PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

# KURVEIEN 32

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Kurveien 32, 0495 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 812
Andelsnummer 267

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



**Befaringsdato:** 08.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1890 **Eiendomsverdi ref nr:** XD5837

**Autorisert foretak:** Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



**Rapportansvarlig**


Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### 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.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Oppusset og modernisert i de senere år. Fremstår som velholdt.

Kjøkken fra 2017 og baderom fra 2010 i regi av borettslaget- inkludert røropplegg.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

**Andelsleilighet - Byggeår: 1951**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
Finert klassifisert eldre entredør.
Balkong utenfor stue i betong med plastheller.
Størrelse 7,5 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på entregulv.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Boligen har mursteinspipe.
Inget ildsted tilkoblet for denne leiligheten pt.
Innvendig har boligen malte glatte samt finerte dører.
Nyere baderomsdør.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Baderommet fra 2010 har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
2010/2011: Våtromsrehabilitering. Skiftet innvendig vann- og avløpsrør, våtrom oppgradert og utvidet. Flislegging av vegger og gulv. Varmekabler i gulv. Ny varmtvannstank. Ny membran, nytt sluk bad. 2 eiere siden. (opplysninger hentet fra gammelt prospekt)
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. ' Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Ikeakjøkkenet fra 2017 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
2025: Rørleggerarbeid: installering avløpspumpe + diverse kjøkken, faglært
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørsjakt på baderom med stoppekraner.
Det er avløpsrør av grå plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarm og luker i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter av ukjent årstall. Waterguard montert. Synlig ledning under sokkel.
TG gitt grunnet manglende inspeksjonsmulighet.
Panelovner.
Downlights i baderomshimling og entre.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker med neste kontroll i 2028.
Flere røykvarslere.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Andelsleilighet**

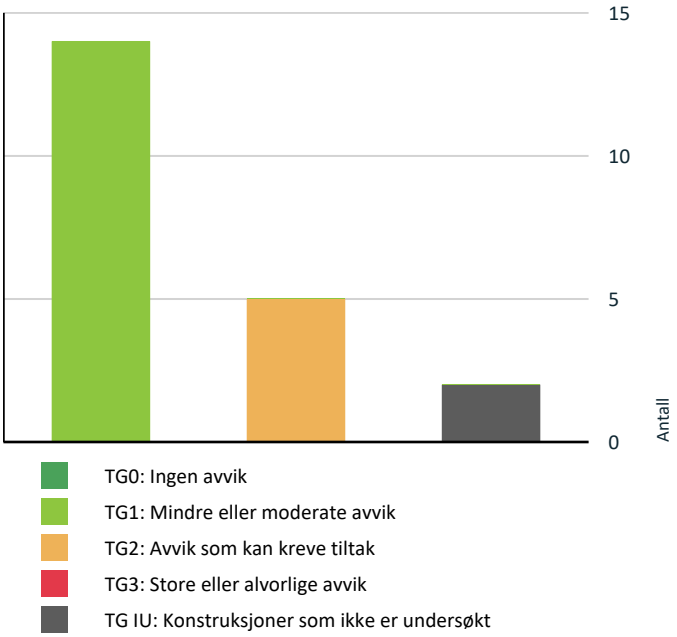
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.
Opprinnelig kjøkken flyttet inn i stue og soverom flyttet der kjøkken var opprinnelig.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1951

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Leiligheten er bebodd av eier.

**Standard**
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2017 | Ombygging | Ombygget fra opprinnelig løsning |
| | Modernisering | Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
Finert klassifisert eldre entredør.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag


Klassifisert entredør

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Balkong utenfor stue i betong med plastheller.
Størrelse 7,5 kvm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på entregulv.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Boligen har mursteinspipe.
Inget ildsted tilkoblet for denne leiligheten pt.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendig har boligen malte glatte samt finerte dører.
Nyere baderomsdør.

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**
Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
2010/2011: Våtromsrehabilitering. Skiftet innvendig vann- og avløpsrør, våtrom oppgradert og utvidet. Flislegging av vegger og gulv. Varmekabler i gulv. Ny varmtvannstank. Ny membran, nytt sluk bad. 2 eiere siden. (opplysninger hentet fra gammelt prospekt)

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Sprekker og krakkelering i fliser nede i dusjsonen.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sprekker i fliser nederst i dusjsonen.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk i dusjsone

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderommet fra 2010 har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. ' Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

# KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ikeakjøkkenet fra 2017 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
2025: Rørleggerarbeid: installering avløpspumpe + diverse kjøkken, faglært

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i kjøkkenbenk med avløpspumpe fra 2025

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørsjakt på baderom med stoppekraner.

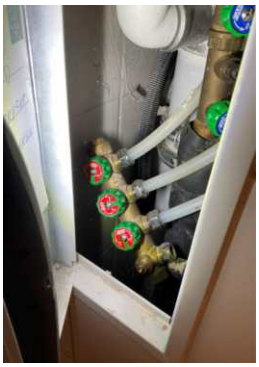
**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

En av rørstokkene er ikke festet bak luke på bad.
Manglende vannsikring/Waterguard i rørsjakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utbedre.



Stoppekraner bak luke på baderom

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av grå plast.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarm og luker i yttervegg.

### TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter av ukjent årstall. Waterguard montert. Synlig ledning under sokkel.
TG gitt grunnet manglende inspeksjonsmulighet.

### TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Panelovner.
Downlights i baderomshimling og entre.

### 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**

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

# Tilstandsrapport

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1995 1995 – Borettslagets elektriske anlegg ble rehabilitert. Opplyst av eier.**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**2010/2011: Rehabilitering av våtrom/bad.**
**Nye varmekabler mm. opplyst av forrige forrige eier. Har dokumentasjon på dette inkl. samsvarserklæring.**
**2017: Modernisering av det elektriske anlegget ved Oslo vest elektro AS.**
**Samsvarserklæring:ja**
**Beskrivelse: Jordfeilautomater, full jording, komfyrvakt, nye panelovner, nye stikkkontakter med barnesikring, spotter i entre, spottskinne i taket, nye brytere og dimmere for takpunkter**
**Det overnevnte er oppgitt fra forrige eier. Vi har ikke mottatt samsvarserklæring.**

**2022: Kontroll av det elektriske anlegget ved Tallberg elektro.**
**Beskrivelse: Tallberg elektro gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget. Deres anbefaling til styret var å bytte alle gamle sikringer uten jordfeilbryter til jordfeilautomat sikringer. bytte lamper på loft med LED lamper og bytte gamle stikk og brytere. Dette arbeidet er ferdigstilt.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Nei Forrige el-tilsyn/kontroll i 2022.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Aldri hatt noen problemer med det elektriske anlegget iflg. eier.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker med neste kontroll i 2028.
Flere røykvarslere.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

**Vurdering av avvik:**

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

Balkongrekkverk målt til 94 cm. Krav 100 cm.

**Konsekvens/tiltak**

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

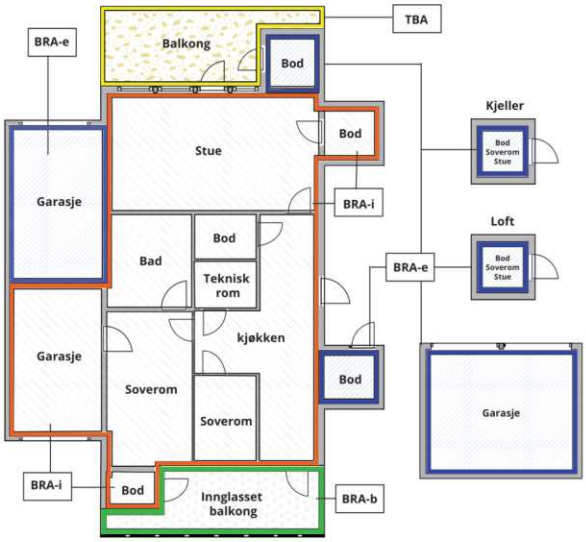
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Loft | | 3 | | 3 | |
| 3. Etasje | 67 | | | 67 | 7 |
| Kjeller | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | **67** | **13** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **80** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| 3. Etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 248 cm.

Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på ca 10 kvm. Mrk. 337.
Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 3 kvm. Mrk. 8.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Ombygget fra opprinnelig løsning.
Opprinnelig kjøkken flyttet inn i stue og soverom flyttet der kjøkken var opprinnelig.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.5.2026 | Tore Jan Fevang | Takstingeniør |
| | Marie Havn | Kunde |
| | Håkon Aalbu | |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Kurveien 32

**Hjemmelshaver**
Myrer Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 337/MYRER BORETTSLAG | 948152436 | 337 | Obos Eiendomsforvaltning AS | Aalbu Håkon, Havn Marie Melangen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 267 | 100 | 3 500 | 10 906 | *31.12.2025* | 209 728 | *31.12.2025* |

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

**Regulering**

Ikke kontrollert.

**Om tomten**

Felles tomt for borettslaget.

**Tinglyste/andre forhold**

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

**Oppussing og modernisering**

Oppusning- og vedlikeholdshistorikk og eventuelle feil og mangler

-2010/2011: Våtromsrehabilitering. Skiftet innvendig vann- og avløpsrør, våtrom oppgradert og utvidet. Flislegging av vegger og gulv. Varmekabler i gulv. Ny varmtvannstank. Ny membran, nytt sluk bad. 2 eiere siden. (opplysninger hentet fra gammelt prospekt)
-2017: Forrige eier har opplyst om Modernisering av det elektriske anlegget, av Oslo vest elektro AS: Jordfeilautomater, full jording,

komfyrvakt, nye panelovner, nye stikkkontakter med barnesikring, spotter i entre, spottskinne i taket, nye brytere og dimmere for takpunkter
-2018: Hele leiligheten malt, forrige eier
-2019: Skiftet blandebatteri dusj, ufaglært
-2023: Stue malt
-2023: Soverom 2 malt
-2025: Rørleggerarbeid: installering avløpspumpe + diverse kjøkken, faglært
-2025: Rørleggerarbeid: Montering av vannstoppventil, skifte innmat servantbatteri bad, faglært
-2025: Elektrikerarbeid: Byttet dimmer bad, faglært
-2026: Malt vinduskarmer, baderomsdør og div. lister

Rehabilitering og større vedlikehold

Det har blitt gjennomført en rekke prosjekter i forbindelse med vedlikehold og rehabilitering.

Her følger en kortfattet oppsummering:
2022
Rehabilitering av tak og maling av fasader.
Prosjektet gikk inn i fase 2 og sitt andre år i 2022. I 2022 ble tak og fasade rehabilitert i Kurveien 37, 39, 41, 43, 45, 47, 50, 52, 54, 56, 58 og 60.

Kontroll av det elektriske anlegget.
Tallberg elektro gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget. Deres anbefaling til styret var å bytte alle gamle sikringer uten jordfeilbryter til jordfeilautomat sikringer. bytte lamper på loft med LED lamper og bytte gamle stikk og brytere. Dette arbeidet er nå ferdigstilt.

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

2021 Rehabilitering av tak og maling av fasader, oppstart i Myrerskogveien 15, 26 og 28 august 2021. Deretter blir det 6-8 blokker per år fram til 2025.

2020 Alle låssylindere i utgangsdører, kjeller- og loftsdører ble byttet ut i januar 2020.

2019 Rehabilitering av oppgangene

2017-2018 Utskifting av alle vinduer og balkongdører

2010-2011 – Våtromsrehabilitering med utskiftning av innvendige vann- og avløpsrør og oppgradering av våtrommene.

2008 – Endring av leverandør, kabelsignalanlegg. Canal Digital overtar etter Get som leverandør av kabelsignaltjenester og borettslagets leiligheter utstyres med digital TV dekoder.

2007 – Dørautomatikk ble påmontert alle ytterdører.

2006 – Ventilasjon i alle leiligheter ble renset.

2005-2006 – Oppussing av trappeoppgangene og fellesvaskeriene med oppstart i 2005 og sluttført i 2006.
2005 – Oppgradering av uteareale ne etter rehabilitering, sluttført 2005.

2001 – Fellesmåling av strøm.

2001-2003 – Omfattende rehabilitering med nye isolerte fasader og nye balkonger.

2000 – Kabelanlegget oppgradert

1997 – Lekeplassene rehabilitert og oppgradert i henhold til nye forskrifter.

1995 – Borettslagets elektriske anlegg ble rehabilitert. Arbeidet omfattet også elektriske anlegg inne i leilighetene.

1995-1996 Bunn- og uttrekksledninger. Noen er tidligere byttet på grunn av vannlekkasjer, i tillegg ble en del skiftet i 1986 i forbindelse med pålegg om å koble septiktankene fra. De fleste bunn- og utrekksledninger i borettslaget er dermed skiftet.

1989 – Balkonger, gangbalkonger og baldakiner over inngangspartiene ble rehabilitert. Kabelanlegget - både eksternt og internt - ble skiftet.

1988 Nye entredører og låser i leilighetene

1987 – Avstengingskranene ble skiftet

1987-1994 – Omlegg av takene

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 93371824 | | | |

**Kommentar**
Felles forsikring for borettslaget.
Innboforsikring oppretter andelseier selv.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 11.05.2026 | Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 29.04.2026 | Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 08.05.2026 | Påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 12.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 05.06.1950 | Oslo Kommune | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.05.2026 | |
| 2 | 14.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XD5837

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Renommè | Oppdragsnr. | 40260085 |
| Addresse | Kurveien 32 | | |
| Postnr. | 0495 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Marie Havn | | |
| Selgers navn | Håkon Aalbu | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Mai 2019

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

7 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

93371824

### Våtrom

Initialer selger:
M H
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rørleggerarbeid: Skiftet innmat Vola servantbatteri 26.03.2025 av faglærtEr kjent med at våtrom ble rehabilitert i 2010/2011, under tidligere eier., av faglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Byttet blandebatteri i dusj 04.07.2019

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura med beskrivelseFaktura, beskrivelser og samsvarserklæring fra tidligere eier

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

2010/2011: Våtromsrehabilitering. Skiftet innvendig vann- og avløpsrør, våtrom oppgradert og utvidet. Flislegging av vegger og gulv. Varmekabler i gulv. Ny varmtvannstank. Ny membran, nytt sluk bad.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

2010/2011: Våtromsrehabilitering. Skiftet innvendig vann- og avløpsrør, våtrom oppgradert og utvidet. Flislegging av vegger og gulv. Varmekabler i gulv. Ny varmtvannstank. Ny membran, nytt sluk bad.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet dimmer lys i tak: 15.01.2025Er kjent med at det ble lagt nye varmekabler under rehabilitering i 2010/2011.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M H
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura med beskrivelseFaktura, beskrivelser og samsvarserklæring fra tidligere eier

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rørleggerarbeid: installering avløpspumpe + diverse kjøkken 29.01.2025Rørleggerarbeid: Montering av vannstoppventil 26.03.2025Er kjent med at vann- og avløpsrør ble skiftet under våtromsrehabilitering i 2010/2011.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura med beskrivelse

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Er kjent med at alle vinduer og balkongdør ble skiftet ut i 2017/2018 (forrige eier), men vet ikke mer enn det. Har ikke dokumentasjon på dette.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Vet ikke. Det er nok mulig å få mer informasjon fra styret i borettslaget.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Forrige eier har opplyst om modernisering av det elektriske anlegget i 2017: Jordfeilautomater, full jording, komfyrvakt, nye panelovner, nye stikkkontakter med barnesikring, spotter i entre, spottskinne i taket, nye brytere og dimmere for takpunkter

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Forrige eier har opplyst Oslo vest elektro AS og at det foreligger samsvarserklæring, men den har vi ikke fått.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det skal være en uenighet mellom borettslaget og Malercompaniet knyttet til rehabilitering av fasader (skifte tak og male yttervegger). Prosjektet er startet opp, men er satt på pause og rehabiliteringen av vår blokk er ikke gjennomført.

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Tidligere eier flyttet kjøkken, installerte avløpspumpe. Pumpen ble skiftet i 2025, har fungert uten problemer. Det opplyses at pumpen avgir noe lyd v tømming, det er normalt. Toalett kontrollert av rørlegger mai 2026, stor spyleknapp kan tidvis henge

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av *Marie Havn*

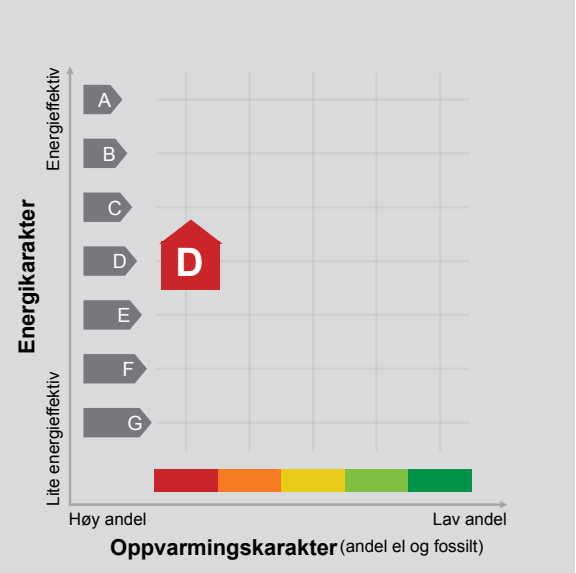
Signert av *Håkon Aalbu*

Initialer selger:
M H
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester MYRER BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 2 |
| Postnummer | 0495 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 75 |
| Bruksnummer | 812 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80190743 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-211743 |
| Dato | 11.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1949 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 64 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (2)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Kurveien 32 | 80190743 | H0202 | 0 | 0 | 151 |
| Kurveien 32 | 80190743 | H0302 | 0 | 0 | 267 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1949 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 61 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 9 m² |
| Oppvarmet BRA | 64 m² |
| Totalt BRA | 64 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 135 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,25 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,10 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 13,5 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 213,5 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 90 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |

| | |
|---|---|
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |

| | |
|---|---|
| Dato for beregning | 28.2.2022 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.016 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 74,6 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 143,7 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 9 936 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 155,26 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7 425 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 155,26 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 9 936 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 9 936 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 9 936 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260085 .  Vår ref.: 0111-1-337  Dato: 29.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Myrer Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948152436 |
| Andelseier: | Havn, Marie Melangen |
| Medeier: | Aalbu, Håkon |
| Leilighetsnummer: | 337 |
| Adresse: | Kurveien 32, 0495 OSLO |
| Andelsnummer: | 267 |
| Gnr. | 75 |
| Bnr. | 812 |

Borettsinnskudd: Kr. 3 500,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93371824.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenr.: | 11408779-30 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 4,08% |
| Restsaldo | 4 685 328,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2034 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

**Bank:** **Husbanken**

| | |
|---|---|
| Lånenr.: | 11408779-50 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 4,08% |
| Restsaldo | 4 685 328,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2034 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenr.: | 11486552-10 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 4,08% |
| Restsaldo | 4 938 656,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2034 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenr.: | 11486552-20 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 4,08% |
| Restsaldo | 4 800 000,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2034 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenr.: | 11486552-30 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 4,08% |
| Restsaldo | 4 800 000,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2034 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208133039 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,89% |
| Restsaldo | 2 891 636,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2053 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208614894 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,99% |
| Restsaldo | 49 216 303,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 584,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Balkongtillegg | 526,00 | |
| Internett | 454,00 | |

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3 604,00 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 317,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 10 495,- |
| Annen formue: | 10 906,- |
| Gjeld: | 209 728,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 11408779-30 |
| Restsaldo: | 11 512,88 |
| Kapitalkostnader: | 982,87 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 11408779-50 |
| Restsaldo: | 11 512,88 |
| Kapitalkostnader: | 982,87 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 11486552-10 |
| Restsaldo: | 12 953,76 |
| Kapitalkostnader: | 1 099,01 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 11486552-20 |
| Restsaldo: | 12 590,07 |
| Kapitalkostnader: | 1 074,83 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 11486552-30 |
| Restsaldo: | 12 590,07 |
| Kapitalkostnader: | 1 064,78 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208133039 |
| Restsaldo: | 7 584,57 |
| Kapitalkostnader: | 41,85 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208614894 |
| Restsaldo: | 129 070,21 |
| Kapitalkostnader: | 699,15 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 814,44,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.
**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem

i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.

- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

## Styregodkjenning

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

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 111
MYRER BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i MYRER BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

11. mars 2026 kl. 18:00, Kjelsås Skole, Aulaen.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonssjakter
7. Bygging av sykkelboder for el-sykler
8. Skilting av ladeplasser
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i MYRER BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Carl Fredrik  Arntzen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Lars Roald Årdal og Hanne Sletner er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 111 Myrer Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Større vedlikehold og rehabilitering 2025.pdf

---

Sak 6

## Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonssjakter

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak: (til avstemning)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak 1**

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

**Forslag til vedtak 2**

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

---

Sak 7

## Bygging av sykkelboder for el-sykler

**Forslag fremmet av:**
Siri Svendsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 8

## Skilting av ladeplasser

**Forslag fremmet av:**
Vibeke Dieserud Westerheim og Dag Westerheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Styrets vurdering**

Styret har vurdert forslaget om:

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

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

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

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

**Gjeldende regler**

Følgende regler er nå skiltet og iverksatt:

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

Reglene håndheves av parkeringsselskapet.

**Styrets anbefaling**

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

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

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

- For Skilting av ladeplasser
- Mot Skilting av ladeplasser

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

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

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

---

Sak 9

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

### Roller og kandidater

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

- Julie Kathrine Andresen

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

- Ida Kural
- Marianne Bjørving

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

- Sindre Tungesvik

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

- Charlotte Borchsenius
- Ingeborg Møller Pedersen

---

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Innstilling

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

### Roller og kandidater

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

- Julie Kathrine Andresen

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

- Marianne Bjørving

---

# Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2025–2026

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

Nedenfor følger en oversikt over styrets arbeid i perioden

### Henvendelser til styret og informasjonskanaler

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

Styret besvarer henvendelser så raskt som mulig, men kan ikke garantere svar i helger eller ferier. Vi setter stor pris på engasjement og innspill fra beboerne, og vil samtidig jobbe for å gjøre informasjonsskrivene enda mer grundige og utfyllende.

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

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

### Norgespris

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

### Treningsrom

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

### Radonmåling

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

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

### Brann- og redningsetaten – pipearbeid

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

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

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

### Vedlikeholdsplan

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

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

### Balkonger

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

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

### Tak- og fasadeprosjektet

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

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

### Dugnad

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

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

### Sommerfest

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

### Julegrantenning

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

### Pakkebokser

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

### Miljøstasjon for farlig avfall

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

### Hagelaget

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

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

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

### Vaktmester

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

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

### Sosiale sammenkomster

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

Til generalforsamlingen i Myrer Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Myrer Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. februar 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

# MYRER BORETTSLAG
# ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 111

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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

# MYRER BORETTSLAG
# ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 111

## RESULTATREGNSKAP

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

# MYRER BORETTSLAG
# ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 111

## BALANSE

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 21 | 147 587 000 | 147 587 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 13.02.2026
Styret i Myrer Borettslag

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

## NOTE 1
## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2
## INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE 3
## ANDRE INNTEKTER

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

## NOTE 4
## PERSONALKOSTNADER

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

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,0 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -560 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-560 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -15 788 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 9**
**VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 39 731 |
| **KOSTNADER VASKERI** | |
| **SUM VASKERI** | **39 731** |

**NOTE 10**
**GARASJER**

| | |
|---|---|
| **KOSTNADER GARASJER** | |
| Tilbakebetaling, depositum | -25 500 |

**NOTE 11**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 13**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 14**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -242 205 |
| Pantegjeldsrenter | -242 205 |

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

**NOTE 15**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 18 274 012 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 75 965 272 |
| **SUM BYGNINGER** | **94 239 284** |

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

**NOTE 16**
**REHABILITERING**

| | |
|---|---|
| 920 | 5 023 273 |
| 999 | -5 023 273 |

**NOTE 17**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Diverse utstyr | | |
| Tilgang 2019 | 26 300 | |
| Avskrevet tidligere | -26 299 | |
| | | 1 |
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2017 | 100 000 | |
| Avskrevet tidligere | -99 999 | |
| | | 1 |
| Høytrykkvasker | | |
| Avgang 2000 | -65 637 | |
| Tilgang 2022 | 131 275 | |
| Avskrevet tidligere | -28 443 | |
| Avskrevet i år | -13 127 | |
| | | 24 068 |
| Plenklipper | | |
| Tilgang 2018 | 462 500 | |
| Avskrevet tidligere | -428 747 | |
| Avskrevet i år | -33 752 | |
| | | 1 |
| Snøfreser nr. 1 | | |
| Tilgang 2016 | 78 750 | |

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

| | | |
|---|---|---|
| Avskrevet i år | -232 637 | |
| | | 1 861 100 |
| Traktor(John Deere 1580 m/liftsete (2025) | | |
| Tilgang i år | 1 078 706 | |
| Avskrevet i år | -107 870 | |
| | | 970 836 |
| Tredemølle | | |
| Tilgang i år | 48 688 | |
| Avskrevet i år | -811 | |
| | | 47 877 |
| Treningsutstyr | | |
| Tilgang i år | 138 086 | |
| Avskrevet i år | -1 894 | |
| | | 136 192 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **7 171 988** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-1 089 477** |

**NOTE 18**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE 19**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

**NOTE 20**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

**NOTE 21**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

**NOTE 22**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Målere på balkonger | Montert målere på et utvalg balkonger for å overvåke endringer i grunnen. |
| 2026 | Kartlegging av ildsted | Gjennomført kartlegging av alle ildsteder for inspeksjon gjennomført av Brann- og redningsetaten. |
| 2026 | Radonmåling | Gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. et. Samt et utvalg av leilighetene i 2. etg. |
| 2025/26 | Etablering av treningsrom | Det er etablert treningsrom for alle beboere i det nedlagte vaskeriet i Kurveien 41/43. |
| 2025 | Tilstandsrapport tak og fasader | Gjennomført ny tilstandsvurdering av alle tak og fasader. |
| 2025 | Fundament balkongrekke | Gjennomført reparasjon av fundament på to balkongrekker. |
| 2025 | Etablering av miljøstasjon | I samarbeid med Oslo kommune er det etablert en miljøstasjon for farlig avfall. |
| 2025 | Nye sosiale soner | Opparbeidelse av to sosiale soner ved Fallanveien og traktorgarasjen, samt ferdigstillelse av en tredje i Nordstjerneveien. |
| 2025 | Oppgradering av parkeringsplass | Parkeringsplassen mellom Kurveien 48 og 50 er oppgradert med ny masse, geonett og asfalt. Kummen er tettet, og det er etablert fall for bedre overvannshåndtering. |
| 2025 | Innkjøp av liten traktor | |
| 2024/25 | Brannvarslingsanlegg | Alle enheter i borettsaget har fått installert kablet anlegg. |
| 2024/25 | Ladestasjoner for elbil | Det har blitt installert ti ladeplasser for beboerne på ett område. |
| 2023/24 | Ladestasjoner for elbil | Det har blitt installert åtte ladeplasser for beboerne på ett område. Arbeidet fortsetter i 2024, da på et annet område. |
| 2023/24 | Brannvarslingsanlegg | Utskiftning av brannvarslingsanlegg, til kablet anlegg, i fellesarealer, oppganger og hver enkelt boenhet. Arbeidet går over i 2024. |
| 2023 | Fasadeprosjekt | Fasader og tak rehabilitert. Ny puss og duk på 2 blokker (4 oppganger). Prosjekt er ikke ferdigstilt. |
| 2023 | Innkjøp av høytrykkspyler | |
| 2023 | Innkjøp av ny traktor | |
| 2023 | Kontroll av elektrisk anlegg | Full kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget. Gamle sikringer uten jordfeilbryter er byttet til jordfeilautomat sikringer. Lamper på loft er byttet ut med LED lamper og gamle stikk og brytere er skiftet ut. |

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Norsk Brannvern | Nye røykvarslere og utskifting av alle brannslukningsapparater. |
| 2022 | Piper har blitt renset i alle blokker.<br>Fasadeprosjekt fortsetter. | |
| 2021 | Fasadeprosjekt oppstart | Fasader vaskes og males. Tak skiftes ut. |
| 2020 | Bytting av låssystem til ILOQ | Alle låssylindere i utgangsdører, kjeller- og loftsdører ble byttet ut i januar 2020. |
| 2019 | Planting av frukttrær og bærbusker | |
| 2019 | Innkjøp av komprimator | |
| 2019 | Rensing av pipeløp | |
| 2019 | Vedlikehold av tak og takrenner | Ødelagte takstein og takrenner skiftet og reparert. |
| 2018-2019 | Lyspærer byttet ut til LED | Alle lyspærer i fellesareal byttet ut til LED vintersesongen 2018/19. |
| 2018-2019 | Maling av oppganger | Samtlige oppganger malt vinteren 2018 og våren 2019. |
| 2018 | Reparasjon/vedlikehold av støttemur i Nordstjerneveien, samt ny hekk | |
| 2018 | Opprydding i skråningen i Myrerskogveien 26/28 | |
| 2018 | Innkjøp av ny gressklipper og snøfreser | |
| 2017-2018 | Vinduer og balkongdører | Vinduer og balkongdører i samtlige leiligheter og trappeoppganger skiftet ut. |
| 2017 | Bytte av reduksjonsventiler<br>Innkjøp av ny traktor og feiekost | Byttet ut alle ødelagte reduksjonsventiler og erstattet manglende filter.<br>Den gamle traktoren ble solgt i 2016 og feiekosten ble solgt i 2017. |
| 2016-2017 | Rørinspeksjon | Gjennomført rørinspeksjon i alle blokker. |
| 2016 | Grillplass, oppgradering lekeplass, rørinspeksjon | Den første sosiale sonen kom på plass i løpet av sommeren, mellom Kurveien 40 og 50. Helårs utegrill, bord/benker og beplantning.<br>Oppgradering av den store lekeplassen med flere matter og to nye balanse-apparater.<br>Oppstart rørinspeksjon i alle blokker. |
| 2015 | Grøntrom, Vask, Malerarbeide | Grøntromsrehabilitering<br>Vask av balkong og fasader<br>Maling av utgangsdører og oppgangsvinduer utvendig. |
| 2013 | Lekeplass | Total rehabilitering av den store lekeplassen med nye lekeapparater og forskriftsmessig dekke. |
| 2012 | Oppgradering strømnett garasjer | |
| 2011 | Avfallsbrønner | |
| 2010 - 2011 | Norsk Brannvern | Nye røykvarslere og oppstart av utskifting av alle brannslukningsapparater. Loft og kjeller tatt i 2011 |
| 2009 - 2011 | Total rehabilitering av alle våtrom | |
| 2007 | Dørautomatikk | Dørautomatikk ble påmontert alle ytterdører |
| 2006 | Ventilasjon | Ventilasjon i alle leiligheter ble renset |
| 2005 - 2006 | Oppganger og vaskeri | Oppussing av trappeoppgangene og vaskeriene med oppstart i 2005 avsluttes i 2006. |

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

## Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for MYRER BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Roald Årdal og Hanne Sletner er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Lars Roald Årdal er ikke tilstede. Freia Jørgensen ble valg i hans sted.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonssjakter

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

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

Forslag til vedtak: (til avstemning)

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen ber styret sørge for at kontroll og rengjøring/vedlikehold av ventilasjonssjakter for bad- og kjøkkenavtrekk i borettslagets blokker planlegges og gjennomføres innen 31.12.2026, herunder innhenting av nødvendige tilbud og vurdering av omfang.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret gjennomfører kontroll av ventilasjonssjakter og tar en vurdering etter rapport blir levert. Blir det behov for rengjøring, vil styret legge en plan for gjennomføring.

## 7. Bygging av sykkelboder for el-sykler

Fremmet av: Siri Svendsen

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vil utrede forslag til  bygging av flere sykkelboder mellom blokkene for oppbevaring av el-sykler. Betalingsgebyr for brukerne bør vurderes.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret har i forkant av møte utredet mulighet for sykkelgarasje opp mot en leverandør; Bikeloop. Denne løsningen og en alternativ rampe-løsning ble presentert av styret på møte. Styret fortsetter videre utredning og kartlegging etter generalforsamlingens ønske.**

## 8. Skilting av ladeplasser

Fremmet av: Vibeke Dieserud Westerheim og Dag Westerheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Styrets vurdering**

Styret har vurdert forslaget om:

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

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

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

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

**Gjeldende regler**

Følgende regler er nå skiltet og iverksatt:

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

Reglene håndheves av parkeringsselskapet.

**Styrets anbefaling**

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

## 9. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

## 10. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

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

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Julie Kathrine Andresen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Marianne Bjørving
Ida Kural

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marianne Bjørving
Ida Kural

**Styremedlem  (1 år)**

Følgende ble valgt:
Sindre  Tungesvik

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Sindre  Tungesvik

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Charlotte Borchsenius
Ingeborg Møller Pedersen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Charlotte Borchsenius
Ingeborg Møller Pedersen

**Valgkomitemedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Thomas Næsset
Elyzabeth Kovinda Wild

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Thomas Næsset
Elyzabeth Kovinda Wild

## 11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Julie Kathrine Andresen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Marianne Bjørving

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marianne Bjørving

# Vedtekter

for Myrer Borettslag org nr 948 152 436

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

## 8. Garasje- og biloppstillingsplasser

### 8-1 Biloppstillingsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Leiers bil må være registrert og i bruk.

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

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

• Plassen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering.

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

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

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

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

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

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

### 8-2 Garasjeplasser

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

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

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

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

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

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

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

• Det er 1 måneds oppsigelse på garasjeplassen.

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

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

• Leiers bil må være registrert og i bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

• Styret holder oversikt over bruken av garasje og sender varsel ved mislighold. Dersom det ikke blir bedring, har styret rett til å si opp leieforholdet.

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

**8-3 Regler for el-bil/strøm**

Vær oppmerksom på at det må legges opp egen kurs og egen måler per ladepunkt. Arbeidet må utføres av autorisert elektriker, og bekostes av beboer selv.

• Beboere som ønsker å lade el-bil i garasjen sin, må søke styret om dette.

• Strømforbruk for elbil-lader betales til a-konto med avregning en gang i året. Gjeldende satser publiseres på nettsiden til borettslaget.

• Beboere som leier garasje av borettslaget har ikke anledning til montering/endring av elektrisk anlegg eller andre endringer (f.eks. løse vegger), uten godkjenning fra styret.

• Det er ikke tillat å benytte strømmen i garasjen til oppvarming, lading av el-bil, el-sykkel eller lignende, det vil si at man ikke kan bruke av ressursene som er dekket av felleskostnadene.

## 9. Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret
(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2)Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 9-2 Styrets oppgaver
(1)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 9-3 Styrets vedtak
(1)Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 10. Generalforsamlingen

### 10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**10-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**10-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**10-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**10-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**10-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# H U S O R D E N

# F O R

# M Y R E R  B O R E T T S L A G

Husorden for Myrer Borettslag

med endringer vedtatt på generalforsamling den

10. mai 1989
10. juni 1992
20. mai 1997
26. april 2000
9. mai 2001
3. mai 2004
6. mai 2008
7. mai 2009
5. mai 2014
4. mai 2015
10. mai 2017
2. mai 2018
14. mai 2019
9. mai 2024

Myrer Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap (ikke OBOS) eier blokkene og tomtene.

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

Hver enkelt borettshaver med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

**HUSORDENENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN.**

**1 Ansvar**
Borettshaveren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, framleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

**2 Alminnelige ordensregler**
Veier og plener blir holdt i orden av vaktmestrene. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra styret og valgte tillitsmenn samt fra vaktmesteren. Vern om grøntanlegget vårt.

Bilparkering på stikkveiene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å reparere biler og motorsykler på stikkveiene. Bruk bilen med fornuft, slik at den ikke er til skade for eiendommene og grøntanlegget.

Plenene kan benyttes til soling, lek og andre sosiale aktiviteter, men fotballspilling på borettslagets område er ikke tillatt.

Markiser, blomsterkasser, flaggstenger o.l. må ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Legg ikke ut mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Borettslaget har inngått avtale med privat firma om vask av oppgangene. Dette skjer en gang i uken.

Se til at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy og at barn ikke leker eller støyer i trapperommene.

Ved røyking på balkong eller nær borettslagets leiligheter må det tas spesielt hensyn til de nærmeste boligene. Dette er spesielt viktig i tiden mellom 22.00 og 07.00

**3 Kjeller, loft og fellesarealer**
Alle gulvflater som ikke inngår i privat kjeller- eller loftsbod er definert som fellesarealer.

Dører til loft og kjeller skal være låst. Påse at lys er slukket når du forlater kjeller eller loft.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trapperom, kjeller- eller loftsgang. Dette gjelder også

oppbevaring av barnevogner i inngangspartiet og sko utenfor døra til den enkelte leilighet.

Det er forbudt å oppbevare flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller eller på loft. Gassbeholdere til grill skal heller ikke oppbevares i kjeller- eller loftsbod.

De store fellesarealene på kjellernivå er forbeholdt oppbevaring av sykler, barnevogner og andre gjenstander som er i hyppig bruk i tilknytning til fritidsaktiviteter.

Gangene til kjellerboder, vinduer i kjeller, fellesrom i kjeller og loftsboder holdes rent av beboerne. Tørkeloft og fellesområde på loft holdes rent av renholder. Kjellerne luftes godt ut i sommertiden.

**4 Regler om ro i leilighetene**
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Unngå aktiviteter i leiligheten som kan forstyrre naboene. TV, radio, musikkanlegg o.l. må dempes ned etter kl. 22 til et nivå som ikke sjenerer naboene.

Støyende oppussingsarbeider og reparasjonsarbeider (banking, bruk av drill m.m) skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, i tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 eller på helligdager. Ved oppussing og annet støyende arbeid skal andelseier sørge for nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang med kort beskrivelse av omfang, varighet, arbeidstid samt kontaktinfo til den ansvarlige.

Musikkundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra styret.

Dersom du planlegger en sammenkomst med mange til stede i leiligheten, bør du si fra til naboene på forhånd slik at de er forberedt.

Under sykdom hos naboene bør det vises ekstra hensyn.

**5 Søppel**
Søppel pakkes godt inn i tilhørende poser for kildesortering før det legges i avfallsbrønnene. Matavfall legges i grønn pose, ren plastemballasje legges i blå pose og restavfall legges i vanlige handleposer. Aviser, kartonger og annet papir legges i avfallsbrønnene for papir. Glass legges i egne glasscontainere som man blant annet finner i krysset Myrerskogveien/Kurveien. Husk at det er obligatorisk å kildesortere i Oslo.

Bruk avfallsbrønnen som tilhører din blokk.

Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Oppbevaring av søppel i trapperommet er til sjenanse for naboene.

Det skal ikke hensettes søppel ved siden av avfallsbrønnene dersom de er fulle.

**6 Vaskerier og tørkeplasser**
Det er kun tillat å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillat å bruke vaskeriene på helligdager.
Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instrukser for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere.

Det er ikke tillatt å bruke andre vaskerier enn det som er tildelt den enkelte blokk.

Enhver feil ved vaskerianlegget meldes straks til vaktmesteren. Skade som oppstår pga skjødesløs behandling av maskinene kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Riktig og forsiktig behandling av maskinene vil gi lave utgifter til vedlikehold.

Private vaskemaskiner og tørketromler installert i kjøkken og bad må ikke brukes før kl. 8.00 og etter kl. 22.00 på hverdager. Det er tillatt å benytte private vaskemaskiner og tørketromler i egen leilighet mellom kl 14.00 og 22.00 på søn- og helligdager.

Tøy som henges opp på tørkeloftene må vris skikkelig av hensyn til gulvene. La ikke tøyet henge lenger enn nødvendig, slik at eventuelle andre brukere kommer til. Tøy o.l. må ikke ristes eller bankes fra balkong eller vindu.

Det er ikke tillatt å henge tøy o.l. over balkongrekkverk. Tøy som henges på balkong enten for lufting  eller tørking skal være minst mulig synlig for andre beboere.

**7 Bad, WC, kraner og ledninger**
I klosettet må det kun brukes klosettpapir og ikke uvedkommende ting som kan forårsake tilstopping av avløpsrørene.

La aldri en kran stå åpen når en forlater et rom, slik at vannskade unngås.

**8 Framleie**
Framleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger.

**9 Vaktmestrene**
Vaktmestrene skal følge sin instruks og påse at husorden blir fulgt. De skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret. Som borettslagets ansatte tjenestemenn har vaktmestrene krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelse av sine plikter.

**10 Dyrehold**

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

Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Med ulempe menes for eksempel lukt, støy/bråk, at dyret skaper redsel eller angst hos øvrige brukere av eiendommen.

Før anskaffelse og søknad om dyrehold sendes til styret, plikter søker å informere alle andelseiere i oppgangen. Nye andelseiere som flytter inn med dyr, må søke styret i god tid før innflytting.

Skjema for godkjennelse av dyreholdet finnes på borettslagets nettsider.

Søknad skal sendes til styret, som behandler denne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Det er ikke tillatt å holde for eksempel kamphunder, slanger eller andre ulovlige dyr i borettslaget. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og er ikke tillatt innenfor lekeplassens områder.

Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over dyreholdet, skal klagen behandles av styret. Styret kan kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

**11. Andre regler**

Det er ikke tillatt å montere utgående avtrekksvifte, verken til innebygde ventilasjonsrør, eller ut gjennom utgående ventiler. Kjøkkenvifte/ventilator med kullfilter kan monteres.

Ved ønske om bytte av peis, må det søkes styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel. Det nye ildstedet må også godkjennes av offentlige myndigheter.

En hver leilighet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene i borettslaget.

Innvendig vedlikehold av balkong er beboers ansvar. Beboer er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø på balkongen da dette kan medføre vannskader på balkongdør og vinduer til de som bor under.

**12. Kabel-TV**

Borettslaget betaler for abonnement og leie av dekoder knyttet til grunnpakken fra kabel-TV selskap. Dekoderen leies ut av det til enhver tid gjeldende kabel-TV selskap og skal følge leiligheten. Ved overdragelse av leilighet skal den nye beboeren overta dekoderen i leiligheten. Beboer skal til enhver tid sørge for forsvarlig oppbevaring og bruk av dekoderen.

**13. Endring av husordensregler**

Forslag til endringer i husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer må vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

# Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

**Erklæring**

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Eiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

---

**Styrets tillatelse/avslag**

1. Styret gir tillatelse til å holde ……..….. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……..……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..……..




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

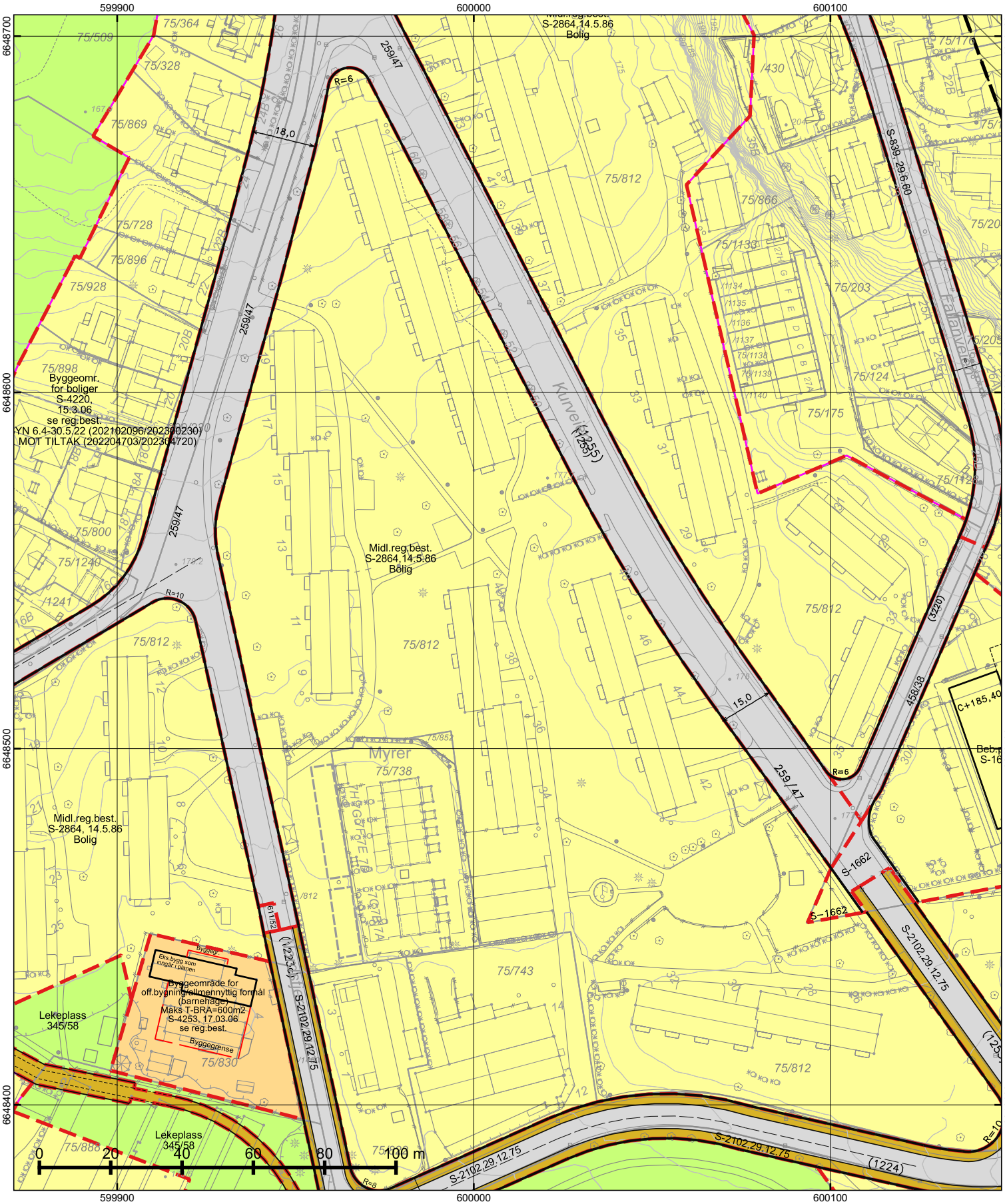
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150342/ 86523035
Deres ref.:
Adresse: Fallanveien 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

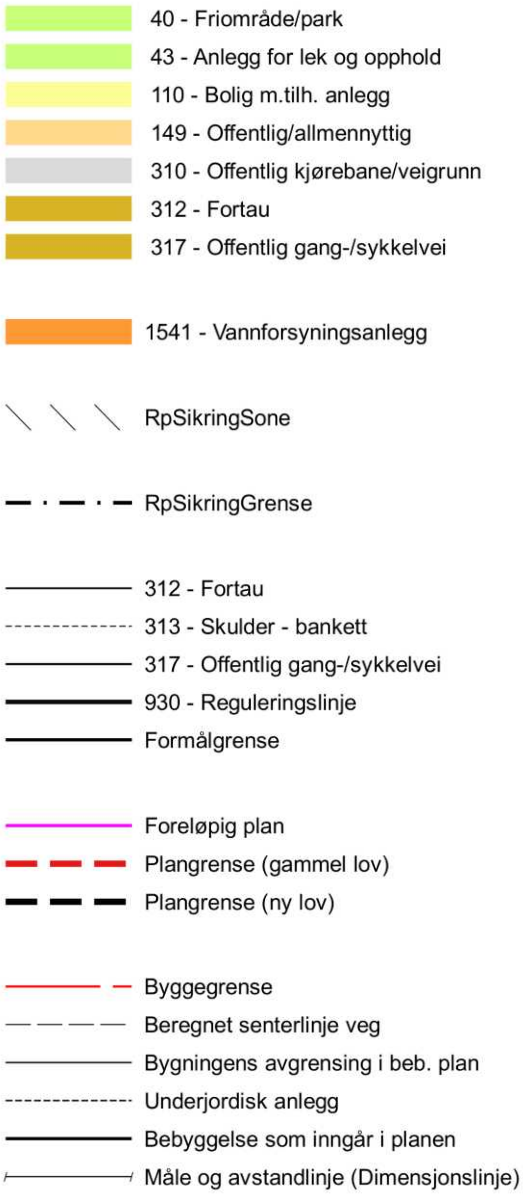
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

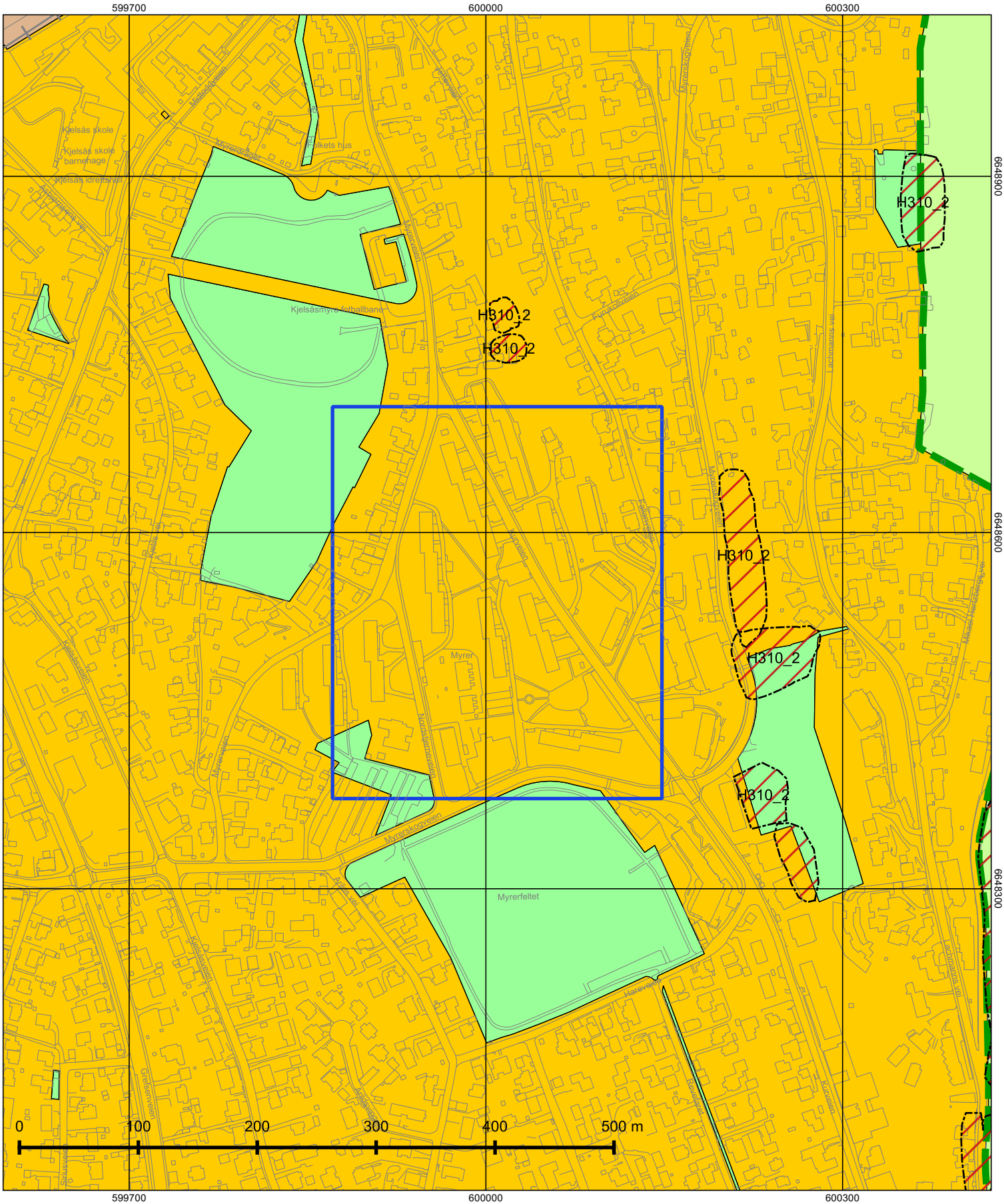
PlottID/Best.nr: 150342/ 86523035
Adresse: Fallanveien 29
Gnr/Bnr: 75/812
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150342/86523035
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2102

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

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198603663

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
FALLANVEIEN 29

Dato: 01.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523035
8881500

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 812

Vi viser til bestilling av 20251201 for FALLANVEIEN 29.

## GNR. 75 BNR. 812

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1954.

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

## 67083 m²

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

Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 2 teiger.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

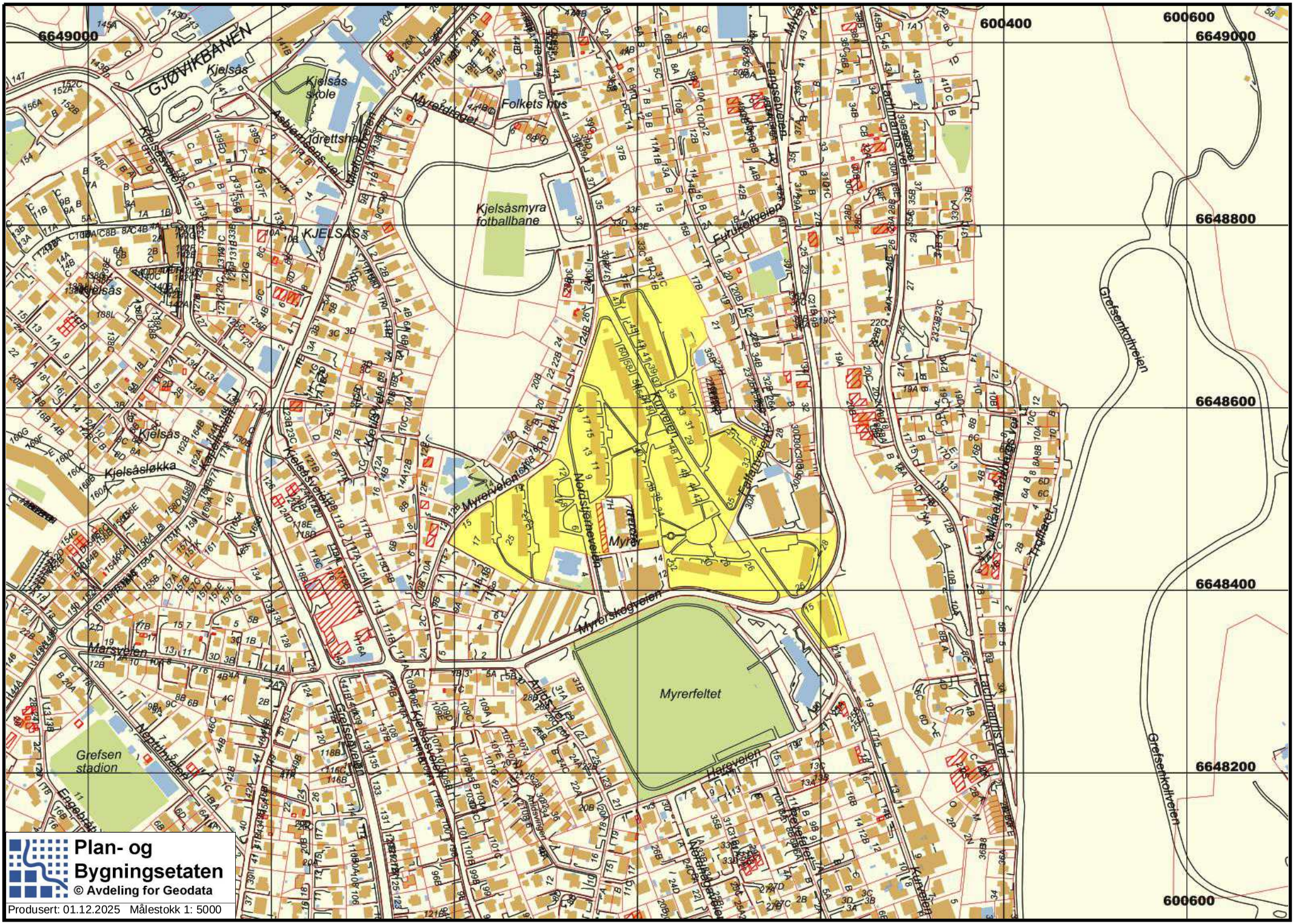
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6649000
600400
600600
6649000
6648800
6648600
6648400
6648200
600600
GJØVIKBANEN
Kjelsås
Kjelsås skole
Folkets hus
Myrerfeltet
Kjelsåsmyra fotballbane
KJELSÅS
Kjelsåsløkka
Myrsvingen
Myrerskogveien
Myrerfeltet
Grefsen stadion
Grefsenkollveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.12.2025 Målestokk 1: 5000

G.nr. 75 B.nr. 26
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1
blokk 14 + 15

L.nr. 1097
Dat. 19/4-50
Antall bilag

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen

Tårnveien

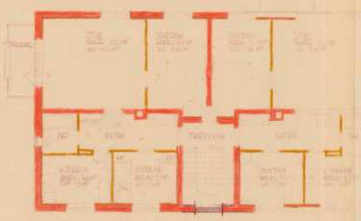
# EKSPEDISJONSDOKUMENT

angående Våningshus
Leil. 24/3

| Eier : | Sted : | Ansvarshavende : |
|---|---|---|
| Oslo Bolig og Sparelag | Grefsen | ing. Jan Fleischer, Bentsebrugt. 31, Oslo. Kort for grunn+betongarb. 19/2-52. EB. |
| adr. Trygdt. 17 Oslo | Tomt nr. | Rolf Larsen, Grimstadgt. 23, Oslo. kort for ~~murarb. 19/2-52~~. EB. |
| | til | |
| | Sendt vegsj. 17/4-50 | |
| Anmelder : | Retur | Bebygget areal |
| Ark. T. Narve Ludvigsen | Gebyr 7/12.50 | 1.ets. 662 M-cip/E<br>2.ets. 662<br>3 - 662 |
| adr. Fredriksstad | Tillatt påvist | Garasje |
| | Ferdigatt. | Uthus |
| | Forespørsel ang. ferdigatt. sendt: | Fasaderåd |
| | | Brannsj. |
| | | Helseråd |
| | Vegsj. (ang. veg) | Reg. vesen 19.4.50 |
| | Brannsj. | |
| | Kloakkvesenet | |

Regv.
Fasaderåd
Helseråd
Brannv.
Bygn. råd
17/4-50 HK

OSLO REGULERINGSKONTOR
1923 20.4.50



Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: - 8 OCT 2003

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011180-12<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KURVEIEN 26 | Eiendom: | 75/812/0/0 |
| Tiltakshaver: | Myrer Borettslag v/Berit Pettersen c/o OBOS | Adresse: | Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | K.E. Larsson AS | Adresse: | Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

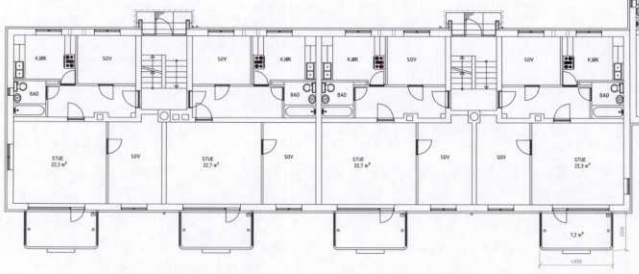
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

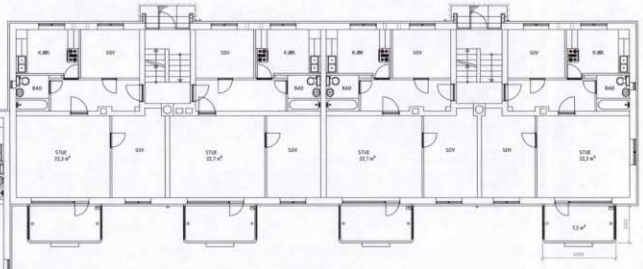
fw Per Arne Horne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver



BLOKK 14



BLOKK 15

BLOKK 14 OG 15 PLAN NY | 414-68

1

Adresser:

Kurvelen 29–47
Kurvelen 26–60
Myreskogen 10, 15, 26 og 28
Fallenveien 29–35
Myreveien 15–25
Nordstjerneveien 6–12 og 9–19

| REV. | ANT. | REVISJON / GJELDER | DATO | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|---|

Myrer Borettslag

K.F. LARSSON A.S

Nye balkonger og inngangar

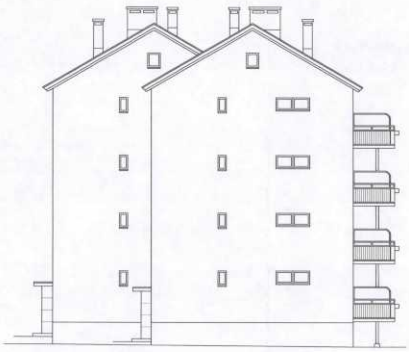
Kurvelen 26–29–30–32 gnr.075 bnr.852

BLOKK 14 OG 15
PLAN
NY

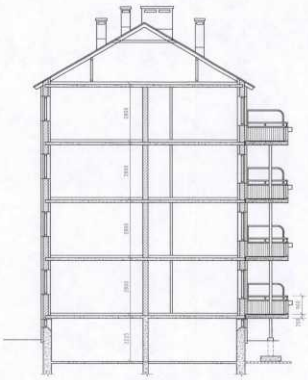
414-68



FASADE ØST



FASADE VEST



BLOKK 14/15 SNITT/FASADER NY 414-82

2

Adresser:

Kurveien 29–47
Kurveien 26–60
Myrerskogen 10, 15, 28 og 28
Fallarveien 29–35
Myrerveien 15–25
Nordstjerneveien 6–12 og 9–19

| REV. | Antall | REVISJON GJELDER | DATO: | TEGN: | KONT: |
|---|---|---|---|---|---|

Myrer Borettslag

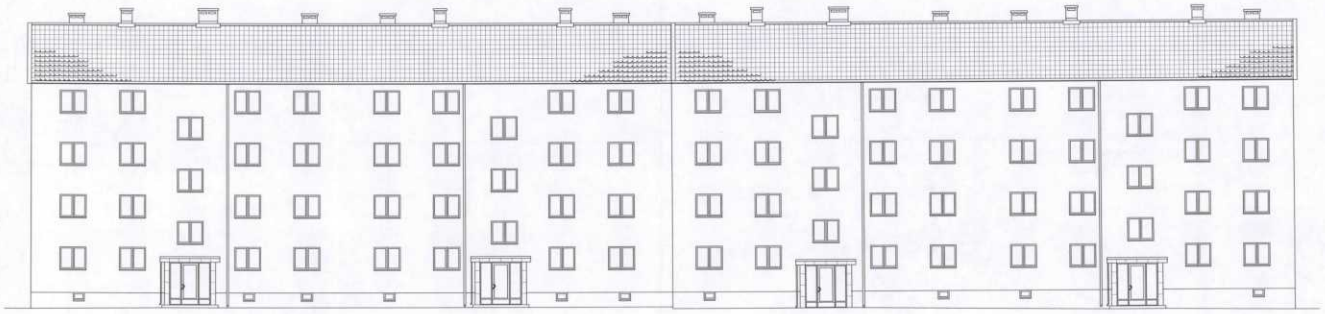
K.F. LARSSON A.S

Nye balkonger og innganger

Kurveien 26–28–30–32 gnr 075 bnr 852

BLOKK 14 OG 15
SNITT / FASADE VEST OG ØST
NY

414–82




BLOKK 14/15 FASADE NY | 414-110

3

Adresser:
Kurveien 29–47
Kurveien 29–60
Myreskogen 10, 15, 26 og 28
Fiskarveien 29–35
Myrerveien 15–25
Nordetjernevelen 6–12 og 9–19

REV. | ANSV. | REVISJON / ENDRING | DATO | TEGN. | KONT.

Myrer Borettslag

K.E. LARSSON A.S.

Nye balkonger og inngonger

Kurveien 29–39–30–32 gnr.075 bnr.812

BLOKK 14 OG 15
FASADE NORD
NY

414-110




BLOKK 14/15 FASADE ØST NY | 414-96

4

Adresser:
Kurvelen 29–47
Kurvelen 26–60
Myreskogen 10, 15, 26 og 28
Fallonvelen 29–35
Myrenvelen 15–25
Nordstjernevelen 6–12 og 9–19

| REV. | ÅRSAK | REVIDERTE SJELDER | DATO | TEGN. | ANSV. |
|---|---|---|---|---|---|

Myrer Borettslag

K.E. LARSSON A.S

Nye balkonger og innganger

Kurvelen 29–29–30–32 gnr.075 bnr.812

BLOKK 14 OG 15
FASADE ØST
NY

414-96

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 12.01.2012

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201001707-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KURVEIEN 26, 28, 30 OG 32 | Eiendom: | 75/812 |
| Tiltakshaver: | Myrer borettslag v/ Eli Voksø | Adresse: | Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | AF Gruppen Norge AS | Adresse: | Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - KURVEIEN 26, 28, 30 OG 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2012 av:***

***John Philip Santillan - Saksbehandler***
***Pål Granberg - Enhetsleder***

**Vedlegg**
Orientering om klageadgang

**Kopi til**
Myrer borettslag v/ Eli Voksø, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO, elvo@npaid.org

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 812 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Fallanveien 29 |
| Gatenr: | 11698 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Fallanveien 31 |
| Gatenr: | 11698 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Fallanveien 33 |
| Gatenr: | 11698 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Fallanveien 35 |
| Gatenr: | 11698 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 26 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 28 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 29 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 30 |

| | |
|---|---|
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 31 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 32 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 33 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 34 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 35 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 36 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 37 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 38 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 39 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 40 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 41 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 42 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 43 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 44 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 45 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 46 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 47 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 48 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 50 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 52 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 54 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 56 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 58 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |

| | |
|---|---|
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Kurveien 60 |
| Gatenr: | 14041 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Myrerskogveien 15 |
| Gatenr: | 14932 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Myrerskogveien 26 |
| Gatenr: | 14932 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Myrerskogveien 28 |
| Gatenr: | 14932 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0495 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Myrerveien 15 |
| Gatenr: | 14935 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0494 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Myrerveien 17 |
| Gatenr: | 14935 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0494 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Myrerveien 19 |
| Gatenr: | 14935 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0494 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Myrerveien 21 |
| Gatenr: | 14935 |
| Kommune: | OSLO |

Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerveien 23
Gatenr: 14935
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerveien 25
Gatenr: 14935
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Nordstjerneveien 6
Gatenr: 15183
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Nordstjerneveien 8
Gatenr: 15183
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Nordstjerneveien 9
Gatenr: 15183
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Nordstjerneveien 10
Gatenr: 15183
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Nordstjerneveien 11
Gatenr: 15183
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Nordstjerneveien 12
Gatenr: 15183

| | |
|---|---|
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0494 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Nordstjerneveien 13 |
| Gatenr: | 15183 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0494 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Nordstjerneveien 15 |
| Gatenr: | 15183 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0494 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Nordstjerneveien 17 |
| Gatenr: | 15183 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0494 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Nordstjerneveien 19 |
| Gatenr: | 15183 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0494 OSLO |
| Bydel: | 8 NORDRE AKER |

Registreringsenhet:

| | |
|---|---|
| Statens Kartverk | Oppdatert per:15.04.2026 kl. 14.19 |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 1986/80613-1/105 09.12.1986 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 0<br>Omsetningstype: Uoppgitt<br>MYRER BORETTSLAG<br>ORG.NR: 948 152 436 |

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

| | |
|---|---|
| 1982/18388-1/105 07.07.1982 | FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.<br>Beløp: NOK 1 465 500<br>Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET V/OBOS<br>LØPENR: 1114432<br>ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN<br>SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN |
| 2001/53555-1/105 10.09.2001 | **<br>PRIORITETSBESTEMMELSE<br>VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/53553-1 |
| 2002/38642-1/105 14.06.2002 | **<br>PRIORITETSBESTEMMELSE<br>VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/38640-1 |
| 2003/11160-3/105 21.02.2003 | ** NEDKVITTERING<br>BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:<br>Beløp: NOK 1 463 500 |
| 2002/38640-1/105 14.06.2002 | OBLIGASJON<br>Beløp: NOK 18 520 000<br>Panthaver: HUSBANKEN<br>ORG.NR: 942 114 184<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

| | |
|---|---|
| 2002/54961-1/105 23.08.2002 | OBLIGASJON<br>Beløp: NOK 18 000 000<br>Panthaver: HUSBANKEN<br>ORG.NR: 942 114 184<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE |
| 2002/54965-1/105 23.08.2002 | OBLIGASJON<br>Beløp: NOK 17 570 000<br>Panthaver: HUSBANKEN<br>ORG.NR: 942 114 184<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE |
| 2002/54968-1/105 23.08.2002 | OBLIGASJON<br>Beløp: NOK 17 570 000<br>Panthaver: HUSBANKEN<br>ORG.NR: 942 114 184<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE |
| 2003/19821-1/105 02.04.2003 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 18 000 000<br>Panthaver: HUSBANKEN<br>ORG.NR: 942 114 184<br>Uomsettelig<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE |
| 2023/1289636-1/200<br>17.11.2023 10:15 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 55 000 000<br>Panthaver: OBOS-BANKEN AS<br>ORG.NR: 911 986 884<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 1955/7597-1/105 08.06.1955 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Bestemmelse om trafostasjon/kiosk |
| 1955/10267-1/105 13.08.1955 | BESTEMMELSE OM VANNLEDN.<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 1<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 2<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 3<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 4<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 5<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 6<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 7<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 8<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 9<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 10<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 11 |

| | |
|---|---|
| | RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 12<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 13<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 14<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 15<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 16<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 17<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 18 |
| 1955/10267-2/105 13.08.1955 | BESTEMMELSE OM VANNLEDN. |
| 1956/12029-3/105 16.10.1956 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>Bestemmelse om adkomstrett<br>Bestemmelse om benyttelse<br>Bestemmelse om vann/kloakkledning<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.<br>Overført fra gnr 75 bnr 813<br>Bestemmelse om gjerde<br>Med flere bestemmelser |
| 1960/10098-1/105 23.08.1960 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.<br>Dokumentet er tinglyst 23.08.1960.<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen |

| | |
|---|---|
| | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1966/15547-1/105 28.10.1966 | BEST OM GARASJE/PARKERING<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet<br>Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven |
| 1967/5397-1/105 21.04.1967 | BEST OM GARASJE/PARKERING<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet<br>Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven |
| 1968/17960-1/105 20.11.1968 | ERKLÆRING/AVTALE ANG FRYSEBOKSHUS<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet |
| 1972/4053-1/105 03.03.1972 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>Byggeforbud på nærmere angitt avstand |
| 1973/2914-1/105 15.02.1973 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet |
| 1986/80613-2/105 09.12.1986 | BESTEMMELSE OM VEG<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. |
| 1991/70884-1/105 31.12.1991 | BEST. OM ADKOMSTRETT<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 1<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 2 |

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 8
DIV.BEST.

2024/1490715-1/200
29.05.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om mur og fundamenter nærmere enn 2 meter fra ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1954/1569-1/105 30.01.1954

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 26

1956/918169-1/105 25.10.1956

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
GNR 75 BNR 831

| | |
|---|---|
| 1963/921522-1/105 27.03.1963 | SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:<br>GNR 75 BNR 884 OG 813 |
| 1971/933419-1/105 14.12.1971 | SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:<br>GNR 75 BNR 1003 |
| 1986/58677-1/105 22.09.1986 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Utskilt fra denne matrikkelenhet:<br>KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1296 |
| 1991/39368-1/105 01.08.1991 | GRENSEJUSTERING<br>26.2 m2 av gnr. 75 bnr. 812 skal tillegges gnr. 75 bnr. 430.<br>6.4 m2 av gnr. 75 bnr. 866 skal tillegges gnr. 75 bnr. 430.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948152436 Andelsnr.: 267

MYRER BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 15.04.2026 kl. 14.19

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2019/506966-1/200<br>06.05.2019 21:00 | HJEMMEL TIL ANDEL<br>VEDERLAG: |

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

| | |
|---|---|
| 2006/417340-1/201<br>14.12.2006 | REGISTRERE NY<br>BORETTSLAGSANDEL |

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742480/17637182
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 69

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 921522 | 105 | 27.3.1963 | SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742479/17637177
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 62

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 918169 | 105 | 25.10.1956 | SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[x] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742481/17637187
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 60

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 933419 | 105 | 14.12.1971 | SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742483/17637197
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 45

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 39368 | 105 | 1.8.1991 | GRENSEJUSTERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 430 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr. 39368 Tinglyst 01.08.1991 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
**Oppmålingsvesenet**

DAGBOKFØRT

01.AUG.91 039368

BYSKRIVEREN I OSLO

# MÅLEBREV

M.jnr.505-89

M.prot. 183

Side 254

## Grensejustering

Vedr. GNR.75 BNR. 430 , BNR. 812 og BNR. 866.

År 1990 den 13.mars ble det i medhold av delingsloven av 23 juni 1978 holdt kartforretning over grensene mellom :

GNR. 75 BNR.430 , BNR.812 og BNR. 866 .

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 26.2 m² | av | gnr.75 | bnr.812 | skal tillegges |
| | | | gnr.75 | bnr.430 . | |
| 2. | 6.4 m² | av | gnr.75 | bnr.866 | skal tillegges |
| | | | gnr.75 | bnr.430 . | |

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Forretningen er rekvirert av : Øivind Langård.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av :

For gnr.75 bnr.430 : Øivind Langård.
For gnr.75 bnr.866 : Stiftelsen Speiderhuset.
For gnr.75 bnr.812 : Myrer Borettslag.

Bestyrer ved forretningen var : Terje Marstein.

Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 1.juli 1991.

for
Einar Granum

Terje Marstein
Terje Marstein

# K A R T

over del av grense mellom

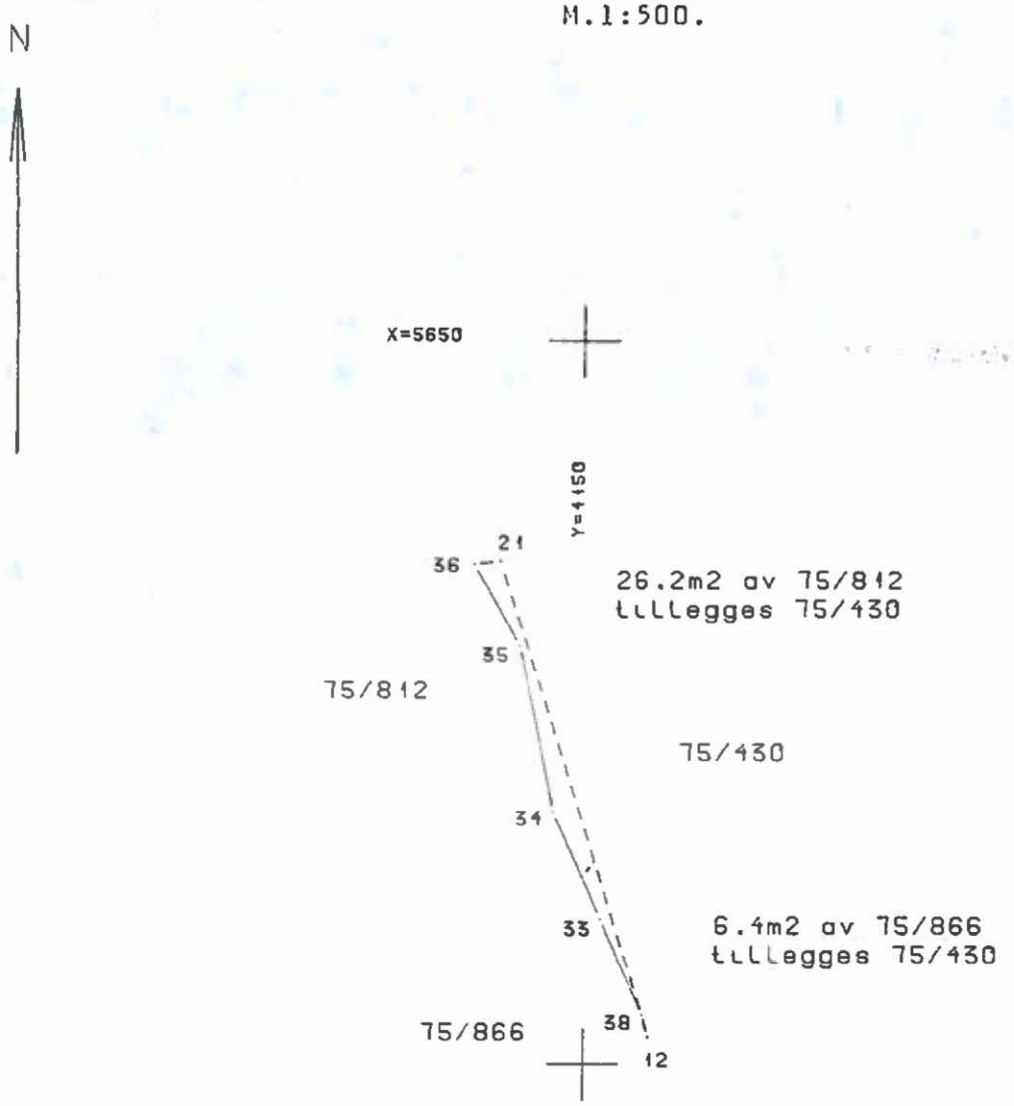
gnr. 75 bnr. 430

gnr. 75 bnr. 812

gnr. 75 bnr. 866

etter grensejustering

M.1:500.




| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|---|---|---|---|---|---|
| 12 | | 5601.92 | 4154.60 | | |
| 38 | | 5603.44 | 4154.13 | 1.59 | |
| 33 | | 5610.06 | 4151.20 | 7.24 | |
| 34 | | 5617.41 | 4147.90 | 8.06 | |
| 35 | | 5628.92 | 4145.62 | 11.73 | |
| 36 | | 5634.51 | 4142.49 | 6.41 | |
| 21 | | 5634.74 | 4144.27 | 1.79 | |

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742460/17637079
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 46

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 18388 | 105 | 7.7.1982 | FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

111 DAGBOKFØRT

07.JUL.82 018388

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

# Fellesobligasjon for borettsinnskudd

MYRER *Borettslag*

*erkjenner med dette å være skyldig andelseierne i borettslaget representert ved*

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

*tilsammen kr.* 1.465.500,-

**kroner** [illegible]

(beløpet gjentas med bokstaver)

*Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som andelseierne har betalt til borettslaget.*

*For borettsinnskuddene er det utstedt partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene lyder på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter inngått mellom laget og andelseierne i medhold av loven.*

*Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.*

*Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom:*

Gnr. 75 - bnr. 812. Hus på festet grunn samt festeretten.

*Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter. Eiendommen pliktes holdt forsikret i godkjent forsikringsselskap.*

*Obligasjonene har prioritet umiddelbart etter*

1. *Obligasjon(er) til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen, beløpsmessig begrenset til pålydende av Husbankens nåværende pantobligasjon(er).*
2. 
3. 
4. 
5. 

Avskriftens riktighet bekreftes

*Fellesobligasjonen har opptrinnsrett, dog slik at opptrinnsretten ikke gjelder i forhold til pantelån som skal nyttes til vedlikehold, modernisering eller utvidelse av bebyggelsen eller tilbehøret.*

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

*Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søknad hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.*

Oslo, *den* 23.3.1982

Myrer *Borettslag*

Rønnaug Swartling /s/ Kjell Rune Resstun /s/

*Vi/jeg bekrefter at* underskriverne
*har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.*

Ellen Geirål /s/ Sigfred Mossing /s/

**Rett avskrift bevitnes.**

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
N.B.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742482/17637192
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 48

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 58677 | 105 | 22.9.1986 | REGISTRERING AV GRUNN |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

**MÅLEBREV**

M.jnr.1136-1984

M.prot.162

Side 24

over del av grensen mellom

Reg.nr.:

gnr.75 bnr.430,

gnr.75 bnr.812 og

gnr.75 bnr.866

etter grensejustering

DAGBOKFØRT

22.SEP.86 058677

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Feiberg
STATENS KARTVERK

År 1985 den 16. juli ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over

89,5 $m^2$ av gnr.75 bnr.812 som har fått gnr.75 bnr.1296 og

22,1 $m^2$ av gnr.75 bnr.866 som har fått gnr.75 bnr.1297.

Gnr.75 bnr.1296 og gnr.75 bnr.1297 skal legges til gnr.75 bnr.430.

Forretningen er rekvirert av Oslo kommune, boligetaten, Kari Starrem og Øivind Langård.
Grensejusteringen er skriftlig godkjent av Stiftelsen Speiderhuset Øivind Langård og Oslo kommune, boligetaten.

Bestyrer ved forretningen var ing. Tore Gran.

Grensen etter justering fremgår av målebrevskartet.
Oslo koordinatsystem.

Oslo oppmålingsvesen den 28. oktober 1985.

Karl Ove Mo

Einar Granum

Tore Gran

KK

Avskriftens riktighet bekreftes

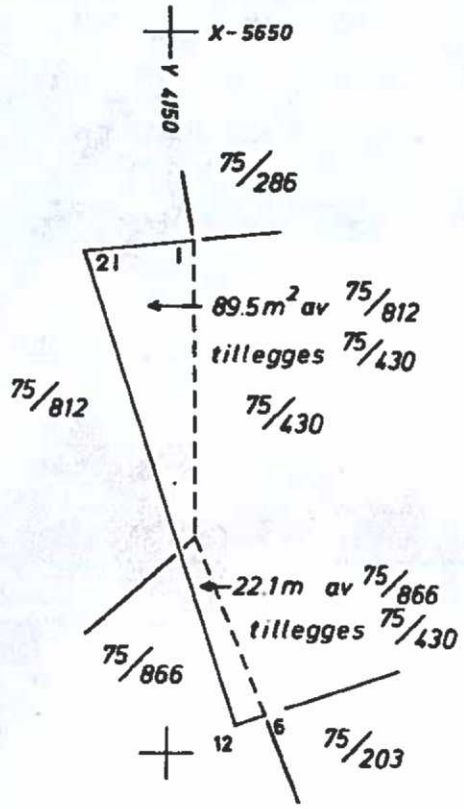
CA

# K A R T

over del av grensen mellom
gnr. 75 bnr. 430,
gnr. 75 bnr. 812 og
gnr. 75 bnr. 866

etter grensejustering

Samlet areal - 111,6 m2
M - 1:500.




| NR | Y | X | GRENSE | RADIUS | MERKING |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4151.620 | 5635.500 | | | |
| | | | 7.39 | | |
| 21 | 4144.267 | 5634.744 | | | |
| | | | 34.41 | | |
| 12 | 4154.603 | 5601.920 | | | |
| | | | 2.12 | | |
| 6 | 4156.610 | 5602.610 | | | |

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742465/17637104
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 49

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 80613 | 105 | 9.12.1986 | BESTEMMELSE OM VEG<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1986 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og BSBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

MYRER BORETTSLAG

TINGLYST
09.DEC.86 080613
BYSKRIVEREN I OSLO

den grunn som inngår i
gnr. 75
bnr. 812 og 813
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2 765 298,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

<u>§3, siste ledd</u>:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

STATENS KARTVERK

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

MYRER BORETTSLAG

Rønnaug Swartling /s/ Solveig Hagenæs/s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742455/17637054
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 50

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 5397 | 105 | 21.4.1967 | BEST OM GARASJE/PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

5397

# *Erklæring*

*vedrørende*

21 APR. 1967

Gnr. 75 bnr. 812, Myrer, Kjelsås. Seksjon G.
Eiendom

Garasje. 66/1272
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 31/3-67 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

*samme vedtekts §* 79.

*byggeforskriftenes kap.* *§*

*byplanvedtekt av*

*i anledning:* manglende frostfri fundamentering.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det.*
*Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 10-4-67

Myrer Borelag

Byggherrens underskrift.

**På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.**

**Oslo, den** 13/4 **19**67

Skjøtehjemmelshavers underskrift.

**Bolig~~råds~~mannen**

Avskriftens riktighet bekreftes
a.d.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742478/17637172
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 51

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1569 | 105 | 30.1.1954 | REGISTRERING AV GRUNN |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 26 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbokført
30 JAN 1954

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

# MÅLEBREV

Tekst: » V 29 »

J.-nr. 782 - 1952/53.

17

År 195 3, den 15. april ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over 2 parseller av

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 26.

Forretningen er rekvirert av Oslo Kommune ved Boligrådmannen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avdelingsingeniør G. Møllerud.

Kartvitne var A. Pettersen.

Ved forretningen ønsket ikke rekvirenten å være tilstede. Grensene for gnr. 75, bnr. 26, gnr. 75, bnr. 743 og veigrunn til Åsveien var fastsatt ved tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respektertes.

Parsellenes grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

---

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Skjema 1. 1500. 10. 53. R. A.

**Grensebeskrivelse:**

Parsellene ble stukket ut etter byplankontorets godkjente plan.

**Grensene måler i meter for den nordligste parsell:**

Mot nord til gnr. 75, bnr. 373: 99,04, mot øst til gnr.75, bnr. 286, gnr. 75, bnr. 430, gnr. 75, bnr. 175: 10,41 - 41,41 - 20,53 - 29,15 - 88,97, mot nord til gnr. 75, bnr. 175: 27,18, mot nordøst til gnr. 75, bnr. 124 etter kant veigrunn: 42,91, mot øst og nord til gnr. 75, bnr. 628 etter midt Fallanveien og midt Åsveien: 11,24 - 110,04 - 58,35 - 39,73 - 12,68 - 4,65 - 4,51 - 5,40 - 5,70, mot øst og sør til Åsveien etter kant veigrunn etter en sirkelbue med radius 70,00 og kordelengde: 86,39, videre etter en sirkelbue med radius: 12,00 og kordelengde: 10,17, videre rett: 20,34, videre etter en sirkelbue med radius 5,00 og kordelengde: 5,68, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde: 22,15,videre rett: 50,76, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde: 21,09, mot sørvest til gnr. 75, bnr. 743: 49,67 - videre etter en sirkelbue med radius 20,00 og kordelengde: 18,02, videre rett: 0,34, mot vest, sør og øst til gnr. 75, bnr. 738: 60,73 - 31,22 - 60,24, mob sør til gnr. 75, bnr. 743: 23,83, mot vest til gnr. 75, bnr. 26 etter midt regulert Nordhagavei: 12,59, mot sør og sørøst til gnr. 75, bnr. 26: 36,31 - 59,47, mot sørvest til gnr. 75, bnr. 371: 93,36, mot nordvest til Myrerveien etter kant veigrunn: 14,19 - 14,11 - 10,10 - 97,14 - 10,23 - 7,28 - 137,37 - 10,75 - 18,30 - 13,34.

Arealet utgjør: 64756 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 75, bnr. 26 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 812.

**Grensene måler i meter for den sydligste parsell:**

Mot nordvest til Åsveien etter kant veigrunn: 12,43, videre etter en sirkelbue med radius 12,00 og kordelengde: 9,48, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde:30,56, mot øst, sør og sørvest til gnr. 75, bnr. 26: 67,55 -30,81- 52,56.

Arealet utgjør: 2249 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 75, bnr. 26 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 813.

Forretningen sluttet den 12. januar 1954.

Eugen Lund.

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen

G. Møllerud. A. Pettersen.

A. E. Mysen
Distriktsingeniør

A. E. Mysen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742453/17637044
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 54

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 15547 | 105 | 28.10.1966 | BEST OM GARASJE/PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

28.10.1966
15547

# *Erklæring*

***vedrørende***

Gnr. 75 bnr. 812. Seksjon A. Myrer, Kjelsås.

Garasjer. — Eiendom — 66/1266

Arbeidets art — Bygn.kontr. |.nr.

*Den* 22.9.66 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

*samme vedtekts §* 79 og 124

*byggeforskriftenes kap.* §

*byplanvedtekt av*

*i anledning:* manglende frostfri fundamentering og rimelige skjönnhetshensyn.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 3/10-1966

Haakon Ødegaard P.Gr. Johansen

Byggherrens underskrift.

Myrer Borettslag

**På vegne av Oslo kommune som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.**

**Oslo, den** 12/10 1966

**Bolig-direktøren**

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

2000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742459/17637074
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 56

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2914 | 105 | 15.2.1973 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

2914

15 FEB. 1973

# *Erklæring*

***vedrørende***

Gnr. 75, bnr. 812, Myrerskogveien, Kjelsås.

Eiendom

Garasjerekke. 70/784

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 28/4-70 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts §* 79

*~~byggeforskriftenes kap.~~* *§*

*~~byggeforskriftene av~~*

*i anledning:* manglende frostfri fundamentering.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.*

*Oslo, den* 15/2-73

Myrer Borettslag

Adolf Klingen

Byggherrens underskrift.

Myrer Borettslag

Skjøteinnehavers underskrift.

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742451/17637034
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 57

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 12029 | 105 | 16.10.1956 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>FESTEKONTRAKT<br>FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

16 OKT 1956 12029.

# FESTEKONTRAKT

Stempelmrk. Kr. 6950,-
Kassert den 16/10-56
Byskriveren.

**§ 1.**
**Arealet.**

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Myrer Borettslag A/L v/ OBOS.

en del av eiendommen gnr. 75, bnr. 26,

Denne har fått gnr. 75, bnr. 812 og 813 og 83/ *)

og er 67.511,8 m² stor. Målebrev, datert 15/4-53 15/12-54, tinglyst 30/1-54 14/2-55 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

**§ 2.**
**Festetiden.**

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 15/8-51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

**§ 3.**
**Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.**

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 26.910,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 897.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6-31/12 og første gang 31/12-1951.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

**§ 4.**
**Skatter m. v.**

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

*) tilføyet av b.m.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

## § 5.
## Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

## § 6.
## Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

## § 7.
## Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veien, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

STATENS KARTVERK

## § 8.
## Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

## § 9.
## Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

## § 10.
## Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

## § 11.
## Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

## § 12.
## Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

## § 13.
## Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

## § 14.
## Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

## § 15.
## Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

## § 16.
## Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

STATENS KARTVERK

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 9/10 9/8-1956

Som fester:
Myrer Borettslag A/L
Olav Eng /s/ Haakon Ødegaard /s/

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742466/17637109
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 59

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 70884 | 105 | 31.12.1991 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT 04/12/91 10:50 OBOS 004

31 DEC. 91 070884

BYSKRIVEREN I OSLO

# B R U K S R E T T S A V T A L E

Mellom B/L Myrer (eier av eiendommen gnr. 75 bnr. 812)

og Properton A/S (eier av eiendommen gnr. 75 bnr. 738)

er inngått følgende avtale:

1. Properton A/S gis rett til kjørbar adkomst over gnr. 75 bnr. 812 frem til Nordstjerneveien i henhold til vedlagte kartskisse som følger som vedlegg til denne avtale.

2. Adkomsten skal tjene som felles adkomst for B/L Myrer og Propertom A/S, og skal ha en bredde på maksimalt 4 meter. Bruksretten antas å omfatte et areal på ca. 60 m2.

3. Properton A/S betaler refusjon til B/L Myrer for adkomsten i henhold til reglene i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77 kap. IX.

4. Driftskostnadene vedrørende adkomsten skal hver av partene dekke med en fordeling etter bruk fra tidspunktet for utstedelse av ferdigattest.

5. Properton A/S er erstatningsansvarlig for all skade som bruken av adkomsten måtte forårsake på B/L Myrers eiendom i byggeperioden.

6. Bruksretten skal ha prioritet etter evt. pengeheftelser på eiendommen.

7. Bruksretten er uten tidsbegrensning sålenge eiendommen gnr. 75 bnr. 738 benyttes til boligformål, således at bruksrettsavtalen også skal gjelde for evt. senere erververe av Properton A/S' eiendom.

8. Evt. tvister som måtte oppstå i forbindelse med nærværende bruksrettsavtale skal avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens kap. 32.

9. Evt. kostnader til tinglysing av nærværende bruksretts-avtale betales av Propertom A/S.

Denne avtale er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett.

Oslo, den 4/12-91.

B/L Myrer

Properton A/S

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Doknr: 70884 Tinglyst: 31.12.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# SITUASJONSKART

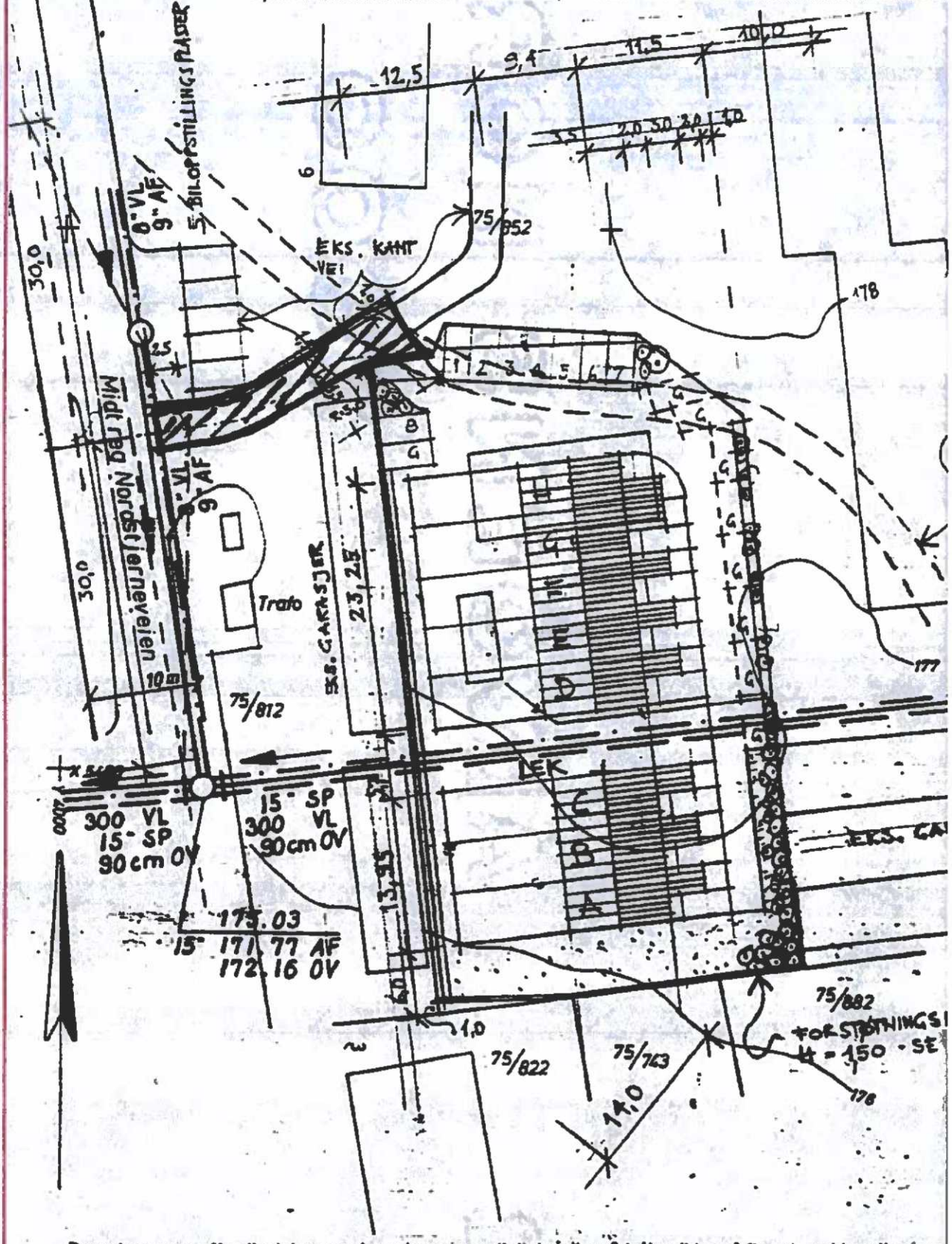
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR Gnr 75 bnr 738 AV BNR 26 AREAL 2000.0 r

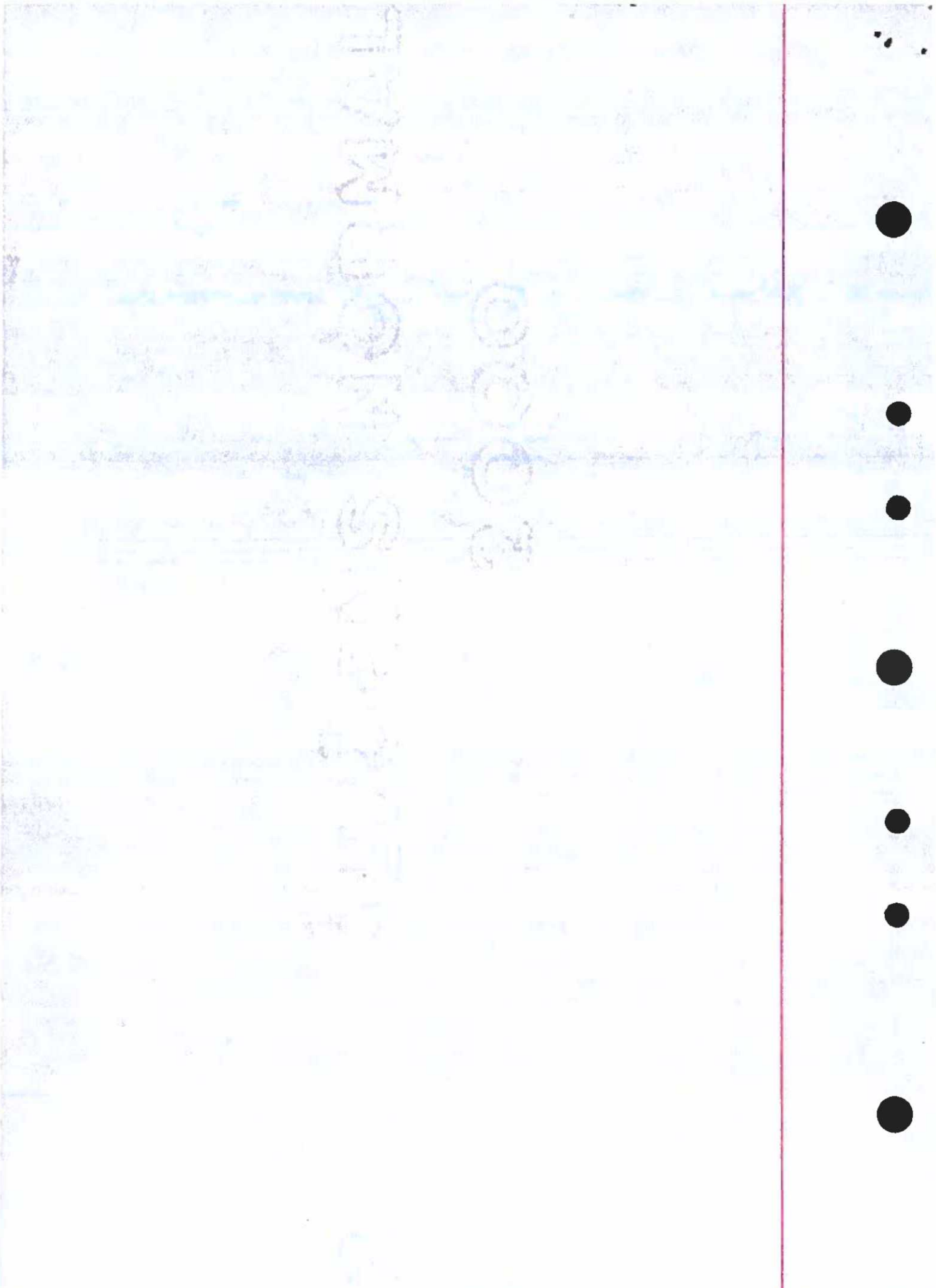
ADRESSE Nordstjerneveien 7 KARTBLAD NO.F

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 6 / 1 19 87 S.j.nr 1149/86 AA.

Ajourført ...../..... 19 ..... S.j.nr .....




Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller fors
er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved p



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742450/17637029
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 61

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 10267 | 105 | 13.8.1955 | BESTEMMELSE OM VANNLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmrk. Kr. 10,- av
Kassert den 13/8 55

13 AUG 1955 0267

C.8

# Erklæring.

812

Undertegnede som eier av gnr. 75, bnr. ~~26~~ og undertegnede som eier av gnr. 75 bnr. 822, V. Aker, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på begge eiendommer, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann-og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812 gir herved eieren av gnr. 75 bnr. 822 tillatelse til å føre vannledning til sin eiendom og kloakkledning fra sin eiendom over gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812 s grunn.

Eieren av gnr. 75, bnr. 822 gis også tillatelse til nödvendig ettersyn og reparasjon av ledningene. For forvoldt skade i den anledning skal ytes erstatning etter skjönn.

Myrer Borettslag A/L

Svein Ole Damm. Haakon Helgesen

Som ~~eier~~ hefter av gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812.

Som eier av gnr. 75 bnr. 822.

Egil Nilsen
BOLIGRÅDMANNEN

Oslo. den 26/9 1955.

Husbanken samtykker i at foranstående erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 75, bnr, 812.

Oslo. den 12. august 1955.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Etter fem.

A. K. Pettersen

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742452/17637039
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 63

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 10098 | 105 | 23.7.1960 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 175 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

23 AUG. 1960 0098
99
Stempelmk. Kr 10
Kassert den 23/8 60

Erklæring.

Undertegnede Myrer Borettslag A/L som fester av gnr. 75, bnr. 812 i Oslo gir med dette eieren av gnr. 75 bnr. 175 i Oslo, Ole Davidsen, rett til å føre ledninger for vann og kloakk fra gnr. 75, bnr. 175 over eiendommen gnr. 75, bnr. 812 frem til hovedledninger. Eieren av gnr. 75, bnr. 175 gir vi også tillatelse til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger og kummer beliggende på g.nr.75, bnr. 812.

Denne erklæring kan ikke avleses uten samtykke fra Oslo Vann og Kloakkvesen.

Oslo, den 10. februar 1958.

Som eier av gnr. 75,bnr. 175.
Ole Davidsen.

Som fester av gnr. 75, bnr. 812. Myrer Borettslag A/L
Sverre Dørstad. Sverre Dammen.
T.Holtmon.

Oslo kommune som grunneier samtykker i tinglesningen av ovennevnte erklæring.

Oslo 22/2 - 58.

Boligrådmannen

Trygve Nilsen.

E.A.Sjørbotten.

A.©Dahl.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742462/17637089
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 65

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 38642 | 105 | 14.6.2002 | PRIORITETSBESTEMMELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MYRER BORETTSLAG GNR 75 BNR 812,852,888 I OSLO PÅL. KR.1.465.500,-

Nærværende fellesobligasjon viker med dette prioritet for OBOS' obligasjon stor kr. 90.000.000,-

Oslo, 06.09.01

OBOS
P.B. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

TINGLYST
DAGBOKNR.: 38642
14 JUN 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

TINGLYST
DAGBOKNR.: 53555
10 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Hilde Wollen
Rådgiver

Doknr. 38642 Tinglyst 14.06.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MYRER BRL GNR 75 BNR 812,852,888 I OSLO PÅL. KR. 1.465.500,-
Nærværende fellesobligasjon viker med dette prioritet for HUSBANKENS obligasjon stor kr. 18.520.000,-
Oslo, 11.06.02

OBOS
P.B. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

250,- 7/7-82

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742458/17637069
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 66

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4053 | 105 | 3.3.1972 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

- 3 MARS 1972
4053

Rett kopi bekreftes
Lene Felberg

STATENS KARTVERK

# E r k l æ r i n g.

Vedr. gnr. 75 bnr. 812

Undertegnede Myrer Borettslag som fester og Oslo kommune som skjöteinnehaver til gnr. 75 bnr. 812 samtykkes herved i at vår naboeiendom gnr. 75 bnr. 1000 bebygges inntil ca. 3 m fra vår grense som byggemelding viser, idet vi i h.t. bygningslovens § 70 forplikter oss og senere eiere til ikke å bebygge vår eiendom nærmere enn bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 1/3. 1972.

Oslo kommune
Boligsjefen

Myrer Borettslag

Rudolf Hauge

Ivar Lurbakk

Avskriftens riktighet bekreftes

Gdl.

ORIGINAL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742449/17637024
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 68

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 7597 | 105 | 8.6.1955 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

8 JUN 1955

Verdi kr. 250.-

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 16/5 55

# E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gnr. 75, bnr. 812, Myrerskogvn. 26, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp en transformatorkiosk som vist på vedlagte plan.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 7. mai 1955.
Boligrådmannen
Trygve Nilsen

H. Hammer.

Verdi kr. 250,-
OSLO LYSVERKER

Thomas Poulsson
jur.sekr.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742464/17637099
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 70

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 11160 | 105 | 21.2.2003 | FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. NEDKVITTERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Myrer Borettslag, gnr. 75 bnr. 812

Nærværende fellesobligasjon skrives med dette ned fra 1.465.500,- med kr. 2000,- til kr. 1.463.500,-.

Oslo, 18. februar 2003
OBOS

Martin Mæland
adm. direktør

Jeg bekrefter at ovennevnte har undertegnet og er over 18 år.

Oslo, 18. februar 2003

Boddvar Haale

Doknr. 11160 Tinglyst 21.02.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MYRER BRL GNR 75 BNR 812,852, 888 I OSLO PÅL. KR. 1.465.500,-

Nærværende fellesobligasjon utvides til også å omfatte gnr 75 bnr 852 og gnr 75 bnr 888,

Oslo, 18. februar 2003

I styret for Myrer Borettslag

Hanne Madahl Bjørnes

TINGLYST
DAGBOKNR.: 11160
21 FEB 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den

Rett kopi bekreftes.

Terje Slavold
A... KAT
M.N.A.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Feiberg

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742461/17637084
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 71

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 53555 | 105 | 10.9.2001 | PRIORITETSBESTEMMELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MYRER BORETTSLAG GNR 75 BNR 812,852,888 I OSLO PÅL. KR.1.465.500,-

Nærværende fellesobligasjon viker med dette prioritet for OBOS' obligasjon stor kr. 90.000.000,-

Oslo, 06.09.01

OBOS
P.B. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

Påtegning på dokument 600 | 75 | 812 | | 18388/82

TINGLYST
DAGBOKNR.: 53555
10 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr. 53555 Tinglyst 10.09.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

25 - 7

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742456/17637059
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 72

Dato
26.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 17960 | 105 | 20.11.1968 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 75 | 812 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

17960

20 NOV. 1968

# *Erklæring*

*vedrørende*

Gnr. 75, bnr. 812, Kurveien 37.
Eiendom

Frysebokshus. 63/1997,
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 16.8.63 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

*Oslo, den* 11/5 -66

Myrer Borettslag

Jeg bekrefter med dette at undertegnede har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Byggherrens underskrift

*På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.*

*Oslo, den* 4/8 1966

Skjøteinnehavers underskrift

**Boligrådmannen**

Avskriftens riktighet bekreftes

000. R. A. 697/62.

Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 948 152 436 Andelsnr 267

**Eiendommens adresse:**

Kurveien 32, 0495 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 635 300 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 541 199 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Kurveien 32

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 145 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Kjelsås skole (1-7 kl.)<br>743 elever, 37 klasser | 11 min<br>0.9 km | |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser | 22 min<br>1.8 km | |
| Grefsen skole (1-7 kl.)<br>734 elever, 37 klasser | 22 min<br>1.8 km | |
| Engebråten skole (8-10 kl.)<br>619 elever, 38 klasser | 13 min<br>1.1 km | |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.9 km | |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 7 min<br>3.7 km | |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 7 min<br>5.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Grefsen stadion<br>Linje 11N, 12N, 25 | 5 min<br>0.4 km | |
| Grefsen stadion<br>Linje 11, 12 | 6 min<br>0.5 km | |
| Kjelsås stasjon<br>Linje RE30, R31 | 12 min<br>1 km | |
| Storo<br>Linje 4, 5 | 7 min<br>2.9 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>7.1 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 3 min<br>0.2 km | |
| Haugensjordet barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 5 min<br>0.4 km | |
| Myrertoppen barnehage (1-5 år)<br>82 barn | 8 min<br>0.6 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Kjelsås | 1 min |
| Coop Prix Marsveien | 7 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Storo Storsenter | 7 min |
| Vitusapotek Kjelsås | 16 min |
| Storo Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Myrerfeltet | 4 min |
| Kjelsåsmyra fotballbane | 7 min |
| Stadion Fysio/Treningssenter | 16 min |
| EVO Frysja | 20 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 97/100

**Trafikk**
Lite trafikk 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Kurveien 32, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 812, andelsnr. 267 i MYRER BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
40260085


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Renommé

**Saksbehandler:** Oscar André Halsen

**Telefon / Mobil:** 22 09 22 10 / 452 40 817

**E-post:** oscar@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---