med umiddelbar nærhet til marka. Fra stuen er det utgang til en overbygget, vestvendt balkong med praktfull utsikt. Boligen har eikeparkett i de fleste rom og en stue med både åpen peis. Dette er en bolig med stort potensial, hvor du kan skape ditt drømmehjem.

Høydepunkter:

- Stor vestvendt balkong m/ fantastisk utsikt
- Høyt og fritt i 5. etasje m/ heis
- Mulig å etablere soverom i stue
- Kabel-TV & internett inkludert
- Nærhet til Myrerjordet og Grefsenkollen
- Ekstern bod på 4 m² på samme plan
- Flotte turmuligheter i nærområdet

Velkommen til visning!

























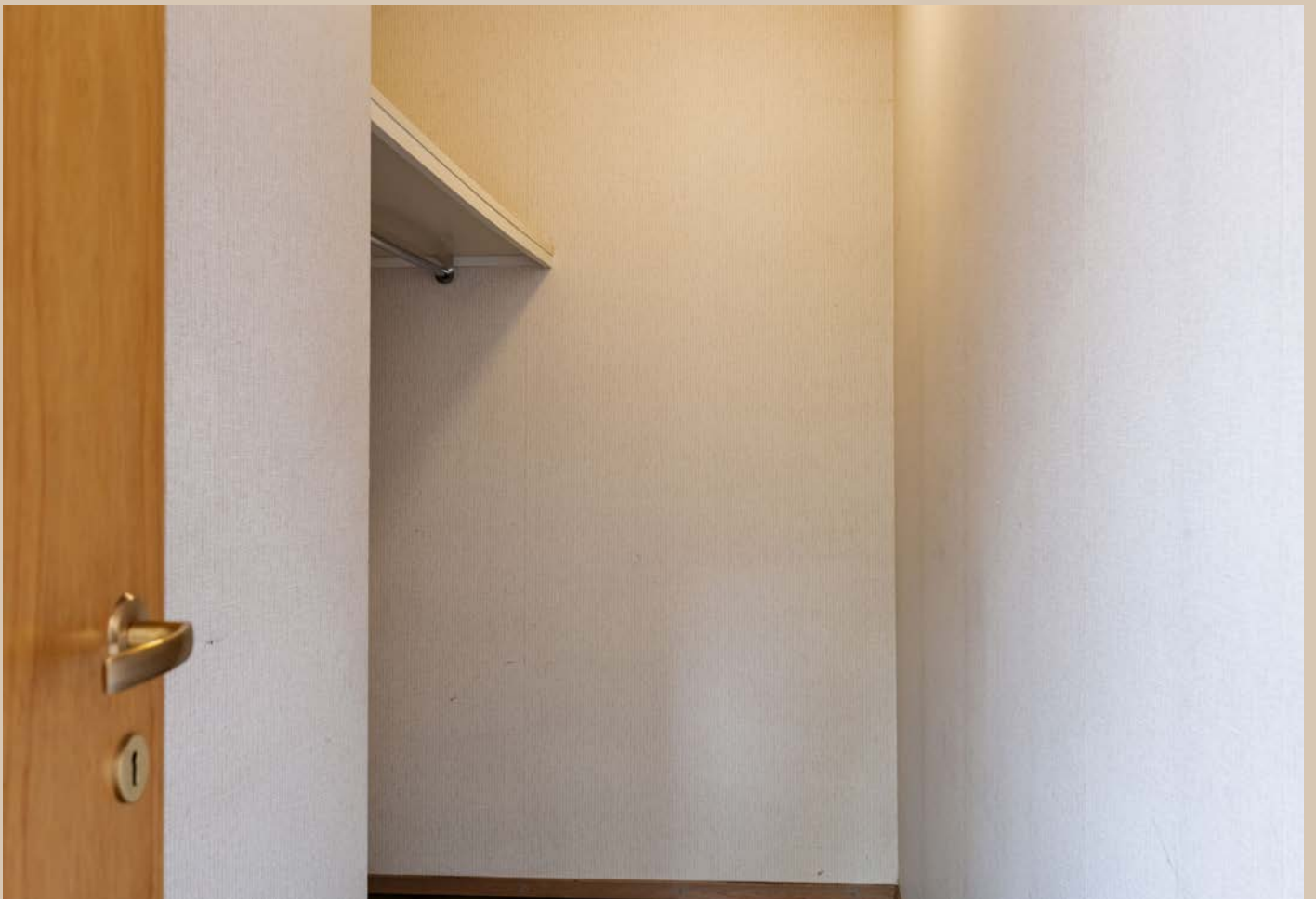










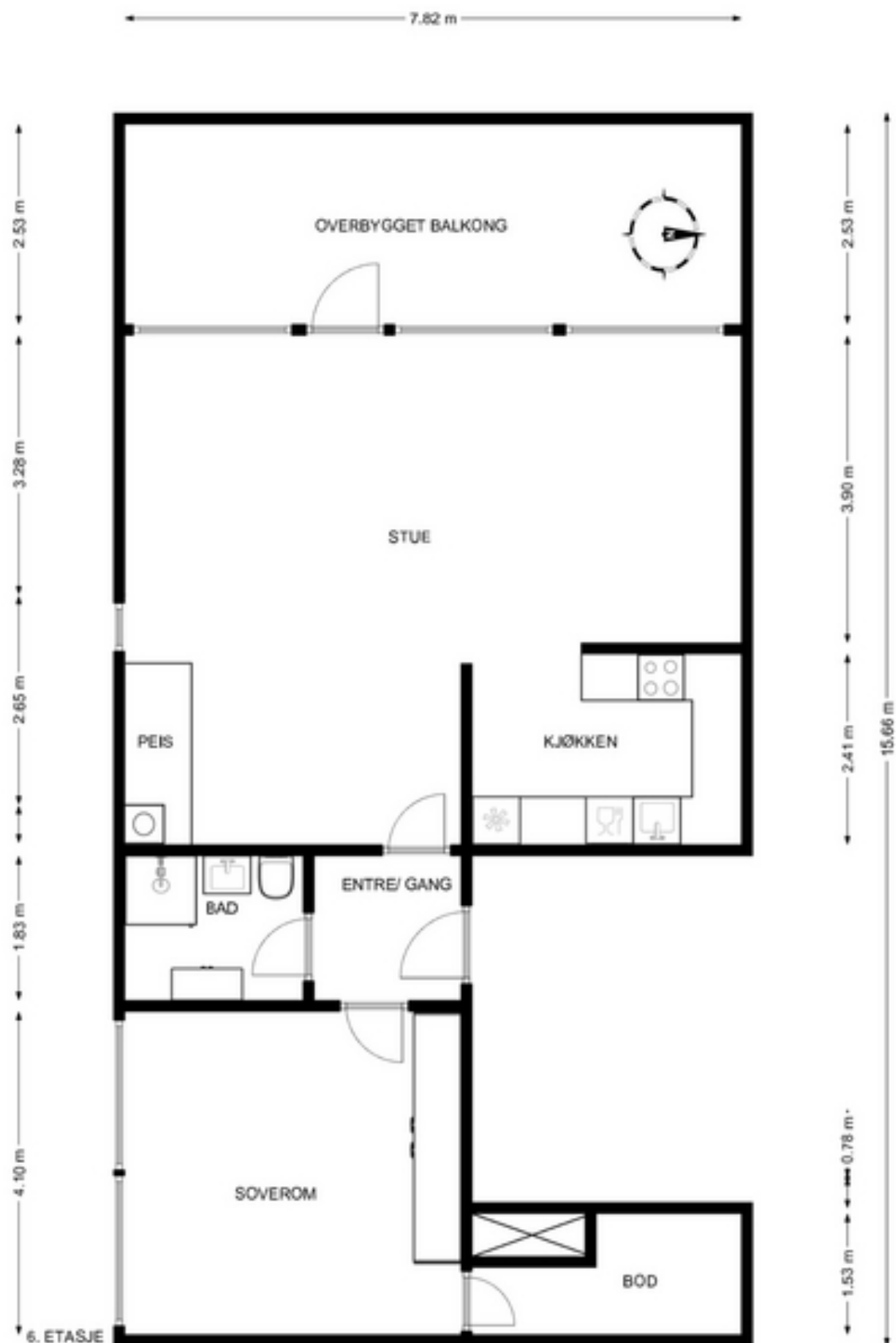




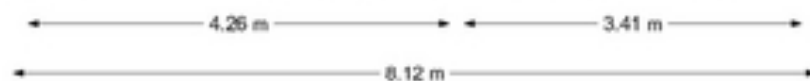


Plantegning





KURVEIEN 15. IKKE 100 % MÅLERIKTIG PLANSKISSE. ALLE DELEMÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET VED F.EKS MØBLERING. DENNE PLANSKISSEN ER UTARBEIDET AV BYGGMESTER / TAKSTMANN BJØRN AARVIK, MT 900 511 91. WWW.BJORNAARVIK.NO



KURVEIEN 15

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 500 000

Omkostning kjøper

6 500 000 (Prisantydning)
223 143 (Andel av fellesgjeld)

6 723 143 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

168 070 (Dokumentavgift 2,5 %)
545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

169 160 (Omkostninger totalt)

6 892 303 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 892 303

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 264,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 6 264,- per måned. Dette inkluderer fellesstrøm, bygningsforsikring, fellesvaskeri, gressklipping, måking og strøing, innleide vaktmestertjenester, kommunale avgifter, regnskapsføring, revisjon og forretningsførsel, annen drift og vedlikehold, kostnader til betjening av lån, samt kabel-TV og internett fra Telia.

Fellesutgiftene kan endres som følge av blant annet endret rentenivå, nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og vedtak på årsmøtet.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 223 143 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har totale lån og vilkår:

Bank: DNB

Type: 3 lån

Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 7 678 144,-

Andel av saldo: kr 223 143,-

Innfrielsesdato: 2043 og 2045

Type Rente: Flytende

Rente: 6,9%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i henhold til eierseksjonsloven § 31.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Avtalen løper frem til 2026.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 32 655 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 889 318 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 557 270 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde nær marka, hovedsakelig bestående av villa-, blokk og småhusbebyggelse, i bydel Nordre Aker.

Myrerjordet ligger rett i nærheten av boligen og er en stor, grønn "lunge" med tilbud til både store og små. Her er det flere gressbaner, kunstgressbane, tursti, treningsapparater og en beachhåndball-bane.

Gangavstand til viktige fasiliteter som offentlig

kommunikasjon, barnehager/skoler, matbutikker, marka og fotballbaner. Kort vei til en rekke matbutikker der den nærmeste er en flott Spar-butikk med ferskvaredisk. Gangavstand også til Grefsenplatået med grønnsakshandel, Bellas restaurant, Grefsen sushi og 7/11. Søndagsåpen Joker i Kjelsåsveien, kun 5-6 minutters gange fra boligen.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig kommunikasjon som raskt tar deg til mer sentrale deler av hovedstaden. Buss 25 går i Kjelsåsveien og trikk 11 og 12 stopper i Grefsenveien ved Grefsenplatået. Tog fra Kjelsås stasjon og T-bane fra Storo.

Ønsker du friluft/rekreasjon, er turmålene mange. Du kan ta turen til Grefsenkollen, besøke Teknisk Museum på Frysja eller ta en sykkeltur rundt Maridalsvannet. Det er bademuligheter i Stilla, Brekkedammen og Trollvann. Om vinteren kan du spenne på deg skiene ca. 1 km fra boligen og ta en skitur i en av de mange løypene. Ønsker du andre vinteraktiviteter, kan du besøke Oslo skisenter på Trollvann, Linderudkollen med serveringsted, hoppbakker og lysløype med kunstsneanlegg og Langsetløkka som er et flott utgangspunkt til marka både sommer som vinter.

Det tar 10 minutter å sykle til Torshov og 20 minutter til Grünerløkka. Grefsenkollen Restaurant er en fin spasertur, eller kort kjøretur/busstur unna. <http://www.grefsenkollen.no>.

Bydelen byr på et utvalg av Oslos beste skoler, og sammen med Kjelsås idrettslag tilbyr området svært gode oppvekstvilkår for barn og unge i et aktivt miljø.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Boligen sokner til Kjelsås skole som ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Engebråten er ungdomsskolen leiligheten sokner til.

Parkering

Det medfølger ikke garasje/p-plass for seksjonen.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. For øyeblikket er det ikke innført beboerparkering i område og vanlig gateparkering skjer dermed kostnadsfritt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3507.8 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg av terrassehus med garasjer datert 14.12.1977. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdører datert 21.06.2024.
- Ferdigattest for innglassing med tak på to terrasser datert 14.03.2025.
- Ferdigattest for endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner datert 20.06.2011.
- Ferdigattest for glassoverbygg på terrasser datert 15.01.1996.
- Ferdigattest for nettstasjon datert 05.08.1987.
- Ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 30.07.1976.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom og bod

Balkong på 15 m².

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4 m² på samme etasjeplan.

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 83 m² Entré, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod

BRA-e: 4 m² Bod 2

TBA fordelt på etasje

5. etasje
15 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/entre: +- 2.48 m. Takhøyde i stue: +- 2.44 m. Balkong: 15 m². Bod på samme plan 4 m².

Standard

Dette er en leilighet i 5. etasje med vestvendt, overbygget balkong og vid utsikt over Nordre Aker. Planløsningen er på ett plan og rommer entré, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og innvendig bod. Vinduene ble skiftet i 2015 med to-lags glass i trekarm. Stuen har elementpipe med åpen peis.

Entré:

Entrédøren er original fra byggeår, slett i utførelsen og brann- og lydklassifisert. Entréen gir plass til å henge fra seg yttertøy, og herfra åpner leiligheten seg mot stuen rett frem. Fra entréen er det adkomst til soverommet på den ene siden og videre inn mot stue og kjøkken.

Stue:

Stuen er leilighetens mest særpregede rom. Den mursteinsbygde elementpipen med åpen peis dominerer den ene vegg og gir rommet karakter. Mot vest strekker en rekke store vinduer seg langs fasaden, med balkongdør ut til den overbyggede balkongen. Gjennom vinduene er det vid utsikt over villabebyggelsen og grøntarealene i bydelen. Rommet har plass til både sofagruppe og spisebord. Forbindelsen mot kjøkkenets åpning gjør at dagslyset trekker gjennom begge rom.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har hvit profilert skapinnredning med laminat benkeplate og rustfritt stålbenkbeslag. Fliser er montert over benk. Av hvitevarer følger oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap/frys og frittstående komfyr med keramisk topp. Ventilasjon via ventilator.

Soverom:

Soverommet har vinduer som slipper inn godt dagslys, og rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Langs den ene vegg er det innebygde garderobeskap. Fra soverommet er det adkomst til den innvendige boden.

Bad/vaskerom:

Badet er utstyrt med dusjkabinett, porselenservant med ett-greps kran, skuffeinnebygget i laminat og gulvmontert klosett. Ventilasjon er mekanisk avtrekk.

Balkong:

Den vestvendte, overbyggede balkongen er leilighetens store uteplass. Overbyggingen gir ly for regn og gjør balkongen brukbar store deler av året. Herfra er det vid

utsikt over villabebyggelsen i Nordre Aker og grøntarealene ved Myrerjordet.

Overflater:

Gulv: Tre-stav eikeparkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte himlingsflater.

Lagring:

Innvendig bod på samme plan med eldre laminat skapinnredning og ett nyere skap. Ekstern bod (Bod 2) på ca. 4 m² på samme etasjeplan som leiligheten.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer samt kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger boligen ved salg.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Samtlige lamper, garderobeskap samt hylleseksjon i stue foran kjøkken vil medfølge boligen ved salg.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Bjørn Oddvar Iversen Aarvik

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Boligen selges med fullmakt og egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen. Selgers egenerklæring er dermed ikke utfyllt.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.05.2026.

Bygning:

Boligbygg over 6 etasjer samt underetasje og kjeller/garasjeanlegg, oppført i 1975. Totalt 42 seksjoner. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er av betong. Fasader er utført i malt betong samt stående trekledning. Gulv mot grunn av betong. Bygget har underetasje og kjeller/garasjeanlegg. Bygget har heis.

Tak:

Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak.

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med papp/membran. Taket er ikke besiktiget.

Pipe/Ildsted:

Elementpipe. Det er åpen peis.

Vinduer:

Vinduer samt balkongdører med karmen av tre og to-lags glass fra 2015.

Dører:

Leiligheten har en slett, brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret. Innvendige dører er eldre med slette fronter.

Trapper/adkomst:

Bygget har heis. Rekkverkshøyder i utvendige trapper er under dagens forskriftskrav.

Balkong/terrasse:

Vestvendt, overbygget balkong på 15 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør er av plast samt støpejern. Varmtvannstank fra 1991.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og ventilator med ukjent avtrekk på kjøkken.

Tekniske detaljer:

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektrisk anlegg: Originalt elektrisk anlegg med skrusikringer. Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

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

- Ukjent.

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

- Ukjent

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

- Ukjent

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?

- Ukjent

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Ukjent

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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

- Ja Det elektriske anlegget er eldre en 5 år. Det

anbefales derfor en kontroll av hele anlegget av fagfolk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad/vaskerom | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører | Original/eldre entredør fra byggeår. TG 2 grunnet alder/ bruksslitasje. Ingen umiddelbare tiltak.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Manglende vedlikehold på overflater. Balkong trenger å males.

- Overflater | TG 2 grunnet alder/ bruksslitasje på gulvvegg og takflater. Generelt behov for oppgradering av alle overflater.

- Innvendige dører | Eldre dører. Tg 2 grunnet alder/ bruksslitasje. Ingen umiddelbare tiltak.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være

naturlig med utskifting av rør.

- Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Kjøkken, overflater og innredning | Eldre kjøkkenredning. TG 2 grunnet alder. Kjøkken er av eldre dato har behov for modernisering.

- Kjøkken, avtrekk | Eldre ventilator. TG 2 grunnet alder. Ventilator er av eldre dato har behov for oppgradering/ utskifting,

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det

lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Kurveien 15, 0495 OSLO

Gnr. 75, bnr. 704, snr. 27, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Ingrid Opdøl

Sameie

Boligsameiet Kurveien 15

Organisasjonsnummer: 871286442

Boligsameiet Kurveien 15 er et eierseksjonssameie som består av 42 boligseksjoner. Sameiet har forretningsføreravtale med Nor Forvaltning AS, og vil gå over til OBOS fra 1. juli 2026.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Fra ordinært årsmøte 13. april 2026:

- Godkjente bruksrettsavtaler for seksjonene 36, 37, 38 og 39 for areal på baksiden av bygget, med tilhørende

vedtektsendringer.

- Vedtok at vedtektenes § 6 «Parkering» erstattes av ny § 6 «Lading av el-bil m.v.».
- Vedtok å bytte revisor til Alpha Revisjon AS.

Planlagte prosjekter for 2026:

- Vedlikehold av bygningskroppen, inkludert gavlvegg og mur (ca. kr 200 000,-).
- Sikring av fjell mot ras og steinsprang (ca. kr 200 000,-).
- Etablering av ny infrastruktur for lading av elbil (ca. kr 150 000,-).
- Kamerainspeksjon av soil- og avløpsrør for å kartlegge tilstand (ca. kr 36 000,-).

Kjekt å vite:

- Sameiet har fellesvaskeri, to innvendige sykkelboder, redskapsrom, møterom, fellestolett, bilvaskeplass og lufte-/bankeplass for tepper på taket.
- Støyende oppussingsarbeid skal utføres innenfor gitte tidsrammer og meldes til styret.
- Det er ikke tillatt å henge/riste tepper over terrasserekkverket.
- Fasadeendringer som utskifting av vinduer/ytterdører, oppsetting av markiser, parabolantennor og varmpumper krever forutgående godkjenning av styret og skal følge en samlet plan.
- Styret har rett til å montere kameraovervåkning av fellesarealer.

Svar fra styret den 22.05.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid som vil medføre økning i fellesgjeld/felleskostnad?

Nei, ingen økning av fellesutgiftene. Det skal utføres rehabilitering av endevegger i løpet av sommeren, noe som vil påvirke seksjon 27. I tillegg skal det etableres infrastruktur for el-lading i garasjeanlegg, men et ev. valg av ladeboks bekostes av den enkelte sameier. Det skal

også gjennomføres et større prosjekt knyttet til HMS/brannsikring, men det blir ikke utført før utpå høsten/2027. I 2027 skal det legges nytt asfaltdekke på øvre plan fordi det eksisterende dekket er porøst og lekker. Det er en stor jobb som er planlagt gjennomført innenfor det ordinære driftsbudsjettet.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt? Vi har ingen samlet oversikt, men det er i løpet av de fire siste år gjennomført betydelige oppgraderinger i bygget. Det er lagt nytt takdekke over hele blokka, vinduer og dører i samtlige leiligheter er skiftet og mindre vedlikehold er utført.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

Nei. Vær oppmerksom på at det er tatt opp individuelle lån ifm. 3 pantelån, en samlet oversikt fremgår av note 9 til årsregnskapet.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør? Telia.

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

Tror mye fremgår av årsberetning og regnskap, men ta kontakt om du har ytterligere spørsmål.

Forretningsfører: Nor Forvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: IF

Polisenummer fellesforsikring: SP558332

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom et dyrehold medfører ulemper for naboer, eller sameiet generelt, kan styret forlange dyreholdet avsluttet. Alle hunder skal føres i bånd inne i bygget. Byggets utearealer er ikke

hundetoalett.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser. Styret kan bare motsette seg en overdragelse dersom det foreligger en saklig grunn. Søknad sendes til styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan oversendes til interessenter.

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 479 063,-. Sameiets egenkapital var på kr 1 454 297,- per 31.12.2025.

Budsjettet for 2026 inkluderer en post på kr 600 000,- til nødvendig vedlikehold. Det er også planlagt vedlikehold av bygningskroppen (ca. kr 200 000,-), fjellsikring (ca. kr 200 000,-) og rørinspeksjon (ca. kr 36 000,-) i 2026.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det kan avholdes to dugnader årlig, én på våren og én på høsten, etter varsel fra styret. Beboere som søpler til fellesarealene ved inn-/utflytting eller oppussing, plikter å gjøre rent etter seg uten unødig opphold.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er også åpen peis

Tinglyste heftelser

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

301/75/704/27:

12.05.1954 - Dokumentnr: 6153 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om septiktank m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:704

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1957 - Dokumentnr: 12101 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:704
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1972 - Dokumentnr: 6056 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:35
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:36
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:37
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:38
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:39
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:40
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:41
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:42
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:43
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:44
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:45
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:46
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:47
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:48
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:49
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:50
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:51
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:52
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:53
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:54
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:55
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:56
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:57
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:58
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:59
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:60
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:61
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:62
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:63
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:64
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:65
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:66
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:67
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:68
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:69
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:70
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:71
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:72
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:73
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:74
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:723 Snr:75
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:704

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1972 - Dokumentnr: 6057 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:704

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1975 - Dokumentnr: 10712 - Erklæring/avtale
 PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
 FOR: NOK 3,000

MED PRIORITET ETTER

85% AV FØRSTE GANGS SALGSSUM OG SENERE ETTER
 85% AV

LÅNETAKST, TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 5. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere rengjort enn slik den fremkommer på visning. Grundig flyttevask har allerede blitt gjort i forbindelse med annonsering.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 508,29

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring (kan reduseres til 9 900kr hvis faktura fotograf betales direkte) kr 11 400,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. Rabatt: Alle visninger inkl gratis etter første visning. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 149 783,29 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

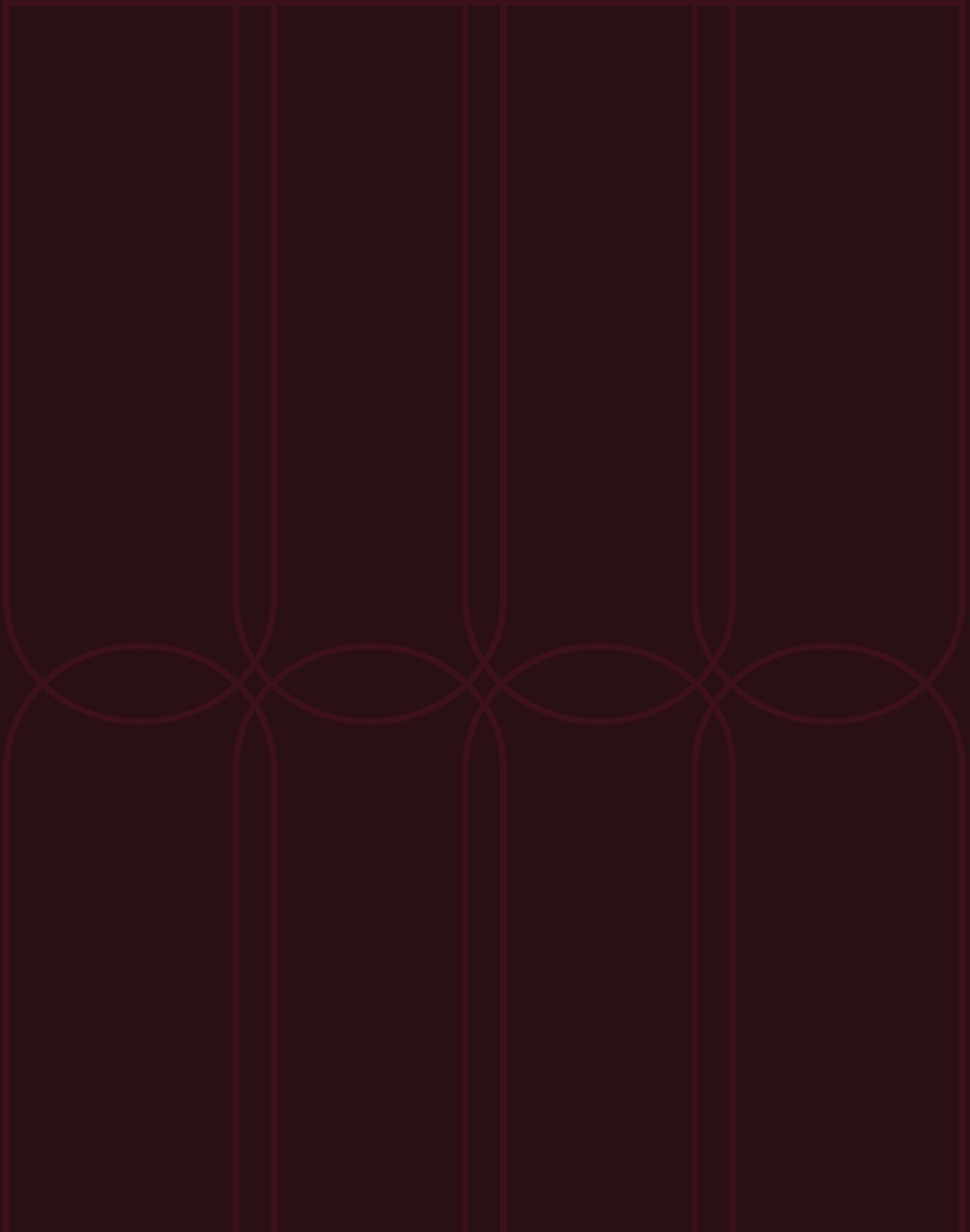
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

KURVEIEN 15

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260120	
Selger 1 navn	
Nils Seljebø	
Gateadresse	
Kurveien 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0495
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ingrid Opdøl	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 01260120

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Seljebø	4376c5514fa0d07c3b0a5 514d76643342e46bda9	13.05.2026 08:15:20 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 01260120

- 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>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kurveien 15, 0495 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 75, bnr. 704, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 10836-1517

Eiendomsverdi ref nr: VD1193

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømremester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.

Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.

Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.

Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:

Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.

Uavhengig kontroll av våtrom.

Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.

Fagkyndig meddommer i Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Mindre god tilstand innvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

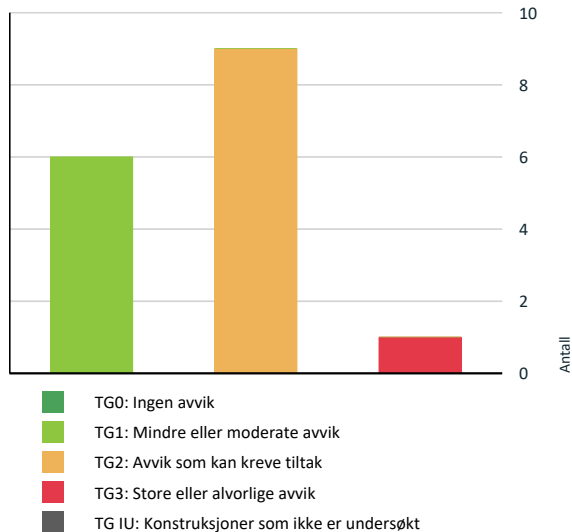
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

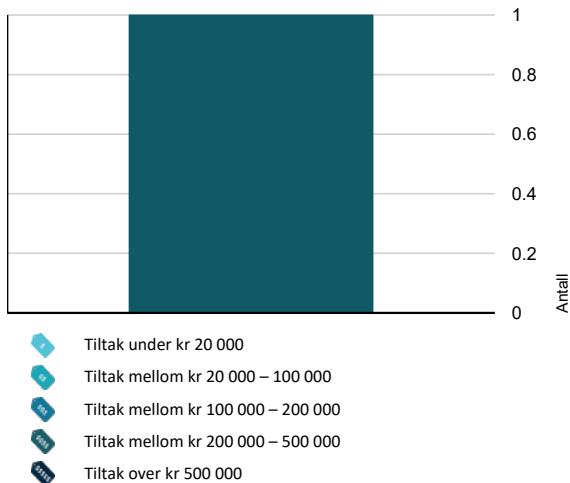
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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


! Kjøkken > 6 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 6 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1975

Standard

Mindre god standard.

Vedlikehold

Mindre godt vedlikeholdt leilighet.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligbygg over 6 etasjer samt underetasje og kjeller/ garasjeanlegg. Totalt 42 seksjoner. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner samt etasjeskillere av betong. Fasader utført i malt betong samt stående trekledning. Overbygget balkong. Bygget har heis. Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak utvendig teknet med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra byggeår. Vinduer samt balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2015. Bodareal på samme plan.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer samt balkongdører med karmen av tre og to-lags glass fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Original/eldre entredør fra byggeår. TG 2 grunnet alder/ bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende vedlikehold på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong trenger å males.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tre-stav eikeparkett. Fliser. Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder/ bruksslitasje på gulv- vegg og takflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt behov for oppgradering av alle overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre dører. Tg 2 grunnet alder/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eldre laminat skapinnredning. 1 nyere skap.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuelle byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Dusjkabinett. Porselenservant. Ett-greps kran. Skuffeinredning. Gulvmontert klosett. Laminat skapinnredning. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da det ikke var fysisk mulig å bore hull i tilliggende konstruksjoner, er det foretatt kontrollsjøk med fuktmåler på vegger i våtsonen. Målinger OK.

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit profilert skapinnredning/ fronter. Laminat benkeplate. Rustfritt stålbekkeslag. Ett-greps kran. Fliser over benk. Ventilator. Oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap/frys. Frittstående komfyr med keramsik topp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre kjøkkenredning. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken er av eldre dato har behov for modernisering.

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med ukjent avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator er av eldre dato har behov for oppgradering/ utskifting,

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast samt støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Årstall: 1991 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Originalt elektrisk anlegg med skrusikringer. Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Tilstandsrapport

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.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er eldre en 5 år. Det anbefales derfor en kontroll av hele anlegget av fagfolk.

Generell kommentar

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at takstmannen ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

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

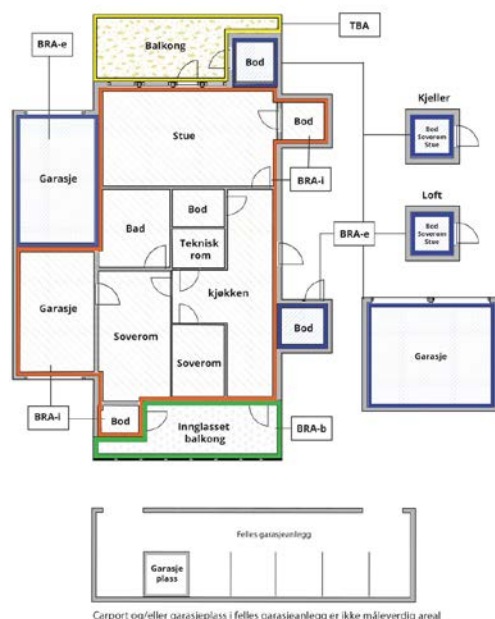
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
6 Etasje	83	4		87	15
SUM	83	4			15
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
6 Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod	Bod 2	

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.48 m. Takhøyde i stue: +- 2.44 m. Balkong: 12 m2. Bod på samme plan 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Ingen til stede.	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	704		27	3508.7 m ²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse

Kurveien 15

Hjemmelshaver

Opdøl Ingrid

Kommentar

Boligselskap

BOLIGSAMEIET KURVEIEN
15

Eierandel

25 / 1100

Forretningsfører

Nor Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

87128644

Felles formue

Kr. 33 000 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 223 000 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i veletablert boligområde på Kjelsås. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Flotte turmuligheter i Lillomarka og Nordmarka. Vestvendt balkong med praktfull utsikt over området. Rolig trafikk i gate.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring.	SP558332			
Kommentar				
Felles bygningsforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.12.1977		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	Korrigert tekst.

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 bygningsakkyndiges 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD1193>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

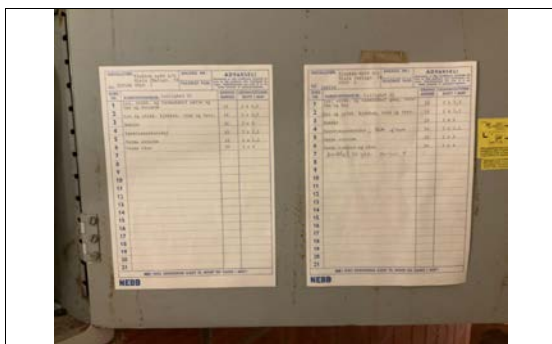
Andre bilder



Bod på samme plan.



Sikringskap med originale skrusikringer.



Kursfortegnelse



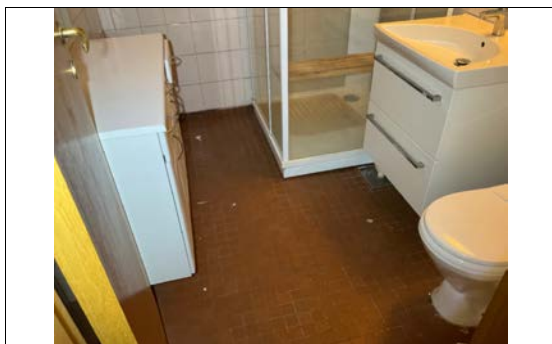
VVB



Åpen peis



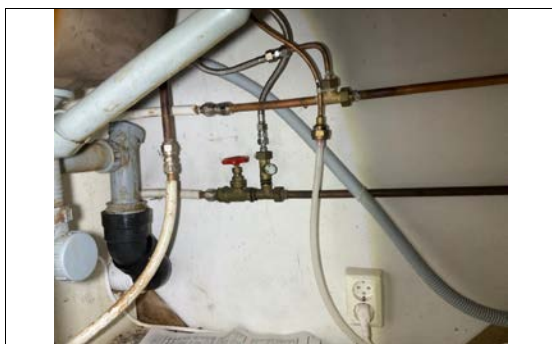
Peisovn



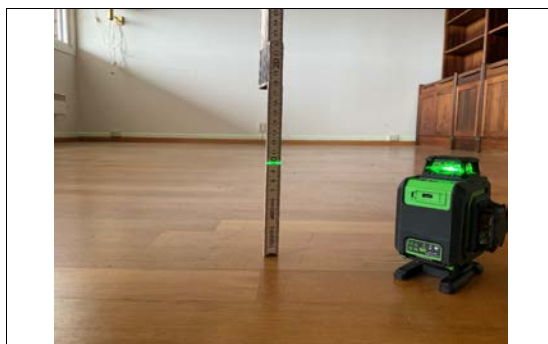
Bad TG 3.



Bruksslitasje på entredør.



Originalt røropplegg.



Nivellering av gulv og kontroll av retthet.

Nabolagsprofil

Kurveien 15 - Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gulldalen Linje 56	7 min 0.5 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	9 min 0.8 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Storo T-bane, buss, trikk	6 min 2.8 km
Storo Linje 4, 5	7 min 2.9 km

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	4 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

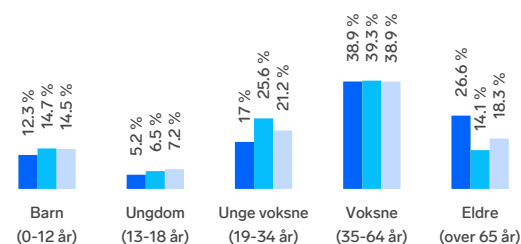
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsenlia/Grefsenkollen	2 091	1 129
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år...) 64 barn	7 min 0.6 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.6 km



Dagligvare

Spar Kjelsås	4 min
Joker Kjelsås Søndagsåpent	9 min 0.8 km




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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

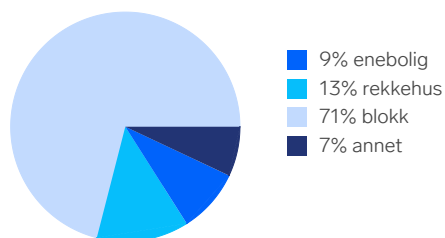
 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

Sport

-  Myrerfeltet 5 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.4 km
-  Grefsen terrassehus - Ballbinge 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Stadion Fysio/Treningscenter 19 min 
-  EVO Frysja 4 min 

Boligmasse







«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

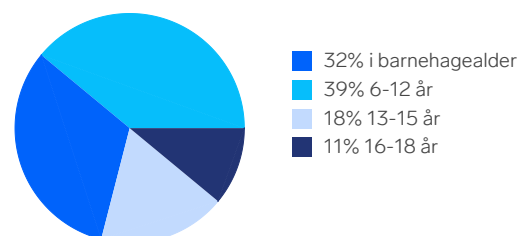
Sitat fra en lokalkjent



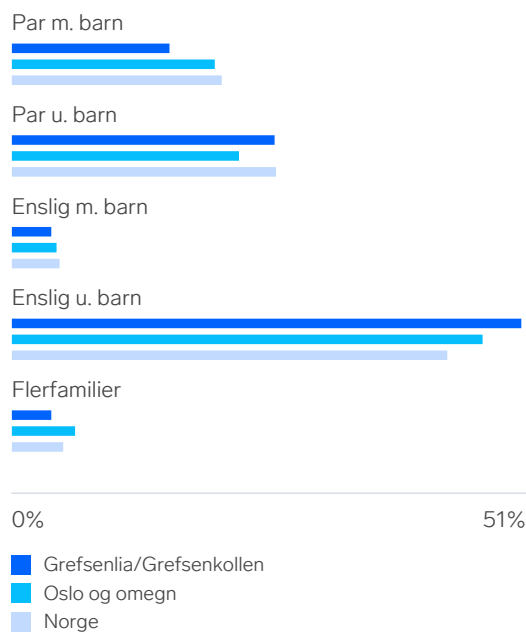
Varer/Tjenester

-  Storo Storsenter 8 min 
-  Vitusapotek Kjelsås 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

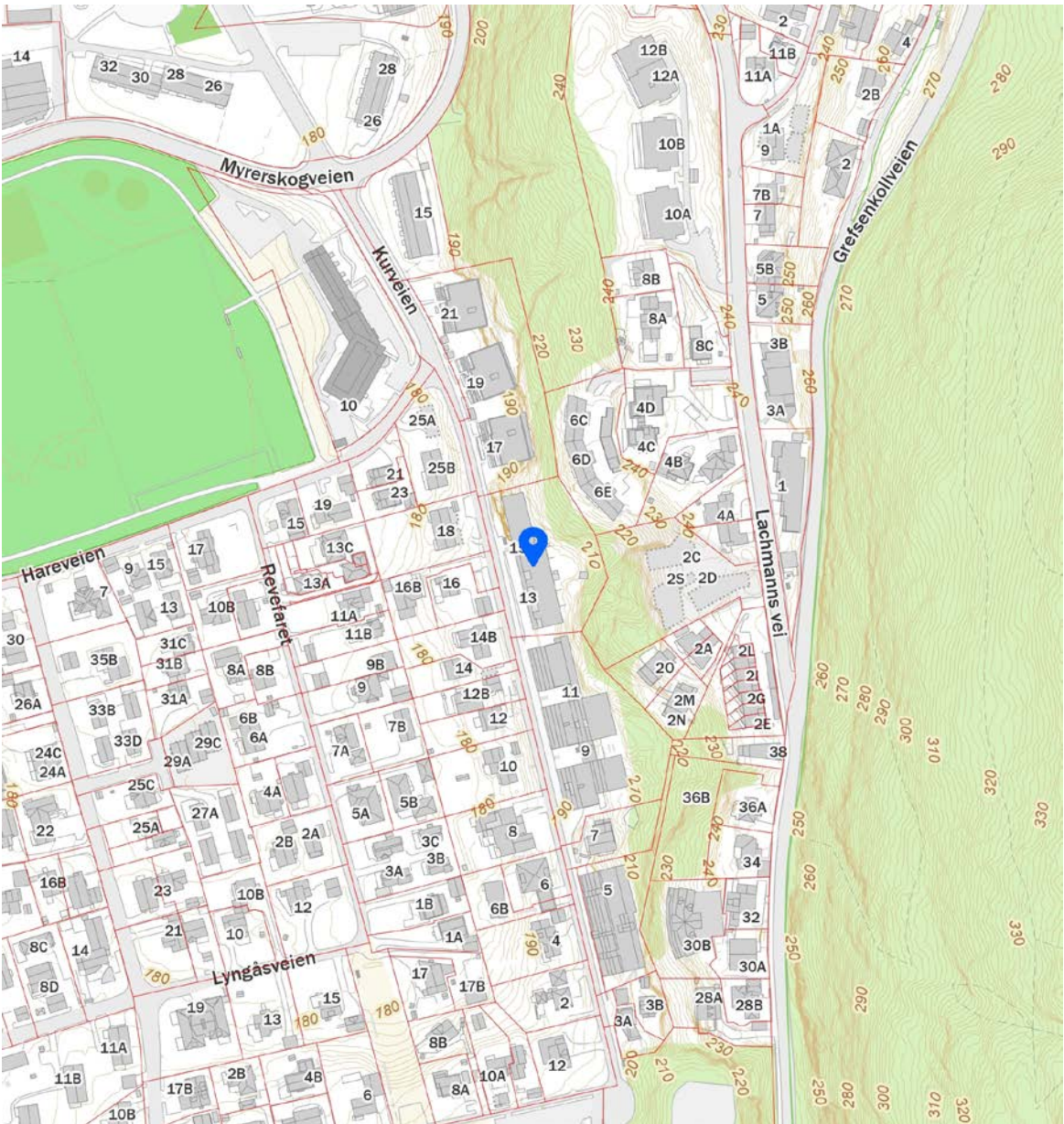
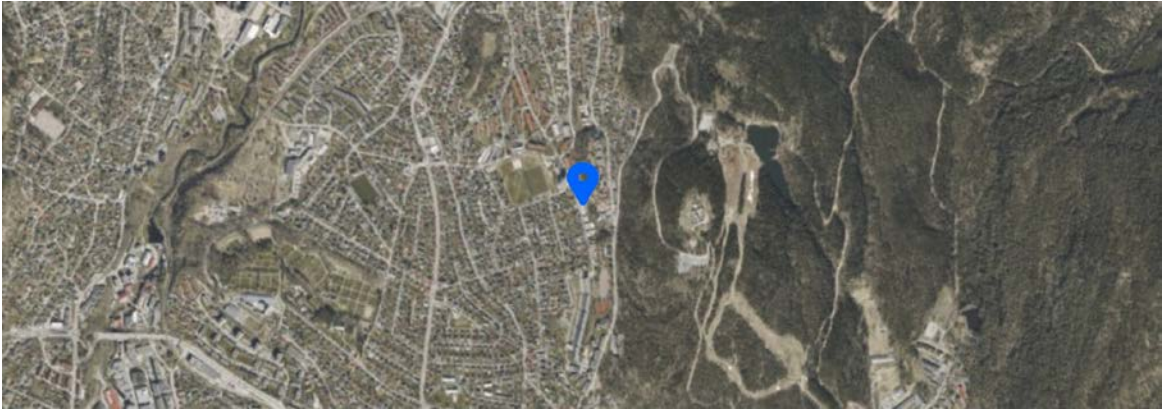


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 11 50 60
KA/RJ

KOPI

Oslo, den 14.12.77

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 75, bnr. 704, Kurveien 15, Oslo 4

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Terrassehus med garasjer

Byggherre

Sinding-Larsen og Røhne, Universitetsgt. 24, Oslo 1

Byggemelder

Ark. J.H. Christensen, Nordahls-Brunsgt. 13, Oslo 1

Ansvarshavende

Overingeniør Hans Torgersen, Postboks 25, Kjelsås, Oslo 4

Journalnr.

73/1829

Avsluttende synsforretning

14.5.76.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Nor Forvaltning AS

Alnaparkveien 11
1081 Oslo

Vår ref: 01260120
Oslo, 13.05.2026

Megleropplysninger på Kurveien 15 - gnr. 75, bnr. 704, snr. 27 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ingrid Opdøl	Kurveien 15, 0495 Oslo	11.04.1922

Under henvisning til eiendomsmeplingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Nor Forvaltning AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oslo.vest@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Emera No1 AS

Emera No1 ASOrg nr: 934963385

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

Mobil: 469 10 410

E-post: adrian.stokstad@emera.no



**INNKALLING TIL
SAMEIERMØTE I:**

**BOLIGSAMEIET
KURVEIEN 15**

ØVRE VESTIBYLE

TIRSDAG 25. APRIL 2023, KL. 18.30

Innkalling til sameiermøte i Kurveien 15

Ordinært sameiermøte blir avholdt i Kurveien 15, i øvre inngangsparti:

Tirsdag 25. april 2023 kl. 18.30, (ta med egen stol).

Registrering fra kl. 18.20.

Vedlagt innkallelsen følger:

Styrets årsberetning for 2022.

Årsregnskap for 2022, noter til regnskapet, samt balanse for 2022.

Styrets forslag til budsjett for 2023.

Revisjonsberetning 2022.

Styrets tilleggsberetning for 2022, samt hittil i 2023.

Styrets forslag til sameiermøtet.

Innkommne forslag, samt styrets kommentarer til de innkomne forslag.

Oversikt over nødvendig vedlikehold 2023, samt fremtidig vedlikehold/investeringer.

Det er innen fristens utløp, innkommet 3 forslag, fra én sameier.

Styret oppfordrer alle sameiere til å møte opp på sameiermøtet den 25. mai 2023.

De sameierne som ikke kan møte, kan gi sin fullmakt til en annen.

Dersom du støtter styrets linje og fremtidsplaner, er styrets formann Thore Brast, styremedlemmene Kolbjørn Håkonsen eller Susan T. Gibbs, villig til å representere deg som fullmektig på møtet. Fullmakt til en av disse kan legges i styrets postkasse frem til tirsdag 25. april, kl. 17.00. Evt. til e-mail: post@forvaltning.no

Med vennlig hilsen, Styret i Kurveien 15.

KLIPP HER ▼

▼ KLIPP HER

FULLMAKT

Undertegnede eier av leilighet nr. i Kurveien 15, gir herved

.....
fullmakt til å avgi stemme for meg ved sameiermøtet tirsdag 25. april 2023.

Oslo, den/..... 2023.

.....
Eiers navn med trykte bokstaver

.....
Eiers signatur

Saksliste, Sameiermøtet 2023.

- 1. Velkommen.**
- 2. Opptelling av fremmøtte, inkl. fullmakter.**
- 3. Valg av møteleder og referent.**
- 4. Godkjenning av innkalling.**
- 5. Styrets årsberetning 2022.**
- 6. Regnskap/balanse 2022.**
- 7. Revisjonsberetning 2022.**
- 8. Budsjett for 2023.**
- 9. Styrets tilleggsberetning 2022, samt hittil i 2023.**
- 10. En gjennomgang av nødvendig vedlikehold i 2023.**
- 11. Styrets forslag til sameiermøtet.**
- 12. Innkomne forslag, (3 forslag fra én sameier), samt styrets kommentar til forslagene.**
- 13. Valg.**

Årsrapport for 2022 fra styret i

Boligsameiet Kurveien 15

Virksomhetens art og hvor den drives

Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsresultatet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av sameiets virksomhet og dets stilling pr 31.12.2022.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.

Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling.

Årets underskudd på -Kr 691 177,- foreslås dekket av boligsameiets egenkapital.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ansatte, en vaktmester og en renholdsmedarbeider samt håndtering av blomster, snømåking og div mindre vedlikehold.

Likestilling

Styret har bestått av 2 menn og 1 kvinne, styreleder en mann.

Ytre miljø

Sameiets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som anses normalt for et boligsameie.

Oslo, 29. mars 2023

**BOLIGSAMEIET KURVEIEN 15
STYRET**

Tillegg til årsberetningen 2022, med info. om planer for 2023.

Det har vært avholdt 6 styremøter siden siste sameiermøte.

Også året 2022 har vært et rolig år i Sameiet Kurveien 15. Det ble løpet av 2022 gjort et større oppussings-arbeid på baksiden av bygget, ferdigstillelse av TELIA-installasjonen, utskifting av tepper i de resterende etasjer, samt montering av ny inngangsdør i øvre inngang.

Det har vært 3 reparasjoner på heisen (grunnet brutal behandling av heisdør ved ut- og inn transport av materialer og større kulli.) Dette er reparasjoner som ikke går på garantien, og de skjer gjerne i helgen, hvor det er en høy uttrykings-pris.

Forøvrig har det som vanlig vært en del mindre reparasjoner og vedlikehold, utført av Per Nilssen og styreleder.

Økonomi og vedlikehold.

De ovennevnte omfattende vedlikehold- og reparasjonsposter har tæret hardt på sameiets en gang så solide økonomi.

Pr. 12. desember hadde sameiet kr. 300.000,- på driftskontoen, dette er alt for lite, og det har sin årsak i fjorårets mange ferdigstilte prosjekter.

TELIA-installasjonen går imidlertid på 5-års kontrakt uten kontantbeløp, og har derfor ikke medført noen store kontante utbetalinger.

Hittil i år er det gjort følgende i sameiet:

Firmaet FIRESAFE har nå ferdigstilt installasjonen av et nytt brannvarslings-anlegg i alle felles-arealer i sameiet. Dette er helt ferskt, og styret vil sende ut en bruksanvisning på dette i løpet av kort tid, etter at vi selv har fått en opplæring.

Firmaet Norsk Brannvern har jo for alle leilighetenes vedkommende, sin årlige gjennomgang av den enkeltes brannvernutstyr, så her skulle det ikke være nødvendig med ekstra brannvarslere. Dette vil også eliminere faren for falske alarmer og smultgryter/stekepanner, noe som brannvesenet tar seg betalt for med ca. kr. 8.000.- pr. falsk uttrykning.

Den varslede betaling i vaskeriet er nå nær forestående. Det har tatt sin tid å få det i gang, grunnet bl. a. sykdoms-problemer hos leverandøren MIELE.

Som nevnt itidligere rundskriv, gjelder dette ikke tørketrommelen, som fortsatt er gratis. Den er for gammel til å kobles opp mot MIELES system, og for god til å skiftes ut. (Den har hatt behov for kun én reparasjon på 46 år)!

Som nevnt i forrige årsrapport og i 2 rundskriv, hadde entreprenøren «BIRK AS» store planer om utbygging i fjellsiden over oss. Etter en aktiv innsats fra sameier og villa-beboere, ble planene kraftig redusert. Det nylig innførte forbudet mot ytterligere blokkutbygging i villaområder er nå opphevet, og det er sendt ut nabovarsel om oppstart av prosjektet.

Styret har vurdert planen, og kommet til at den reduserte utbyggingen ikke er til noen ulempe for vårt sameie, og derfor ikke gir grunnlag for noen protester fra vår side.

Imidlertid vil styret ta kontakt med utbygger vedr. sikringstiltak ved sprengning. Det vil si at det settes opp et solid sikringsgjærde på toppen over oss, slik som det ble gjort i Lachmans vei 6.

Planen om å opprette en hjemmeside for sameiet har foreløpig strandet. Vi gjør et nytt forsøk.

Vi har også i 2022 hatt en del eierskifter og skifte av leietakere. Vi ønsker de nye hjertelig velkommen til Boligsameiet Kurveien 15.

Styret i Kurveien 15, 11/4-2023.

En oversikt over nødvendig vedlikehold/investeringer 2023.

Absolutt nødvendig vedlikehold og investeringer 2023.

Legge nytt tak:	ca. kr. 3 500.000,-
Bytte alle gjenværende lysarmaturer med nye LED-armaturer:*. . .	ca. kr. 100,000,-
Kartlegge årsak og utbedre lekkasje ned i nedre vestibyle:	ca. kr. ???,???,-
Male slitte dører i øvre vestibyle, legge nye hulkiler rundt søyler på øvre garasjeplan, samt mure over og male rustne armeringsjern: ca.	kr. ???,???,-
Male skjemmende avflassing forskjellige steder i sameiet:	ca. kr. ???,???,-
<hr/>	
Sum, 2 første poster på listen: (de 3 andre er foreløpig ukjent) . . .	ca. kr. 3 600 000,-

Når vi skal legge nytt tak, vil det bli nødvendig å ta opp et større lån.

Nytt takbelegg vil innebære følgende arbeider: Murkransen rundt hele taket bygges opp 20 cm, for å få plass til tykkere isolasjon (ca. 20 cm. ekstra i forhold til de 15 cm som ligger der i dag, i alt ca. 35 cm. i ytterkant mot brystningen). (20 cm ekstra brysning er fasade-endring og må omsøkes til Plan og Bygg.)

(Styret har bedt om prisoverslag på nytt tak fra 3 firmaer. Disse har vært på en foreløpig befaring, men de ønsker å gjennomføre ytterligere besiktninger etter påske, når det ikke lenger er fare for snøfall.)

Det må lages fall i isolasjonen inn mot slukene, slik at vannet renner bedre unna enn i dag. Dette vil gi noe tynnere isolasjon inn mot midten, derfor så mye som 35 cm. ute ved murkransen.

Det blir montert nye topp-beslag rundt hele murkransen, med bedre dekning nedover takbelegget enn i dag. Alle vifteboksene på taket vil bli tekket på nytt, med mer dekkene beslag.

Det nåværende takbelegget var tett inntil det la seg et 10 cm tykt islag oppå det i januar, med påfølgende kraftig mildvær, og lekkasjer ned i 4 leiligheter i 6. etasje. Lekkasjene er midlertidig tettet, men deler av taket er svekket og hele taket må skiftes.

Også problemene som ligger i de meget omtalte kondens-slangene som går i taket på små-leilighetene i 5.etg., vil bli løst når taket skiftes ut.

Nøyaktig hvor disse slangene kommer fra er hittil ukjent, men de vil bli funnet når det gamle takbelegget fjernes.

Lån og nedbetaling av nytt tak.

Nytt tak vil komme på anslagsvis 3 til 3,5 millioner, noe som krever et tilsvarende lån-oppptak.

Et lån på 3,5 millioner over 20 år med 7% rente, vil medføre en kraftig økning i felles-utgifter og felles gjeld, basert på sameierbrøken.

Som eksempel viser vi ekstra utgifter på 2-roms leilighetene, som det finnes 28 stk. av:

Økning i felles-utgifter: kr. 618,- pr. mnd. Andel felles gjeld: kr. 79 545.

Se ellers vedlagte tabell for alle leilighetene.

* **Det selges ikke lenger vanlige neonrør.** (Vi har kun noen få igjen på lager). Utskifting bør derfor skje hurtigst mulig.

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Kurveien 15

RESULTATREGNSKAP

	Noter	Budsjett 2022	2021	Budsjett 2023
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>				
Fellesinntekter		1 595 508	1 595 433	1 556 520
Kabel-TV		177 660	167 580	0
Andre driftsinntekter		12 300	16 000	14 950
Sum driftsinntekter		<u>1 785 468</u>	<u>1 779 013</u>	<u>1 571 470</u>
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>				
Lønn og feriepenger	1	290 241	282 200	271 551
Styrehonorarer	1	98 000	100 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	1	54 736	54 010	49 569
Yrkesskadeforsikring		6 916	6 800	6 780
Kommunale avgifter		276 240	277 000	264 688
Strøm		203 278	120 000	126 034
Snørydding og strøing		21 393	20 000	20 273
Kabel-TV		194 418	167 580	0
Drift heis	2	86 511	30 000	29 728
Rep/vedlikehold	3	957 942	360 000	389 314
Containerleie og renhold		15 509	4 700	4 695
Telefon og bredbånd		8 729	12 000	28 659
Forretningsfører		72 541	72 600	70 088
Revisjon	4	11 250	10 800	10 500
Forsikringspremier		148 666	149 200	156 164
Bankgebyrer		4 742	3 500	3 408
Andre kostnader	5	26 776	25 200	25 831
Sum driftskostnader		<u>2 477 888</u>	<u>1 695 590</u>	<u>1 537 281</u>
<u>DRIFTSRESULTAT</u>		<u>-692 420</u>	<u>83 423</u>	<u>34 189</u>
<u>FINANSPOSTER</u>				
Renteinntekter bank		1 243	3 000	2 479
Renteinntekter kunder		0	0	385
Netto finansposter		<u>1 243</u>	<u>3 000</u>	<u>2 864</u>
<u>ÅRSRESULTAT</u>		<u>-691 177</u>	<u>86 423</u>	<u>37 053</u>
<u>Overføringer:</u>				
Overført til egenkapital	6	-691 177		37 053
Sum overføringer		<u>-691 177</u>		<u>37 053</u>

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Kurveien 15

BALANSE

	Noter	2022	2021
<u>EIENDELER</u>			
<u>Omløpsmidler</u>			
Forskuddsbetalte kostnader		86 992	32 265
Restanse fellesutgifter		25 146	68 086
Bankinnskudd		382 980	1 067 935
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>495 117</u>	<u>1 168 286</u>
<u>SUM EIENDELER</u>		<u>495 117</u>	<u>1 168 286</u>
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1/1		1 039 750	1 002 697
Årets resultat	6	-691 177	37 053
<u>Egenkapital 31/12</u>		<u>348 573</u>	<u>1 039 750</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Skyldig feriepenger og arb.giv. avg		70 609	54 793
Leverandørgjeld		9 718	21 240
Forskudd fellesinntekter		31 550	29 175
Annen kortsiktig gjeld		34 667	23 327
<u>Sum kortsiktig gjeld</u>		<u>146 544</u>	<u>105 208</u>
<u>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</u>		<u>495 117</u>	<u>1 168 286</u>

For styret i Boligsameiet Kurveien 15
Oslo, 24.03.2023

Thore Brast
Styrets leder

Kolbjørn Håkonsen
Styremedlem

Susan T. Gibbs
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP Boligsameiet Kurveien 15

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.

Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder

Sameiet består av 42 seksjoner

Note 1 Lønn, ansatte, godtgjørelse m.v.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Vaktmester	123 750	123 750
Vask	110 623	94 871
Blomster ute	23 750	11 430
Snømåking	22 860	21 500
Div. håndverk arbeid	9 258	20 000
Styrehonorarer	98 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	54 736	49 569
	442 977	401 120

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Alle lønn og feriepenger er knyttet til vaktmester, måkning vinter 2021/2022.

Note 2 Heis

Serviceavtale	19 850
Sikkerhetskontroll	4 575
Div. reprasjoner	62 086
	86 511

Note 3 Rep/Vedlikehold

Befaring fuktproblem i garasje	9 419
Lyspærer og diverse rekvisita	16 317
Reprasjoner og vedlikehold	42 239
Ny varmekabel	11 166
Malerarbeid	229 688
Skiftet utgangsdør	106 250
Teppearbeid	526 596
Brannvern serviceavtale	16 268
	957 942

Note 4 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2022 kr 11 250-, Alle beløp er inkludert MVA.

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Kurveien 15

NOTER

Note 5 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	4 375
Konsulenttjenester ekstra utsendelse	7 656
Dugnader	1 050
Purregebyr	1 111
Rekvista og datautstyr	2 963
Kontingenter	1 890
Porto, Data/EDB-kostnad	7 731
	<u>26 776</u>

Note 6 Egenkapital

Egenkapital 1/1	1 039 750
Årets resultat	-691 177
Egenkapital 31/12	<u>348 573</u>

Til årsmøtet i
Boligsameiet Kurveien 15

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kurveien 15 som viser et underskudd på kr 691 177. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisomnr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

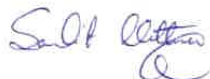
PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 29. mars 2023

PKF REVISJON AS



Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Styrets forslag til sameiermøtet.

Det stemmes over samtlige forslag.

Forslag 1.

Styret anbefaler å ta opp et lån på 3,5 millioner til utskifting av taket i sameiet.
(Hva dette vil koste den enkelte over 20 år vises i vedlagt tabell).

Forslag 2.

Styret anbefaler å skifte ut de resterende lys-armaturene med LED-armaturer.
(Nødvendig p.g.a. nye bestemmelser).

Forslag 3.

Styret anbefaler å beholde kameraovervåkings-anlegget.
(Det har ikke vært flere kriminelle handlinger i sameiet etter at det ble installert).

Forslag 4.

På grunn av forhøyede priser og kommunale avgifter foreslår styret en økning i fellesutgiftene på 6 % fra 1. juni -23.
(Dette er nødvendig for å holde tritt med løpende utgifter og gi en mulighet for å øke sameiets egenkapital).

Styret i Kurveien 15, 11/4-2023.

Kurveien 15	Lånebeløp	3500000	27200
Seksjon nr.	Fordelingsnøkkel	Andel lån/innbetaling	Lånekostnader pr mnd
1	25	79545	618
2	25	79545	618
3	25	79545	618
4	25	79545	618
5	30	95455	742
6	25	79545	618
7	25	79545	618
8	25	79545	618
9	25	79545	618
10	30	95455	742
11	25	79545	618
12	25	79545	618
13	25	79545	618
14	25	79545	618
15	30	95455	742
16	25	79545	618
17	25	79545	618
18	25	79545	618
19	25	79545	618
20	25	79545	618
21	25	79545	618
22	25	79545	618
23	30	95455	742
24	25	79545	618
25	25	79545	618
26	25	79545	618
27	25	79545	618
28	15	47727	371
29	15	47727	371
30	15	47727	371
31	30	95455	742
32	25	79545	618
33	25	79545	618
34	25	79545	618
35	35	111364	865
36	35	111364	865
37	35	111364	865
38	35	111364	865
39	40	127273	989
40	25	79545	618
41	25	79545	618
42	25	79545	618
Sum	1100	3500000	27200

Styrets kommentarer til de 3 innkomne forslag.

Forslag 1. Vedlikehold.

Det generelle vedlikehold av bygget er utført gjennom alle år, inkludert en del større investeringer i fornyelse, moderniseringer og forbedringer av byggets opprinnelige konstruksjon.

Styret er ikke uenige i at betongkonstruksjonen fra 1975 gir dårlig isolasjon, men en total utvendig isolasjon av bygget utvendig, ligger langt utenfor sameiets økonomiske muligheter.

Styret er imidlertid åpne for arbeidsgruppens kartlegging av behov for fremtidige forbedringer, innenfor sameiets økonomiske bæreevne.

Styret i Kurveien 15 har gjennom alle år hatt fokus på det vedlikehold som må gjøres fremover i tid.

Vi har også med ujevne mellomrom brukt konsulent-selskaper på forskjellige ting, med blandet resultat og høye omkostninger.

P.S. Når det gjelder terrassedører og vinduer, er styret av den mening at dørene bør skiftes, og 9 sameiere har etter rundskriv om dette, meldt seg på. Styret har innhentet priser fra 3 leverandører på både dører og vinduer. Vi har også fått pris på skifte av skifte av glass i vinduene. Dette er 2-lags isolerglass, fylt med ARGON-gass som gir tilnærmet identisk isolasjonsevne som 3-lags isolerglass. Disse kan monteres direkte inn i de eksisterende vindusrammene.

Forslag 2. Evt. innsparinger.

Styret har ikke noe i mot at arbeidsgruppen gjennomgår muligheter for innsparing på sameiets utgifter.

Kommunale avgifter, forsikring, TELIA og FIRESAFE kan vi ikke gjøre noe med, men det finnes, som forslagsstiller skriver, andre innsparingsmuligheter.

Når det gjelder strøm er dette for tiden uforutsigbart, men bytte av de resterende lysstoffarmaturer til LED vil hjelpe noe, men investeringen som kreves er nødvendig.

Sameiet har forøvrig innhentet et tilbud fra ISS om en totalpakke på vaktmestertjenester, vask, snørydding maskinelt og manuelt, samt evt. utrykningstjenester.

ISS samarbeider her med vaktmesterkompaniet, og total-prisen havnet her på kr. 178.000,- pr. år.

Det er viktig å bruke et stort og velrenomert firma til slike tjenester. Sameiet har tidligere engasjert forskjellige firmaer til dette, med svært dårlig resultat.

Forslag 3. Kameraovervåking.

Etter ca. 25 innbruddsforsøk i nedre garasje, 2 innbrudd i leiligheter i 6. etasje, (*tyvene kom seg inn i vestibylen, tok heisen opp og gikk ut på baksiden og brøt seg inn derfra*), 2 tyverier fra øvre garasje, tyveri av et teppe fra vestibylen, 14 innbrudd i kjellerboder, samt 2 dop-ligaer, ble det bestemt å installere kamera-overvåking i sameiet.

Installasjonen ble innmeldt til datatilsynet og det kom ingen kommentarer derfra.

Etter en klage fra én sameier, kom det svar fra datatilsynet om at dette er greit så lenge utstyret brukes etter lovens bokstav, noe vi alltid har gjort.

Politiet og If-forsikring applauderer dette, og har løst 2 saker ved hjelp av kameraene.

Styret i Kurveien 15, 11/4-2023.

Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i Boligsameiet Kurveien 15, tirsdag 25.april 2023

Valgkomiteen har lagt vekt på følgende kriterier:

Fornyelse i styret. Styret vil ha behov for fornyelse slik at etablerte arbeidsformer og ansvarsdeling utfordres.

Kontinuitet. Det bør være kontinuitet i styret slik at kunnskap om bygget videreføres.

Kjønnsbalanse. Det bør sitte både menn og kvinner i styret.

Ulike generasjoner. Styret bør bestå av både unge og eldre personer.

Motivasjon. Styret bør bestå av folk som er motivert til å gjøre en innsats for sameiet.

Med disse punktene i tankene har komiteen følgende forslag:

Styreleder: Anja Sahpazidis

Styremedlem: Kolbjørn Håkonsen

Styremedlem: Erlend S. Nyheim

Valgkomitee: Tore Brockstedt sier seg villig til å fortsette.

For valgkomiteen i Boligsameiet Kurveien 15

Tore Brockstedt

BOLIGSAMEIET KURVEIEN 15

Sameiet Kurveien 15
Seksjonseiere
0495 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 13. april 2026 kl. 18.30 i Kurveien 15, nedre vestibyle.

Til stede var:

19 seksjonseiere, pluss 5 fullmakter. Totalt 24 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:

- a) Innkallingen med dagsorden ble godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
- b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
- c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
- d) Til å medundertegne protokollen ble Anja Sahpazidis og Jørgen Skaatan valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025:

Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026:

Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått, og hovedinnholdet i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2026 ble presentert.

4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1.

Forslag fra styret: godkjenning av bruksrettsavtaler og endring av vedtekter.

Vedtatt: bruksrettsavtaler vedtatt enstemmig gjeldene;

Avtale om bruksrettsavtale mellom styret og eier av seksjon 36 godkjent av årsmøtet.

Avtale om bruksrettsavtale mellom styret og eier av seksjon 37 godkjent av årsmøtet.

Avtale om bruksrettsavtale mellom styret og eier av seksjon 38 godkjent av årsmøtet.

Avtale om bruksrettsavtale mellom styret og eier av seksjon 39 godkjent av årsmøtet.

Vedtektsendringer i §§ 3, 9 og 10 som følge av inngåelse av bruksrettsavtaler vedtatt enstemmig.

BOLIGSAMEIET KURVEIEN 15

Sak 2.

Styrets forslag til vedtektsendring av vedtektene § 6 «Parkering»

Vedtatt: endring av vedtektene § 6 Parkering erstattes av § 6 Lading av el-bil m.v, vedtatt enstemmig.

Sak 3.

Styret fremmer forslag om bytte av revisor for Boligsameiet Kurveien 15.

Vedtatt: Alpha Revisjon AS valgt som ny revisor for sameiet, enstemmig.

5. GODKJENNELSE AV STYRETS HONORAR:

Styrets godtgjørelse ble satt til kr 125 000,-.

Styrets godtgjørelse for 2025 til utbetaling i 2026 ble enstemmig godkjent.

6. VALG AV STYRE:

Sammensetning etter valget ble:

- | | | |
|-----------------------|---|---------------------------|
| a) Styrets leder: | Henrik Jacobsen | Valgt for 1 år enstemmig. |
| b) To styremedlemmer: | Jorun Gusland Hansen | Ikke på valg. |
| | Kolbjørn Håkonsen | Ikke på valg. |
| c) To varamedlemmer: | Gitte Flemming | Valgt for 1 år enstemmig. |
| | Tore Brockstedt | Valgt for 1 år enstemmig. |
| d) Valgkomite: | Per Idar Nilssen og Truls Klami for 1 år. | |

7. VALG AV REVISOR:

Vedtatt: Alpha Revisjon AS valgt til revisor for sameiet.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 19.15

Gjennomlest og godkjent.

Jørgen Skaatan/s/
Seksjonseier

Anja Sahpazidis /s/
Styreleder

Paul Normann /s/
Møteleder

Nor Forvaltning AS
Forretningsforstel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

Vedtekter for Boligsameiet Kurveien 15

§ 1 Navn, opprettelse og formål

- (1) Sameiets navn er Boligsameiet Kurveien 15, org.nr. 871 286 442. Kurveien har gårdsnummer 75 og bruksnummer 704 i Oslo kommune.
- (2) Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 24. oktober 1975.
- (3) Sameiet består av 42 boligseksjoner og 0 næringsseksjoner.
- (4) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.
- (5) All bruk av eiendommen skal ha som formål å skape et godt, trygt og rolig bomiljø.

§ 2 Organisering av sameiet

- (1) Seksjonen kan ikke skilles fra sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.
- (3) For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 3 Disposisjonsrett over seksjonene og fellesarealet

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet inkludert tilleggsdeler, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- (2) Fellesarealene kan bare brukes til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnads- og vedlikeholdsplikten påligger seksjonseieren.
- (4) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.
- (5) Det kan gis rett til bruk av fellesarealet i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser og etter samtykke av årsmøtet. Eiere av seksjonene 36, 37, 38 og 39 har eksklusiv bruksrett til et avgrenset uteareal i tilknytning til atriene som beskrevet i § 4. Rettigheter og plikter er nærmere regulert i avtaler om eksklusiv bruksrett til fellesareal inngått mellom den enkelte seksjon og styret, og vedlagt vedtektene.

§ 4 Særskilt om atrier med utgang fra 6. etasje

- (1) Til enkelte seksjoner i byggets 6. etasje hører det til et atrium på byggets østside, mot åsen:
 - Seksjonsnummer 35 disponerer et atrium på 24 kvm.
 - Seksjonsnummer 36 disponerer et atrium på 24 kvm.
 - Seksjonsnummer 37 disponerer et atrium på 24 kvm.
 - Seksjonsnummer 38 disponerer et atrium på 24 kvm.

- Seksjonsnummer 39 disponerer et atrium på 16 kvm.
Atriene regnes fra byggets yttervegg, og skal være klart avgrenset.
- (2) Øvrigt areal er sameiets fellesareal.

§ 5 Overdragelse og utleie av seksjon

- (1) Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret kan bare motsette seg en overdragelse eller et leieforhold dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 6.
- (2) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal varsle ethvert utleie-/utlånsforhold minst 24 timer før adkomst. Varselet skal skje per e-post til styreleder, og informere om tidspunkt, varighet, leilighetsnummer og hvem som leier.
- (3) Sameiets boder kan kun leies ut til seksjonseiere og leietakere i Kurveien 15.

§ 6 Lading av el-bil mv.

- (1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25 a.
- (2) Når felles infrastruktur for lading er etablert, må fremtidige ladepunkt som etableres på seksjonseiers parkeringsplass kobles til felles infrastruktur. Kun ladebokser godkjent av styret kan benyttes.
- (3) Ladebokser som er montert før felles infrastruktur er etablert, kan beholdes, så fremt det er ikke til hinder for etablering av ny infrastruktur for øvrige ladepunkter.
- (4) Når ladebokser montert før etablering av felles infrastruktur må skiftes, skal seksjonseier bytte til godkjent ladeboks som kobles til felles infrastruktur. Ladebokser montert før etablering av felles infrastruktur har førsteprioritet over strømmnettverket. Dersom strømkapasiteten i sameiet ikke er tilstrekkelig til å opprettholde felles infrastruktur samtidig med de gamle ladeboksene, kan styret pålegge seksjonseiere med gamle ladebokser å skifte ladebokser tilpasset ny felles infrastruktur. Det er seksjonseier som må betale kostnadene til demontering av gammel boks samt etablering av ny dersom dette blir aktuelt.
- (5) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Kostnad for strøm kan fastsettes av styret som et fast beløp.

§ 7 Felleskostnader og sameiebrøk

- (1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, se vedlegg.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.
- (3) Dersom de seksjonseiere som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

§ 8 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 9 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører
 - j) innvendige flater på balkong eller lignende.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet og tredje ledd, samt den enkelte boenhets utgangsdør, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- (9) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter disse vedtektene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (11) Innglassing av veranda faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Plikten omfatter ansvar for og kostnader ved innkjøp av materialer til innglassing, montering og demontering av konstruksjonen, løpende vedlikehold samt utskifting av hele eller deler av innglassingen. Ansvaret for å søke om og få godkjent tiltak om innglassing

hos Plan- og bygningsetaten ligger hos seksjonseier. Ved eventuell fremtidig ønske om innglassing gjelder vedtektene § 11.

- (12) Atriene som beskrevet i § 4 faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Plikten omfatter blant annet ansvar for og kostnader ved tilsyn og vedlikehold av betongdekket og tilstøtende fasade. Seksjonseier skal varsle styret ved riss eller sprekker i betongdekket.
- (13) Seksjonseier som har inngått avtale om bruksrett etter § 3 femte ledd har vedlikeholdsplikt av arealet for bruksretten slik det fremgår av avtalen.
- (14) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (15) Denne bestemmelsen skal tolkes i samsvar med eierseksjonsloven § 32 så langt bestemmelsene sammenfaller.

§ 10 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, eller følger av avtale om eksklusiv bruksrett etter § 3 femte ledd. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter videre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (3) Seksjonseieren skal gi sameiet ved styret eller den styret utpeker, adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (4) Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (5) Styret har rett til å montere kameraovervåkning av sameiets fellesarealer som er utsatt for tyverier, hærverk og lignende. Kameraovervåkning skal skje i henhold til de til enhver til gjeldende lover, regler og retningslinjer fastsatt av offentlige myndigheter.
- (6) Denne bestemmelsen skal tolkes i samsvar med eierseksjonsloven § 33 så langt bestemmelsene sammenfaller.

§ 11 Bygningsmessige arbeider

- (1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, eller annet arbeid som påvirker eller berører fellesarealer, kan det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
- (2) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene eller eierseksjonsloven krever årsmøtets eller styrets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Det samme gjelder tiltak som påvirker eller berører sameiets

antenner/parabolder, varmpumpe, sol-/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, innglassing, boblebad/stamp, fastmontert belysning eller lignende. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

- (3) Ved rehabilitering eller andre felles tiltak på eiendommen belastes kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr den seksjon installasjonen tilhører. Det gjelder uavhengig av nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må installasjonen. Styret avgjør om remontering skal tillates. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.
- (4) Dersom et tiltak må anses som en ombygging, påbygging eller annen form for endring av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold skal godkjenning gis ved vedtak på årsmøtet med to tredjedels flertall.

§ 12 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseiers ansvar.
- (2) For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseieren som har vedlikeholdsansvaret der skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom forsikringselskapet innrømmer erstatningsansvar. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
- (3) Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

§ 13 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§ 14 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 38.

§ 15 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Det samme gjelder dersom en annen enn seksjonseier bruker eiendommen. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 39.

§ 16 Årsmøtet

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- (2) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 17 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektene § 16.

§ 18 Årsmøtets saksbehandling

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
 - a) behandle styrets eventuelle årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) behandle budsjett for kommende år
 - d) velge styremedlemmer
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) For øvrig kan årsmøtet kun ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 19 Deltagelse på årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

- (4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 20 Gjennomføring av årsmøtet

- (1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det, jf. eierseksjonsloven § 41 annet ledd.
- (2) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
- (3) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i eierseksjonsloven.
- (4) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutninger som nevnt i eierseksjonsloven § 49 annet ledd, herunder endring av vedtektene. For særlige bomiljøvedtak og tiltak som krever enighet gjelder henholdsvis eierseksjonsloven § 50 og § 51.
- (5) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (6) Den som er inhabil etter eierseksjonsloven § 48, kan ikke delta i avstemning.
- (7) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 21 Ekstraordinært årsmøte

- (1) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (2) Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer etter vedtektene § 17. Styret kan likevel innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel om nødvendig, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
- (3) For øvrig gjelder vedtektenes regler om gjennomføring av ordinært årsmøte så langt de passer.

§ 22 Styret

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder, to medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Leder og medlemmer velges for to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt annet. Varamedlemmer velges for ett år.
- (2) Kun fysiske, myndige personer kan være styre- eller varamedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styret for inneværende styre år. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

§ 23 Styrets oppgaver og kompetanse

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets beslutninger.
- (2) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- (4) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

§ 24 Styremøter

- (1) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.
- (5) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 25 Forretningsfører

- (1) Sameiet skal ha forretningsfører.
- (2) Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter lønn eller godtgjørelse, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutter engasjementet.
- (3) Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 26 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

- (2) Sameiet skal ha revisor, som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 27 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 28 Dugnadsplikt

Det kan avholdes to dugnader årlig, én før 17. mai og én i slutten av oktober. Dugnad avholdes etter vurdering av og varsel fra styret, minimum én uke før dugnad avholdes.

§ 29 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Vedtektsendringer

Endringsdato	Endringsinnhold
Vedtatt i årsmøte 13. april 2026	Endring i § 3: nytt femte ledd, samt bruksrettsavtaler. Ny § 6 Endring i § 9: nytt 13. ledd, renummerering. Endring i § 10: endring i første ledd tredje punktum.
Vedtatt i årsmøte 26. mars 2025	Ny § 4 Endringer i § 9: nye ledd 11-14 – gjeldende (12) blir ny (11), nytt (12) om atriene, gjeldende (11) blir ny (13) og (13) blir ny (14).
Vedtatt i årsmøte 22. april 2024, i medhold av lov om eierseksjoner 17. juni 2017 nr. 65	Vedtektene erstatter tidligere vedtekter av 3. mai 2000, vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31, sist revidert 17. april 2018. Vedtektene § 23 videreføres uendret som ny § 4.

Husordensregler for Boligsameiet Kurveien 15.

Vedtatt 7. juni 1989, sist justert 12. april, 2012.

Reglene utfyller og erstatter regler av 15/3 1979, 1/3 1982 og 30/4 2008. De nye reglene er vedtatt med 2/3 flertall, og er derved gyldige og bindende iflg. sameiets vedtekter.

Vaskeriet:

Vasketid **skal** reserveres på vasketavlen i vaskeriet, og reservasjonen er bare gyldig ved bruk av hengelås **påført leilighetens nummer**. Kun én lås pr. leilighet.

Låsen skal henge på tavlen under vasking dersom man har behov for hele den reserverte vaskeriperioden. **Låsen skal alltid fjernes etter avsluttet vask.**

Vasking kan foregå alle dager, mellom kl. 08.00 og kl. 22.00. *(Maskinene kan ikke startes etter kl. 21.00).*

Enhver som bruker vaskeriet plikter å rydde opp etter seg, fjerne evt. søl og ta med seg tom emballasje etter avsluttet vask.

Brukte vaskekort legges i slissen underst på styringsboksen på veggen, *(tydelig merket)*.

Røking i vaskeriet er ikke tillatt.

Fellesarealene:

Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealene er ikke tillatt. Barnevogner *(kun barnevogner)* plasseres på anvist plass i nedre vestibyle. Det er ikke tillatt å hensette noe som helst i øvre og nedre vestibyle, samt i korridorer. Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i kjellerganger, vaskeri osv.

M.A.O.: Alle eiendeler, herunder også sko og støvler, tas med inn i leiligheten!

Sameiere, eller folk de har engasjert, som søpler til fellesarealene ved inn- og utflytting, oppussing og frakt av materialer o.l., plikter å gjøre rent etter seg, og uten unødig opphold. Ved frakt av materialer/avfallsmaterialer gjennom korridorene, skal teppet dekkes til skikkelig.

Røking i heisen og vestibylene er ikke tillatt. Lek i, og unødvendig kjøring med heisen er ikke tillatt.

Avfallshåndtering / søppelrommet:

All søppel skal pakkes godt inn i solide plastposer som knyttes godt igjen, bæres ned i søppelrommet og legges opp i en av de **sorte** søppelkassene. Isopor og plastposer/folie skal også legges i de **sorte** kassene.

Det må presiseres at søppelposer **skal** oppbevares **inne i leiligheten** inntil de kan bringes ned i søppelrommet. Overtredelser av dette vil medføre lukt, samt flekker på teppene i korridorene, og vil ikke bli tolerert.

Avfall og papir skal legges **opp i kassene**, ikke på gulvet rundt dem, og heller ikke utenfor søppelromsdøren. **Søppelet skal fordeles jevnt i alle 4 kasser**, slik at lokkene ikke står halvåpne og skaper lukt.

Renholdsverket tar ikke med avfall som er plassert **utenfor** kassene. **Gjenstander som er for store til å legges i kassene, samt avfall etter loftsrydding eller oppussing, må beboerne selv besørge fraktet til søppelfylling.** (Engebråten eller Brobekkveien avfallsmottak).

Returpapir:

Gamle aviser og annet returpapir skal legges i de **grønne** papirkassene i søppelrommet.

Større kartonger, eller større kvanta små-kartonger, samt annen papp-emballasje skal ikke legges i papirkassene, men fraktes til Avfallsmottak for levering. Små kartonger kan enkeltvis fylles med aviser/blader og legges skikkelig ned i papirkassene.

De plastposene som aviser o.l. fraktes i, skal skilles ut fra papiret og legges i søppelkassene.

Alle beboere er ansvarlige for at det holdes orden i søppelrommet!

Dører/porter.

Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Ved inn- og utflytting skal det passes på at ingen tar seg inn i bygget hvis døren må stå åpen i lengre tid. **Pass på at dørene smekker i lås!**

Garasjeporter skal låses etter inn- og utkjøring. Dører til sykkelrom, kjeller, vaskeri og søppelrom skal være låst. Sidedøren i nedre garasjeport skal alltid være låst.

Det har vært alt for lett å komme inn i bygget via dørtelefonen ved hjelp av lettvinde forklaringer.

Det er ikke tillatt å slippe ukjente inn i bygget.

Bilvaskeklassen:

Enhver som benytter bilvaskeklassen plikter å spyle denne ren etter seg, samt å henge slange og **kran-nøkkel** på plass i søppelrommet.

Hvis det er fare for frost, skal man ikke benytte vaskeklassen, da vaskeplass og fortau blir omdannet til den reneste sklie når det fryser på! Kranen låses og slange/nøkkel fjernes i vinterhalvåret.

Vaskeklassen er **ikke noen vanlig parkeringsplass**. Man skal ikke være nødt til å løpe rundt og hente bileiere for å få plassen til bilvask. Biler med ukjent eier vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Vaskeklassen skal ikke benyttes til langvarig sykkel, bil- og motorsykkel-vedlikehold, denslags skal utføres på egen garasjeplass. **Alle andre aktiviteter på denne plassen har vikeplikt for bilvask.** Det er stikkontakt for støvsuger på baksiden av søppelromsdøren.

Sykler, skateboards, rulleskøyter/rollerblades og ballspill.

Beboernes sykler skal oppbevares i sykkelbodene. Gjester som ankommer pr. sykkel, skal parkere denne i sykkelstativet på øvre garasjeplan. **Sykler skal ikke tas med inn og plasseres i vestibuler eller korridorer.** Sykler som påtreffes inne i bygget vil bli fjernet og plassert i utvendig sykkelstativ. Hvis de ikke er låst, vil styret låse disse til sykkelstativet, slik at de ikke blir stjålet. De vil bli låst opp igjen ved henvendelse til styret. Sykler som blir plassert i indre sykkelbod skal manøvreres forsiktig på plass, slik at man unngår skrammer på vegger og dører. Husets barn skal plassere sine sykler i ytre sykkelbod, da det har vist seg at barna ikke klarer å manøvrere syklene inn i indre bod uten å forårsake skader.

NB! Erhvervsmessig reparasjon av sykler med utgangspunkt i Sameiets sykkelboder er ikke tillatt!

Det er ikke tillatt å benytte sykler, skateboards eller rulleskøyter/rollerblades inne i bygget.

Skateboards må heller ikke benyttes på øvre garasjeplan eller i innkjørsler.

Ballspill på øvre garasjeplan eller i innkjørsler er ikke tillatt.

Dyrehold:

Det er, etter at ny lovtekst er iverksatt, tillatt å holde kjæledyr (*dyr som er tillatt i Norge*) i Boligsameiet. Dersom et dyrehold medfører ulemper for naboer, eller sameiet generelt, kan styret forlange dyreholdet avsluttet. Alle hunder **skal føres i bånd** inne i bygget. Byggets utearealer er **ikke** hundetolett.

Garasjer:

Garasjeportene skal alltid være låst! (Også når man er inne i garasjen i lengre tid for å stille biler.) Hver leilighet har sin tilmålte garasjeplass, og alle skal tilstrebe å parkere så midt på egen plass som mulig. Det skal alltid være lett for naboen å komme seg inn og ut av sin bil.

Den som i tillegg til sin bil oppbevarer sykler eller motorsykkel på sin parkeringsplass, skal sette disse så tett inn til veggen at bilen ikke stikker unødig langt ut i kjøreveien, det er trangt nok som det er.

Andre aktiviteter enn parkering og stell av **egne** kjøretøyer er ikke tillatt i garasjene.

Garasjene er ikke ment som ekstra kjellerboder! Brann- og Redningsetatens regler er her helt klare:

Det skal kun oppbevares bil-relaterte ting i garasjene. Brannfarlige væsker utover et kvantum på 5 liter, er ikke tillatt oppbevart i garasjene.

Det er ikke tillatt å parkere foran sykkelbod/garasjer på øvre plan, eller foran nedre garasjeinnkjørsel. Parkerte biler med ukjent eier i disse områdene vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Nedre garasje er meget fuktig i vinterhalvåret. For å unngå for meget smeltevann, fuktighet og rustdannelse, skal man børste snøen av bilen på **utsiden** av porten, **før** innkjøring.

Det er ikke tillatt å reparere **andres kjøretøy**, hverken i kameratslig eller i erhvervsmessig hensikt på egen garasje plass i sameiet. Sprøytelakkering av biler eller løse objekter, er ikke tillatt i garasjene.

Øvre garasjeplan er, pga. tidligere lekkasjer ned til nedre garasje, belagt med støpeasfalt. Denne blir myk ved soloppvarming om sommeren. Oppjekking av biler har tidligere gitt skader på asfaltdekket. Det er derfor strengt forbudt å jekke opp biler **utenfor** garasjene på øvre plan. Inne i garasjene på øvre plan vil det stort sett være skygge og atskillig lavere temperatur, og her vil ikke oppjekking føre til skade. Reparasjon av støpeasfalten er en kostbar affære. Den som **bryter forbudet** og forårsaker skade, **vil selv få presentert regningen.**

NB! Det er ikke tillatt å parkere noe sted på øvre plan, hverken foran blomstertønnene, langsetter muren eller foran garasjeporter. Dette gjelder til enhver tid på døgnet, året rundt.

Oppussing/Ombygging:

Større oppussing- og ombyggingsarbeider i egen leilighet, (f.eks. rehabilitering av bad og kjøkken), som utføres av innleid arbeidskraft, og som medfører mye støy og evt. inngrep i byggets fellesfunksjoner, skal utføres innenfor normal arbeidstid på **hverdager (08.00 - 16.00)**. Spesiet støyende arbeid kan ikke startes før **09.00**, og kun på hverdager. (*Styret har utarbeidet retningslinjer for håndverksfirmaer som skal utføre større arbeider i bygget. Denne skal underskrives av firmaets leder, og skal overholdes.*) Arbeid man utfører selv, kan utføres utover normal arbeidstid, men støyende arbeid skal da avsluttes **senest kl. 19.00** på hverdager, og **senest kl. 15.00** på lørdager. Støyende arbeider er **Ikke tillatt på søn- og helligdager**. Arbeidene **skal meldes til styret i god tid**. Styret lager oppslag.

Torøvrig vil styret gjøre oppmerksom på følgende: Rørlegger- og elektrikerarbeid på amatør-basis, som senere fører til vannlekkasjer eller brann, med påfølgende skader på fellesarealer eller nabo-leiligheter, vil medføre erstatningsansvar. **Det skal benyttes fagfolk!** Ta vare på kvitteringer.

Ro i bygget:

Større festligheter (max. 2 ganger i året) som vil medføre støy, skal meddeles naboene i god tid, og oppslag skal settes opp i vestibylene, ved siden av heisdørene. Musikkannlegg må brukes slik at de ikke forstyrrer naboene. Det skal være ro i bygget etter kl. 22.00.

Lyden av løping i korridorene forplanter seg kraftig i betongen, og overdreven løping må unngås. (Korridorene er ikke lekeplass).

Inn- og utflytting skal ikke påbegynnes før kl. 08.00, og skal være avsluttet senest kl. 22.00 alle dager.

Teppebanking/Klestørk.

På byggets bakside, 1/2 trapp opp fra heisen i 6. etasje, er det en utgangsdør som fører til sameiets luften/bankeplass for tepper ol.

Denne **skal** brukes til dette formålet! Det er ikke tillatt å henge/riste tepper over terrasserekkerket på fasaden, **det drysser ned til naboen!** Sameiets fasade er godt synlig i hele nabolaget, og styret ønsker at fasaden skal gi et best mulig inntrykk. Dette har også noe å gjøre med god folkeskikk!

Tørking av klær inne på balkongene kan vi dessverre ikke nekte, men vakkert er det ikke!

Det anbefales å anskaffe et lavt tørkestativ som ikke synes over terrasse-kanten.

Nok en gang: Det skal ikke henges tepper og sengetøy over terrasse-rekkverket!

Beboers plikter overfor naboer som ber om hjelp til håndverksmessige oppgaver.

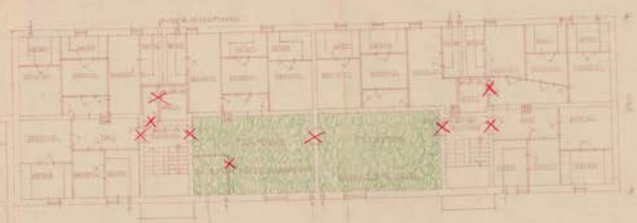
Den sameier/leietaker som blir bedt om å hjelpe naboer med håndverksmessige forandringer av ymse slag, (f.eks. *mont av parabolantenner*) må forsikre seg om at dette ikke gjøres i strid med sameiets regler. Blir man bedt om å gjøre noe ureglementert, skal man nekte, samt rettlede vedkommende.

Generelt:

Det er i alle sameieres interesse at disse enkle ordensregler blir overholdt. Reglene er laget ut fra ønsket om å holde bygget i god stand og for å gjøre det levelig for det store flertall som setter pris på trygghet, ro og orden. Det er senere revidert flere ganger på grunnlag av erfaringer fra mindre hyggelige hendelser.

For å kunne holde oppsyn med at reglene blir overholdt til enhver tid, henstiller styret til det store flertall av sameiere som støtter styrets linje, å rapportere uregelmessigheter til styret.

Kjeller

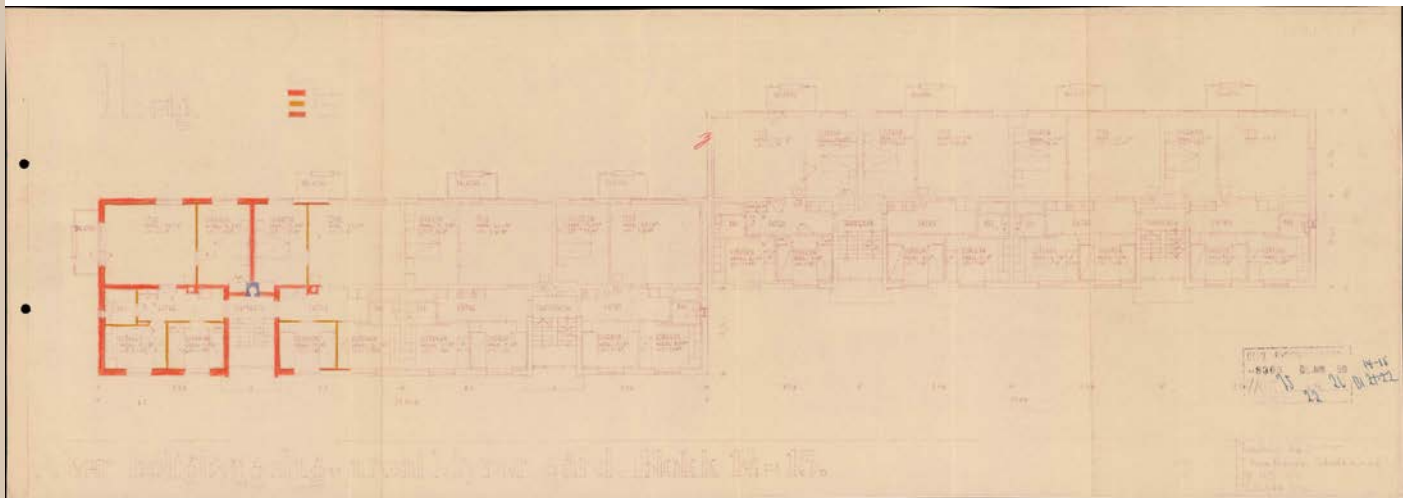


1:100
18. 5. 1911
11. 11. 1911

Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

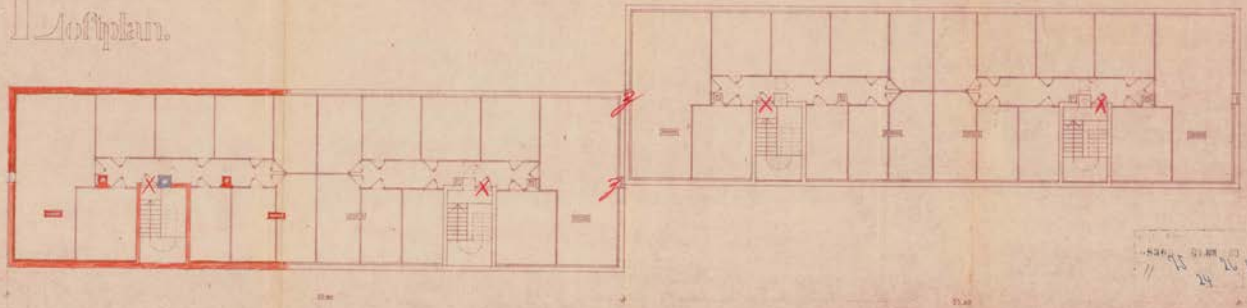
Blukk 14 = 15.

Byggetillatelse nr. 100
18. 5. 1911
11. 11. 1911





Lofplan.



1:100
26. 6. 1915

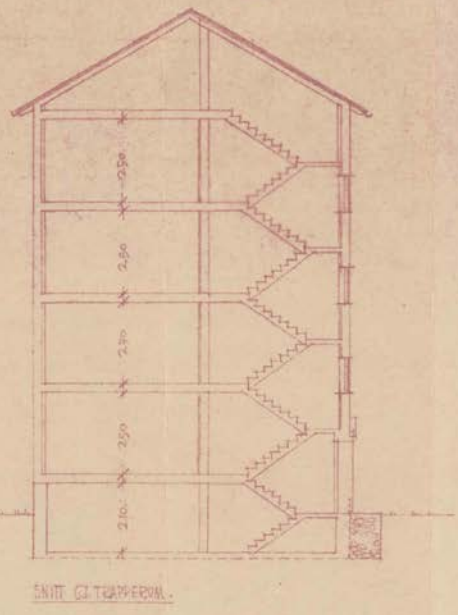
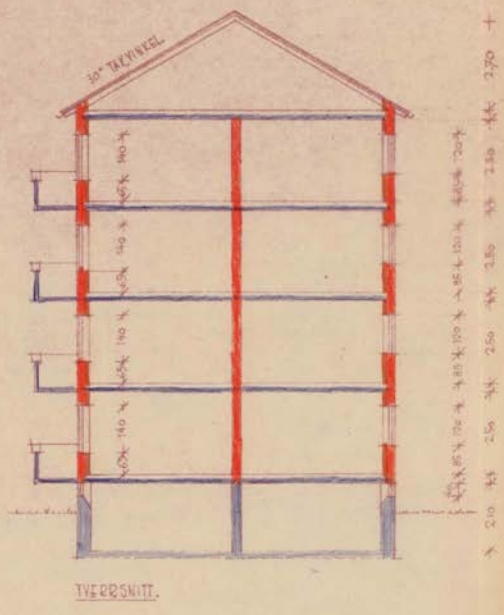
Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Blokk 14-15.

Revidert av: J. P.
7. avd. Skogen, Aker kommune
24-172-228
Blokk 14-15

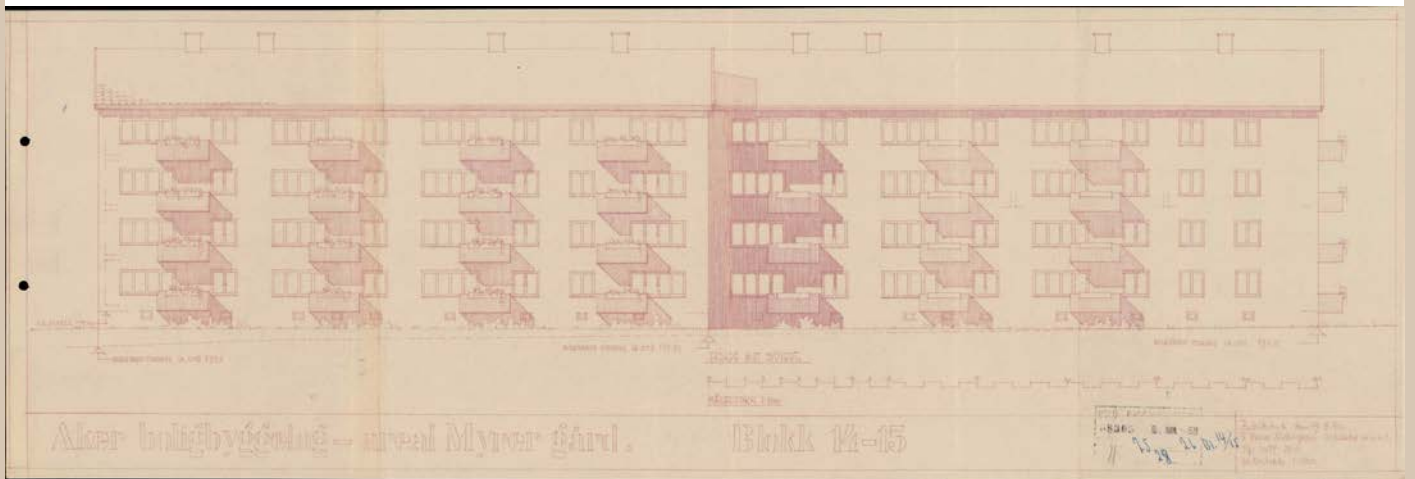
Blokk 14-15.

8305 50
11 15 25 26 0.14-15



Aker boligbyggelag = areal Myrer gård.

Godkjent den 15. mai 1950.
Tilsvarende teknisk arkitekt m.v.t.
19. 1016-1948.
Målestokk 1:100.

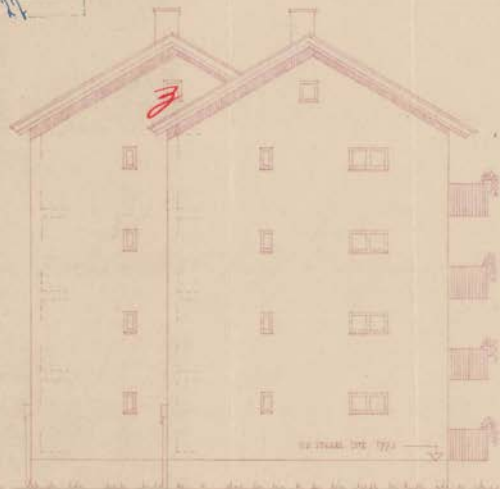


Blokk 14-15.

830 2. NOV 50
11 25 27 26 14-15



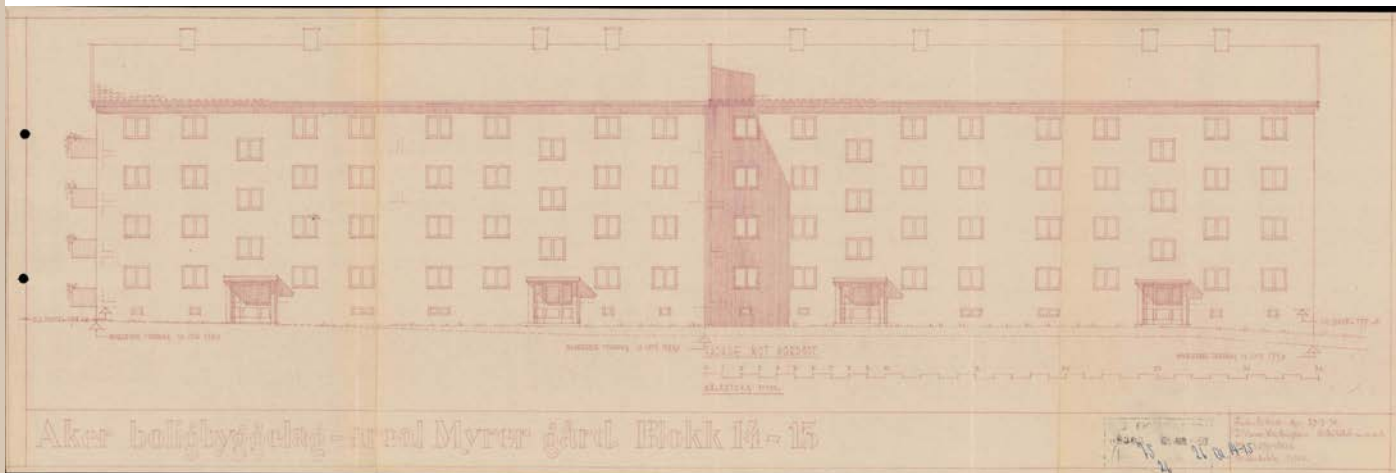
FASADE MOT SYDÖST.

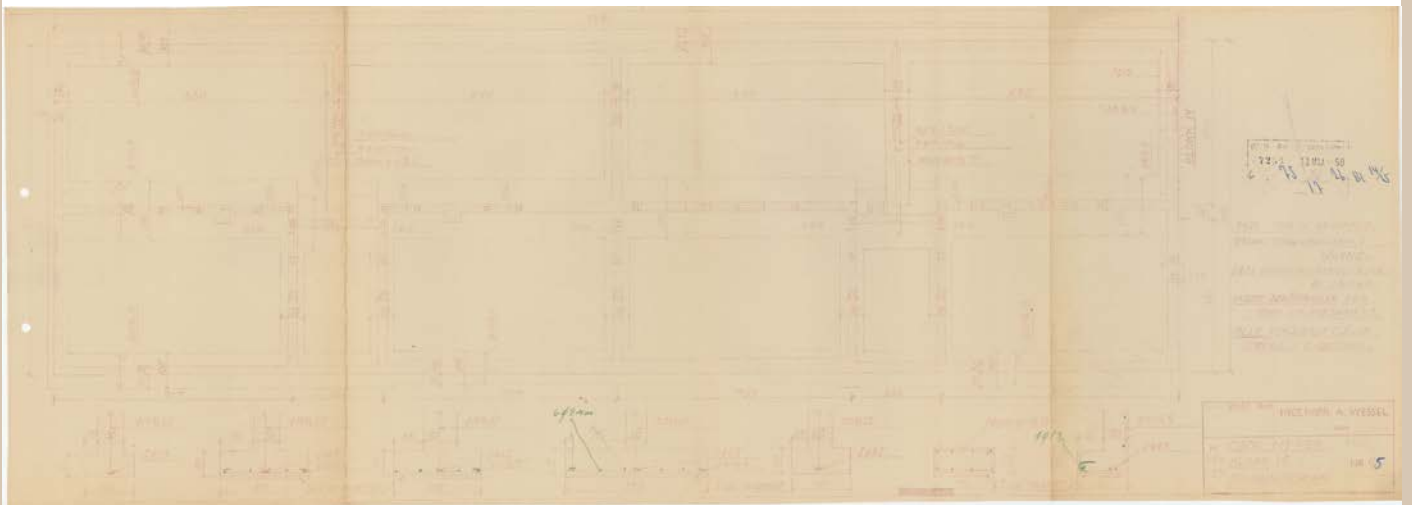


FASADE MOT NÖRDNÄST.

Aker bostadsbyggnads- och arkitektbyrå Myrers gård.

Tecknad den 19.5.1950.
T. von Bredow, Arkitekt o.s.ä.
Hj. 567-280
Måstads 400.







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 eiendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no
+47 469 10 410

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Adrian Stokstad
adrian.stokstad@emera.no
469 10 410

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING