PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FALLANVEIEN 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fallanveien 29, 3r., 0495 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 812

Andelsnummer 170

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 66 m²



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

Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13986-26058 **Eiendomsverdi ref nr:** AI8362

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass

Takstingeniørenes fagforening
faglig styrke og trygghet

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner Aass AS

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

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



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms andelsleilighet i S-111 Myrer Borettslag. Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring med enkle hjelpemidler, uten destruktive inngrep (unntatt hulltaking ved våtrom), jf. Forskrift til Avhendingslova og NS 3600. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

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

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten, det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør definisjon av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes av andre en eiere av denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

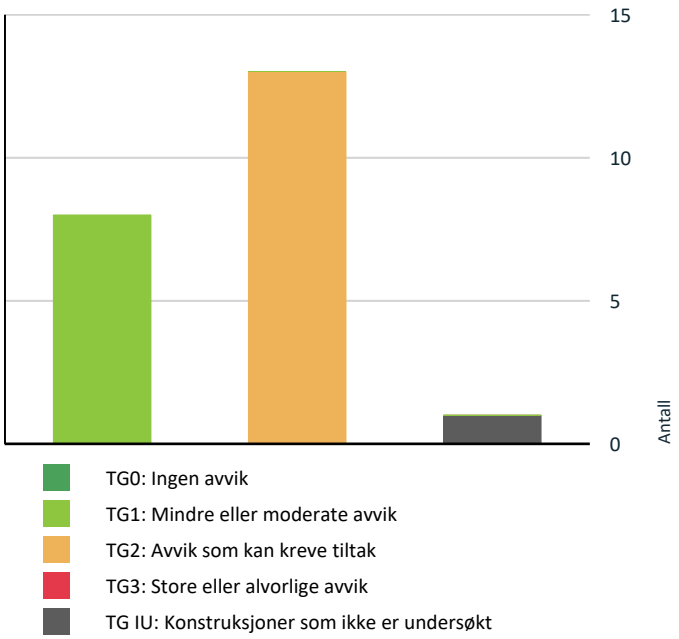
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Oppussing av bad i regi av borettslaget
2019	Modernisering	Installering av plissegardinger på alle vinduer i stua. Kjøpt og installert av Markisemannen
2020	Modernisering	Installering av markise. Gjort av Jims Lagerutsalg
2024	Modernisering	2024-2025: Byttet aluminiums beslag på 4 vinduer. Styret hat bekreftelse på at denne er gjort, men det er ikke sendt ut noe til hver enkelt beboer. Dette var en garantisak mellom styret og leverandør.
2025	Modernisering	Nytt brannvarslingsanlegg fra Gowens, i regi av borrettslaget.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på 3 etasjer, kjeller og loft oppført i mur og betongkonstruksjoner med leilighetsskillende dekker i betong. Pussisolerte malte fasader, samt yttertak i klassisk saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt dørkarmer og 3-lags glass fra 2018 , samt entrédør B-30 som er brannklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis bruksslitasje på entrédør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vestvendt balkong på ca. 7,4 m² med PVC-fliser på gulv, markise og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 0,93 m, høyde til bakkenivå er ca. 2,8 meter.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv, eller tre-/PVC-lemmer. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

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

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig solavskjerming består av markise på balkong. Markise er ikke funksjonstestet, det er ikke opplyst om feil eller mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv består av 1-stavs eikeparkett og fliser.

Overflater vegg består av malt strie og malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,47 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av riss/krakelering i maling i himling på et soverom, sprekk i flis i entré, stedvis bom i fliser, stedvis manglende fugemasse rundt fliser, samt stedvis bruksslitasje på tregulv og parkett. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Stue:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 19 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 8 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sprekk i ildfast stein i peisovn.

Konsekvens/tiltak

• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

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

Det opplyses av eier at det har vært tilsyn 22.04.2026, ingen avvik og ikke behov for feiing

Ildfast stein i ildsted må byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres. Sprekk i ildfast stein kan tillate varme å lekke ut fra brennkammeret til omkringliggende materialer. Dette kan føre til overoppheting av materialer som ikke er designet for å tåle høy temperatur.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er av type slette innerdører m/malt karm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje, samt stedvis låskasse som mangler innvendig fjær.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plassbygget skap i entré og skyvedørsgarderobe på et soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje på plassbygget skap, samt skapfronter på plassbygget skap som ikke står i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plassbygde garderobeskap må byttes ut for å få tilstandsgrad 1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

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

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate himling består av malte flater m/downlights.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis sprekk i flis/fliser. Sprekk/riss i fliser i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør og vindu i våtsone på bad. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. Dør/vindu på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Dører/vinduer i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. Ref. BVN 32.660.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å kunne endre tilstandsgrad så må flis/fliser med riss/sprekk byttes. Bytting av flis/fliser i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Sprekk i flis kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. Det er målt 10 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist ved servant. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 5-9 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 13 mm.

TEK 97 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, speil m/overlys, veggskap, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/wc har naturlig ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 10 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon på våtrom.

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

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

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger på våtrommet er i mur/betong og hulltagning er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt fuktsøk på vegger på bad som er beskrevet under overflater vegger og himling.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med finerte fronter i eik, heltre eik benkeplate m/fliser over, enkel oppvaskkum m/benkebeslag, kjøkkenventilator i stål, integrert oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje på kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis modernisering av kjøkkeninnredning må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad. Kjøkkeninnredning med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på kjøkkenventilator.

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

Det må etableres forsert avtrekk fra kokesone iht. forskrifter for å kunne endre tilstandsgrad. Manglende forsert avtrekk over kokesone vil føre dårligere inneklima da matos/lukt kan spre seg i boligen, samt økt luftfuktighet spesielt ved koking.

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

Kjøkkenventilator må byttes for å endre tilstandsgrad. Risiko for driftsstans, og/eller andre feil/mangler øker suksessivt med alder på elektriske komponenter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

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

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

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

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

TG 1 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad/wc og kjøkken, ventil i vegg, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av ukjent årstal på ca. 120 liter plassert i benkeskap på kjøkken. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

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

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

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

Det opplyses av eier at termostaten på bad ble byttet av elektriker i 2024.

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.

Tilstandsrapport

1995 Det opplyses i skriv fra borettslaget følgende: Borettslagets elektriske anlegg ble rehabilitert. Arbeidet omfattet også elektriske anlegg inne i leilighetene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid som er utført av Storo Elektro AS og Elektrofil AS er fremvist. Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på øvrig elektrisk arbeid i boligen. Det vil si at det kan være utført arbeid på øvrig elektrisk anlegg av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Samsvarserklæringen omfatter:
Storo Elektro AS07/05-26: Utbedring av Rapport. Skifte ut en dimmer. Mont lampe i stue. (Ikke levert lampe)

Elektrofil AS:
16/07-2019 - Montering av lamper i stue og entre. Festet bryterlokk og stikkontakt.

18/09-2019: Trekt antenne kabel

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det opplyses av eier at det er utført innvendig EL-sjekk av Infratek i 2021 med utbedringer. Utbedringer er utført og sak er avsluttet hos Hafslund/Elvia pr. 02/07-2021.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Skjedd noen ganger, ved bruk av mange apparater på samtidig på kjøkkenet.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert åpne strømførende ledninger på varmtvannsbereder, manglende lokk på bereder. Åpne strømførende ledninger bør blendes fagmessig med lokk. Åpne strømførende ledninger som ikke er blendet fagmessig kan føre til støt- og helseskader.

Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Det vil si at det kan være feil og mangler på anlegget som ikke er oppdaget, samt utført arbeid på det elektriske anlegget som er utført av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll av kvalifisert EL-takstmann for å få bedre oversikt over tilstand på det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

- Lav høyde rekkverk, balkong:
Det er registrert for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

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

Konsekvens/tiltak

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

- Lav høyde på rekkverk, balkong:
Krav til høyere rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig høyde på rekkverk kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn til stede.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

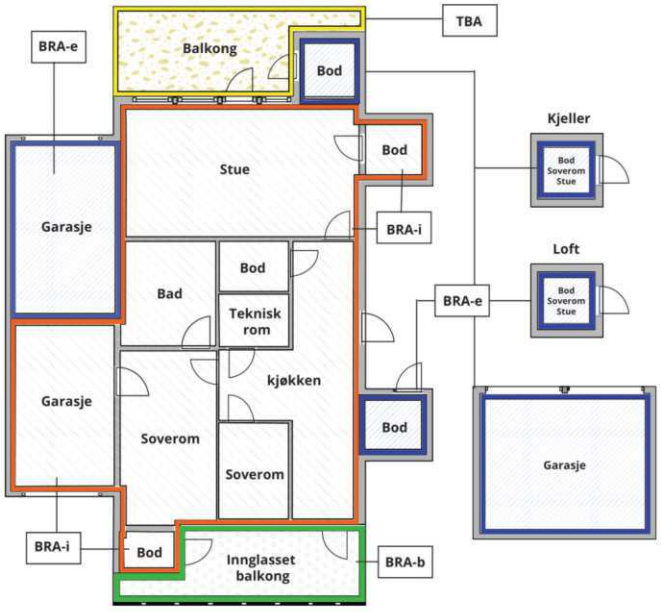
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		7		7	
2. etasje	66			66	7
Kjellerbod		10		10	
SUM	**66**	**17**			**7**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
2. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Loftsbod med måleverdig areal på ca. 7,2 m² og gulvareal på ca. 14 m², avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Kjellerbod på ca. 10,3 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

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

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 66,1 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgraderinger i boligen er listet opp under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Stian Aass	Takstingeniør
	Irene Rauk og Olav Vikmoen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Fallanveien 29

Hjemmelshaver
Myrer Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
170/Myrer borettslag	948152436	170	OBOS på tlf. 22 86 55 00	Irene Rauk og Olav Vikmoen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
170

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

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

Leiligheten har malt strie og malte veggoverflater, 1-stavs eikeparkett og fliser på gulv, Ikea kjøkkeninnredning med finerte heltre fronter i eik og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv som er rehabilitert i regi av borettslaget i 2010.

Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

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

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

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

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

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

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	93371824			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. NS 3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

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

Forutsetninger

å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner da dette krever destruktive inngrep i konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260114
Addresse	Fallanveien 29		
Postnr.	0495	Sted	OSLO
Selgers navn	Irene Rauk		
Selgers navn	Olav Vikmoen		

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?

09/2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Antydninger til sprekker på noen fliser nederst i dusjen. Sprekk på flis under vasken

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

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 termostat

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette husker vi ikke, men var en sertifisert elektriker.

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

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:

Aluminiumsbeslag ble buttet på 4 vinduer av Palmgren AS. Dette var en garantisak som gikk gjennom borretslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Palmgren AS. Styret i borretslaget har dokumentasjon på at dette er gjort i alle berørte leiligheter i borretslaget, men ikke speifikt per leilighet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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:

Sikringer/vern manglet avdekking i bunn som ble fisket av faglært eletriker

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Storo elektro. Dette var en feil som ble rettet etter mangel etter en el inspeksjon. Dette ble rapportert inn til tilsynsorganet og aviket ble lukket.

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

Av hvem?:

Elvia (Infratek El-sikkerhet)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Initialer selger:
I R
O V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Hva er verdiene?:

Det ble gjennomført i vår 2026. Verdiene ventes inn mai/juni 2026

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:

Kan ikke detaljene, men har vært en sak om om oppussing av fasadene på noen av blokkene. Det ble nylig inngått forlik.

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

☑ Nei ☐ Ja

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.

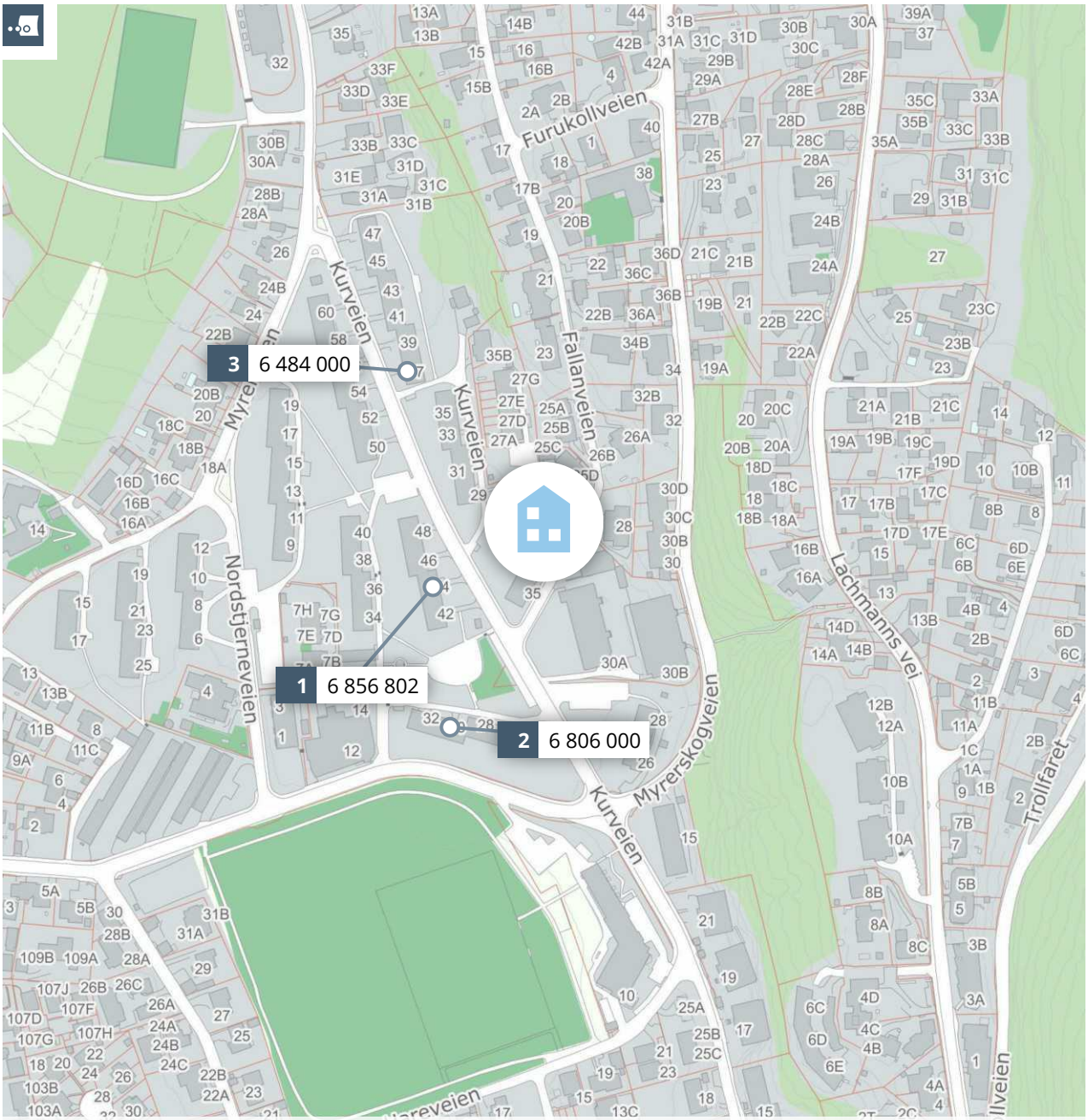
Dato 22.06.2026

Signert av *Irene Rauk*

Signert av *Olav Vikmoen*

Initialer selger:
I R
O V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FALLANVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 08.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fallanveien 29, 0495 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

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

Verdivurdert til

6 500 000

200 000	6 700 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	4 584
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kurveien 44 68 m² 1951 3. etg 2 sov	03.09.2025	6 100 000	**6 650 000**	206 802	6 856 802	**100 835**
2 Kurveien 30 67 m² 1953 3. etg 2 sov	23.09.2025	6 200 000	**6 600 000**	206 000	6 806 000	**101 582**
3 Kurveien 37 63 m² 1953 3. etg 2 sov	13.08.2025	5 700 000	**6 280 000**	204 000	6 484 000	**102 921**

Velkommen til en lys 3-roms hjørneleilighet med fin planløsning og god standard. Boligen ligger i byggets andre etasje. Leiligheten har romslig kjøkken med barløsning, pene overflater og moderne bad pusset opp i regi av borettslaget. Parkett på gulv og lysmalte overflater.

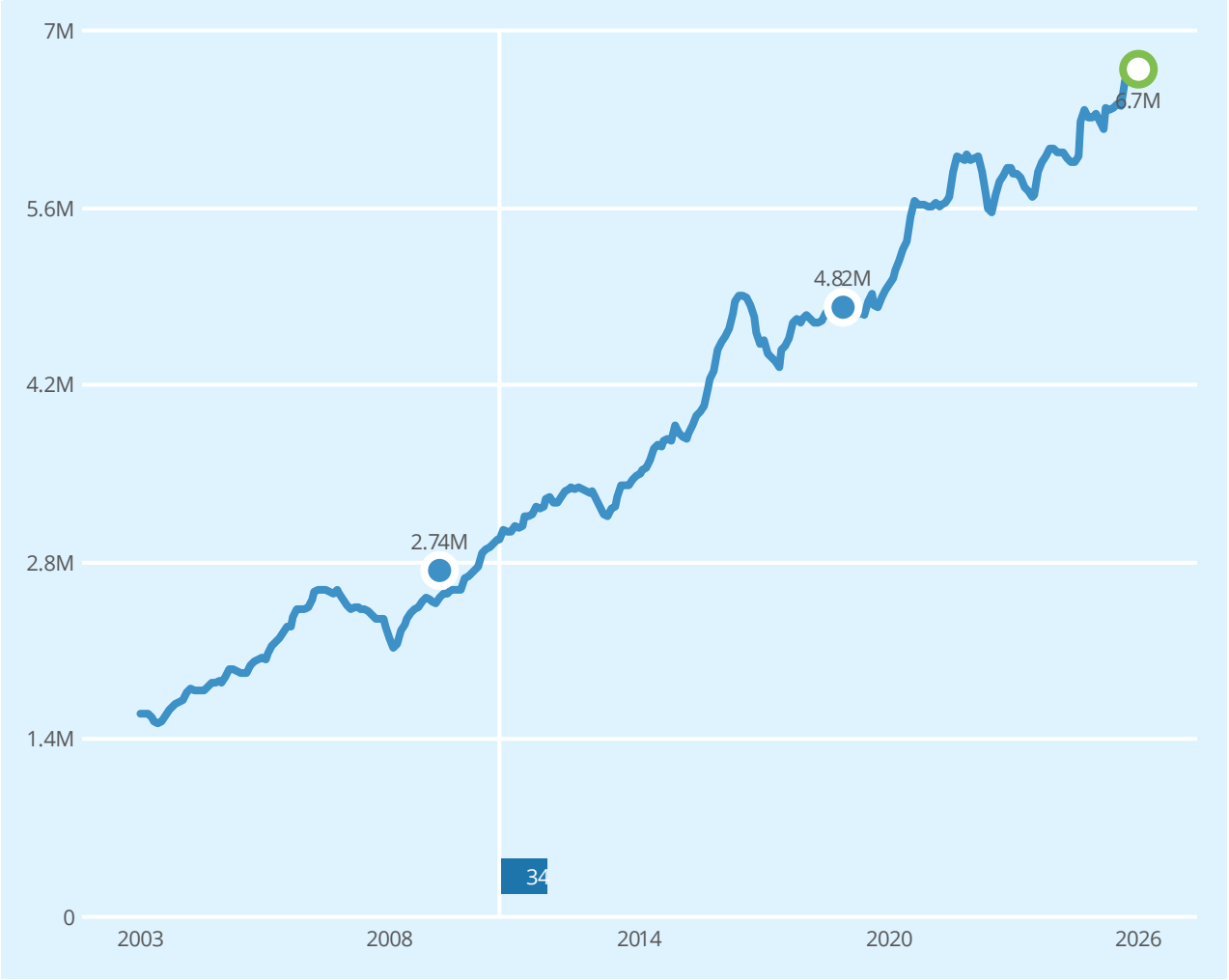
Vegger og tak i flere rom er nylig malt. Det er også lagt ny parkett i de fleste rom. I 2018 ble alle vindu og terrassedør byttet. Det finnes godt med lagringsmuligheter i kjellerbod og en loftsbod i tillegg til felles bod. Hyggelig utsikt mot hyggelig hage fra soverom 2 og kjøkken. Her har beboere selv plantet rips, jordbær og grønnsaker.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+27 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.06.2019	19.06.2019	05.09.2019	4 650 000	4 590 000	229 000	4 819 000
08.01.2010	18.01.2010	08.03.2010	2 380 000	2 550 000	187 000	2 737 000

Leiligheter til salgs i MYRERSKOG grunnkrets nå

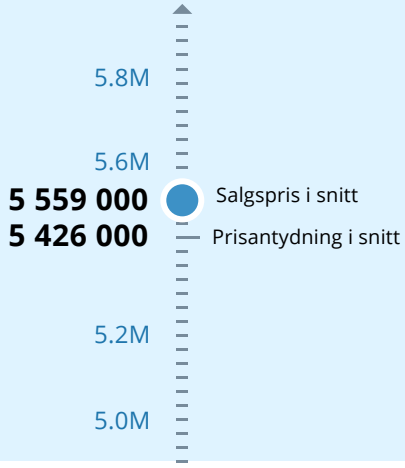
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i MYRERSKOG grunnkrets siste 6 mnd

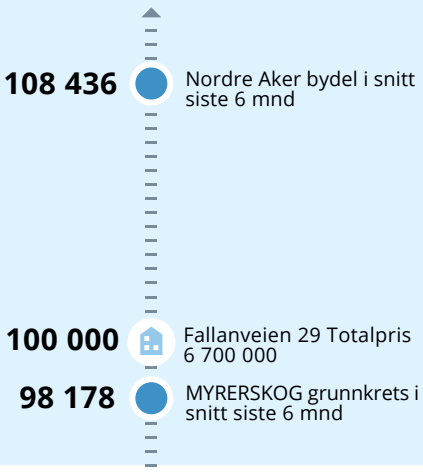
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

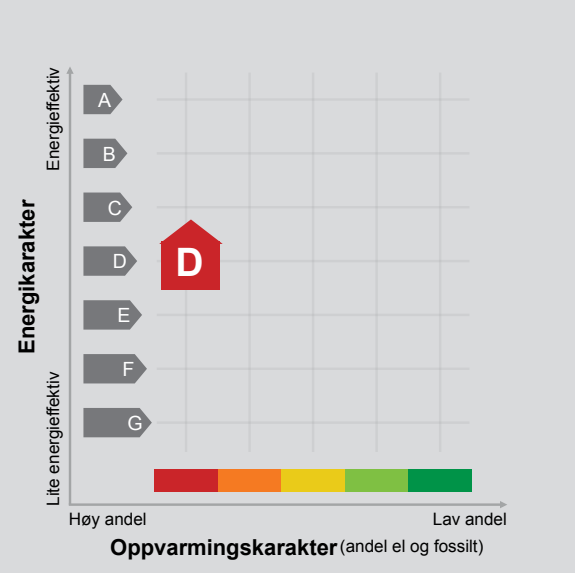
for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Fallanveien 29
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	812
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80190816
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-211755
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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fallanveien 29	80190816	H0201	0	0	170

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	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	160 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	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,8 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	25.2.2022

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	77,4 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	146,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 135 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 623 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 135 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	10 135 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 135 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.: 40260114 . Vår ref.: 0111-1-256 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrer Borettslag
Organisasjonsnr:	948152436
Andelseier:	Vikmoen, Olav
Medeier:	Rauk, Irene
Leilighetsnummer:	256
Adresse:	Fallanveien 29, 0495 OSLO
Andelsnummer:	170
Gnr.	75
Bnr.	812

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

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:	4,07%
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:	4,07%
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:	4,07%
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:	4,07%
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:	4,07%
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	2 887 690,00
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	49 158 339,00
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: 4 634,00,-
Herav:

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

Stikkontakt bod	50,00
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:	209 730,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-30
Restsaldo:	11 513,78
Kapitalkostnader:	953,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-50
Restsaldo:	11 513,78
Kapitalkostnader:	953,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-10
Restsaldo:	12 953,76
Kapitalkostnader:	1 073,23
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-20
Restsaldo:	12 590,07
Kapitalkostnader:	1 043,10
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-30
Restsaldo:	12 590,07
Kapitalkostnader:	1 043,10
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208133039
Restsaldo:	7 574,22
Kapitalkostnader:	41,85
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208614894
Restsaldo:	128 918,20
Kapitalkostnader:	699,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 653,88,-, 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. Fasadeprosjekt fortsetter.	
2021	Fasadeprosjekt oppstart	Fasader vaskes og males. Tak skiftes ut.
2020	Bytting av låssystem til ILOQ	Alle låssylindere i utgangsdører, kjeller- og loftsdører ble byttet ut i januar 2020.
2019	Planting av frukttrær og bærbusker	
2019	Innkjøp av komprimator	
2019	Rensing av pipeløp	
2019	Vedlikehold av tak og takrenner	Ødelagte takstein og takrenner skiftet og reparert.
2018-2019	Lyspærer byttet ut til LED	Alle lyspærer i fellesareal byttet ut til LED vintersesongen 2018/19.
2018-2019	Maling av oppganger	Samtlige oppganger malt vinteren 2018 og våren 2019.
2018	Reparasjon/vedlikehold av støttemur i Nordstjerneveien, samt ny hekk	
2018	Opprydding i skråningen i Myrerskogveien 26/28	
2018	Innkjøp av ny gressklipper og snøfreser	
2017-2018	Vinduer og balkongdører	Vinduer og balkongdører i samtlige leiligheter og trappeoppganger skiftet ut.
2017	Bytte av reduksjonsventiler Innkjøp av ny traktor og feiekost	Byttet ut alle ødelagte reduksjonsventiler og erstattet manglende filter. Den gamle traktoren ble solgt i 2016 og feiekosten ble solgt i 2017.
2016-2017	Rørinspeksjon	Gjennomført rørinspeksjon i alle blokker.
2016	Grillplass, oppgradering lekeplass, rørinspeksjon	Den første sosiale sonen kom på plass i løpet av sommeren, mellom Kurveien 40 og 50. Helårs utegrill, bord/benker og beplantning. Oppgradering av den store lekeplassen med flere matter og to nye balanse-apparater. Oppstart rørinspeksjon i alle blokker.
2015	Grøntrom, Vask, Malerarbeide	Grøntromsrehabilitering Vask av balkong og fasader Maling av utgangsdører og oppgangsvinduer utvendig.
2013	Lekeplass	Total rehabilitering av den store lekeplassen med nye lekeapparater og forskriftsmessig dekke.
2012	Oppgradering strømnett garasjer	
2011	Avfallsbrønner	
2010 - 2011	Norsk Brannvern	Nye røykvarslere og oppstart av utskifting av alle brannslukningsapparater. Loft og kjeller tatt i 2011
2009 - 2011	Total rehabilitering av alle våtrom	
2007	Dørautomatikk	Dørautomatikk ble påmontert alle ytterdører
2006	Ventilasjon	Ventilasjon i alle leiligheter ble renset
2005 - 2006	Oppganger og vaskeri	Oppussing av trappeoppgangene og vaskeriene med oppstart i 2005 avsluttes i 2006.

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

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: ……..……..

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.



*=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

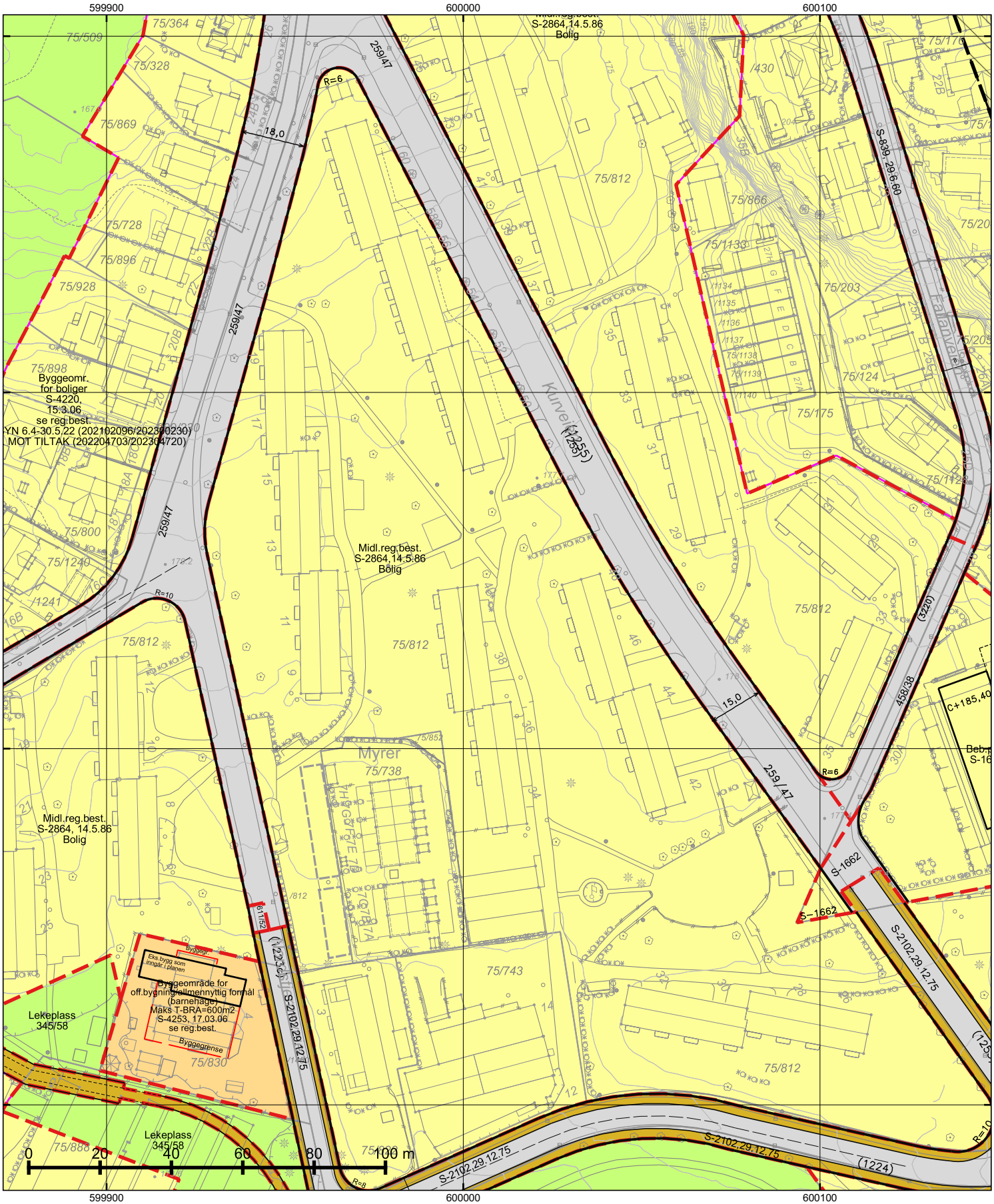
Reguleringskart

– 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

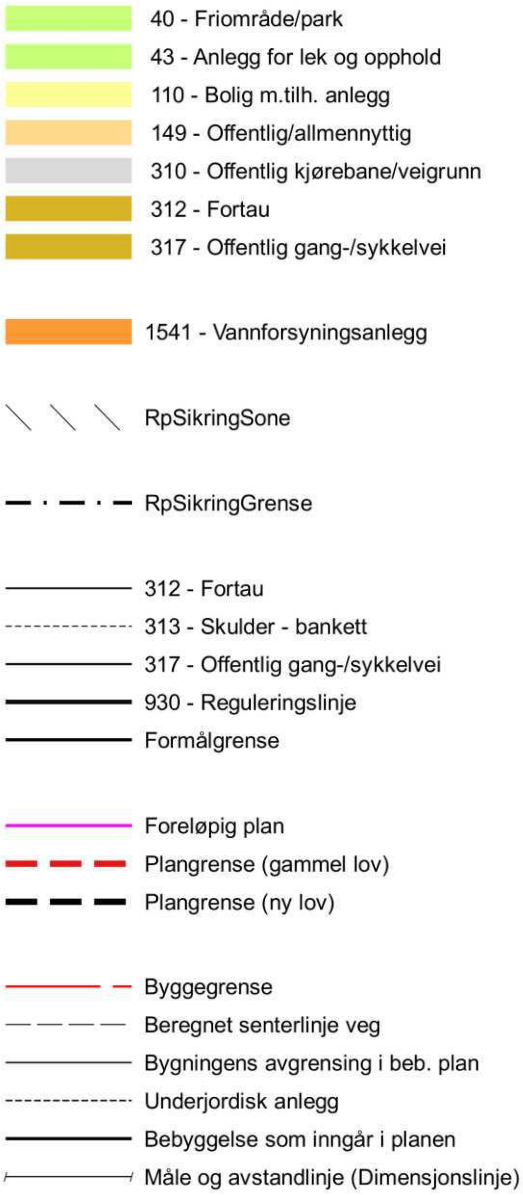
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

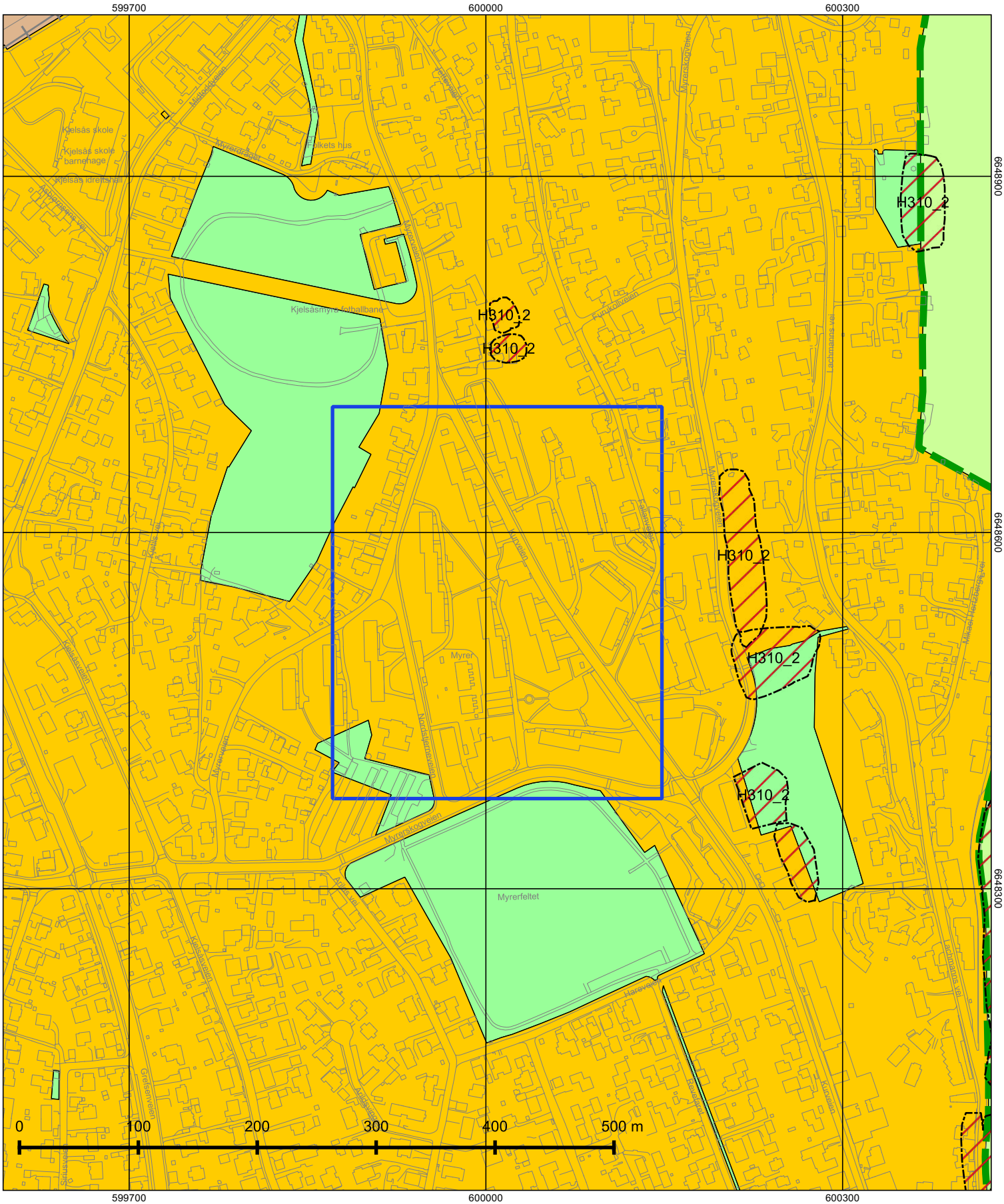
PlottID/Best.nr: 150342/ 86523035
Deres ref.:
Adresse: Fallanveien 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812

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

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 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.

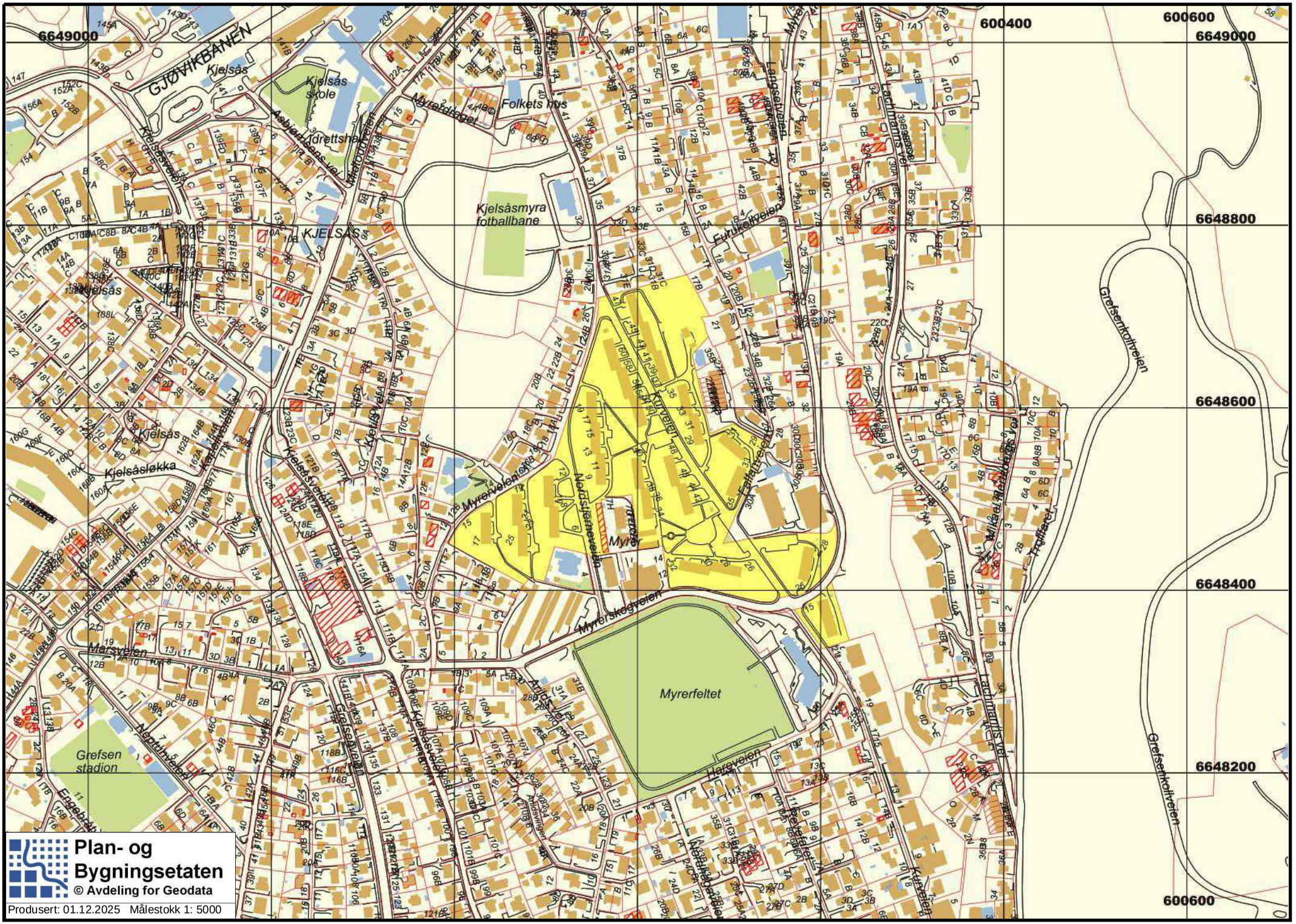
Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6649000
600400
600600
6648800
6648600
6648400
6648200
GJØVIKBANEN
Kjelsås
Kjelsås skole
Folkets hus
Myrvoldveien
Asbjørnsens vei
Idrettshallen
Kjelsåsmyra fotballbane
KJELSÅS
Kjelsåsløkka
Langsetveien
Furulundveien
Grefsenkollveien
Myrveien
Nedre Myrvei
Myrer
Myrerskogveien
Myrerfeltet
Marsveien
Neptunveien
Grefsen stadion
Grefsenveien
Kjelsåsveien
Kurveien
Fjellstuveien
Lachmanns vei
Hatsveien
Trollåsen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.12.2025 Målestokk 1: 5000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1282/1950.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 23. november 1949 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

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

Tomt nr. vei nr. Myrer-Kjelsås.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Ark. T. Narve Ludvigsen, Bogstadveien 53, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Rolf Larsen, Grimstadgt. 23, Oslo.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 12/10-1951 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

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

Attest er innkommet fra:

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

Feiervesenet 3. november 1951. ~~heiskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativets~~

" Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldörer og karmer og forövrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom."

Oslo, bygningskontrollen den 15. april 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

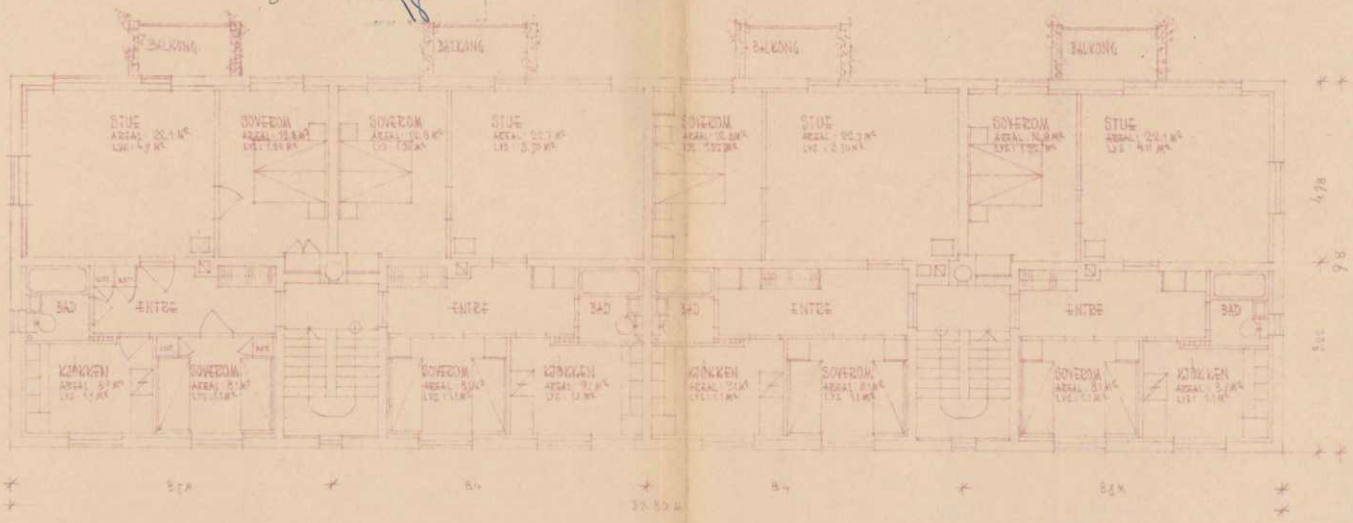
G. Amundsen.
kst.

Skjema B. 23.

Blokk 24

ANM. TEGNING NR. 2.

OSLO BYGNINGSKONTOR
4635 25 MAR 1950
8 75 18 26 Bl. 24



ETASJEPLAN.

BEBYGGET AREAL 331.84 M²

Legend:
- Tegnerom
- Kjøkken
- Soverom

Aker boligbyggelags areal Myrer gård.

Godkjent av 28 jan. 1948.
Aker Arbeiderens Utleiebygg. m.m.b.l.
Arkitekt Bygningsråd Eriksen
Dg. 2816-2448 - Målestokk 1:100.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Eternittkledning av gavler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fallaveien 29+31.	Gnr. 75. bnr. 812.	71/1904.

Byggherre
Myrer Borettslag v/OBOS
Hammersborg torg 1
OSLO 1

Ansvarshavende
Tømrer Haakon Pettersen
Etterstadsletta 19
OSLO 6

Dato
GA/GK.
3. november 1972.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

G. Amundsen.

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

Ski. C-16. 10 000. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: - 8 OCT 2003

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Per Arne Horne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

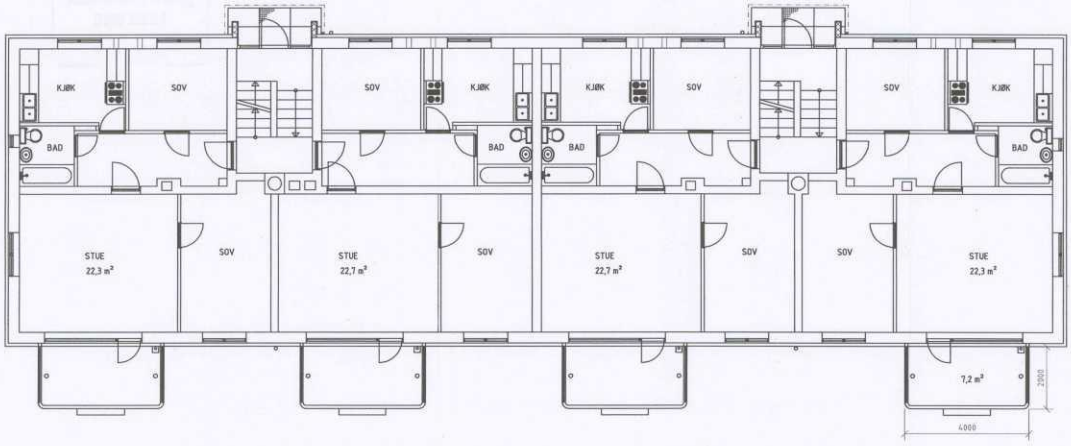
Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



BLOKK 24

BLOKK 24 PLAN NY	414–73

1

Adresser:

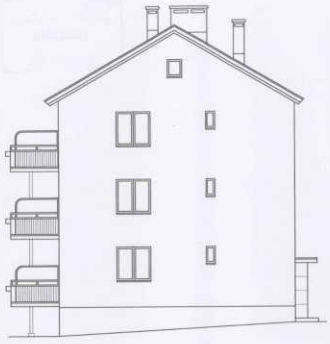
Kurveien 29–47
Kurveien 26–60
Myrerskogen 10, 15, 26 og 28
Fallanveien 29–35
Myrerveien 15–25
Nordstjerneveien 6–12 og 9–19

REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

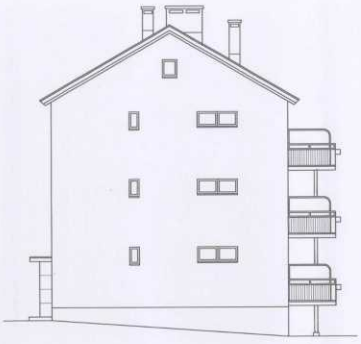
Myrer Borettslag

SIV. ARKITEKTER MNAL NFA
K.E. LARSSON A.S
TELEFON: 22 69 66 45
TELEFAX: 22 69 66 46
E-MAIL: klarsson@c2i.net

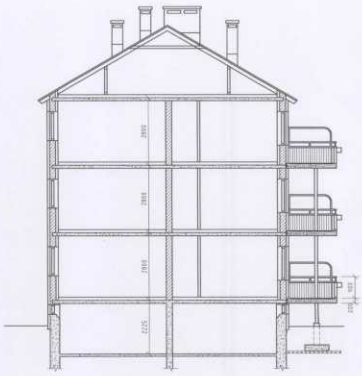
Nye balkonger og innganger	SAM
	KEL
Fallanveien 29–31 gnr.075 bnr.812	KEL
BLOKK 24 PLAN NY	23.08.00
	1:100
	414
414–73	



FASADE SYDØST



FASADE NORDVEST



BLOKK 24 SNITT/FASADER NY | 414–87

2

Adresser:

Kurvelen 29–47
Kurvelen 26–60
Myrerskogen 10, 15, 26 og 28
Fallarvelen 29–35
Myrervelen 15–25
Nordstjerneveien 6–12 og 9–19

REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

Myrer Borettslag

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA

K.E. LARSSON A.S

Nye balkonger og inngangar

Fallarvelen 29-31 gnr.075 bnr.812

BLOKK 24
SNITT / FASADE VEST OG ØST
NY

23.08.00

1:100

414

414–87



BLOKK 24

tegn.navn	BLOKK 24 FASADE NY
tegn.nr.	414–101
rev.	

3

		Adresser:
		Kurveien 29–47
		Kurveien 26–60
		Myrerskogen 10, 15, 26 og 28
		Fallanveien 29–35
		Myrerveien 15–25
		Nordstjerneveien 6–12 og 9–19

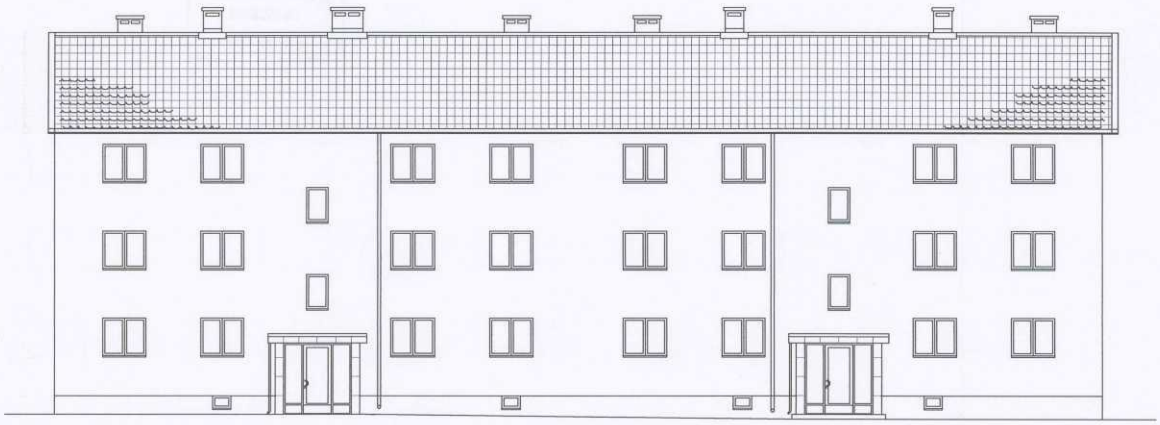
REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

Utbyggere

Myrer Borettslag

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
URANIENBORG TERRASSE 9 – 0369 OSLO
TELEFON: 22 69 86 45
TELEFAX: 22 69 86 46
E-MAIL: klarsson@c2i.net

prosjekt navn: Nye balkonger og innganger	tegnet av: SAM
	kontrollert av: KEL
adresse / gnr-bnr: Fallanveien 29–31 gnr.075 bnr.812	godkjent av: KEL
	dato: 23.08.00
tegn.navn: BLOKK 24 FASADE SYDØST NY	målt: 1:100
	ark prosjekt nr.: 414
tegn.nr. 414–101	rev.nr.



BLOKK 24

BLOKK 24 FASADE NY	414–115

4

Adresser:

Kurveien 29–47
Kurveien 26–60
Myrerskogen 10, 15, 26 og 28
Fallanveien 29–35
Myrerveien 15–25
Nordstjernevelen 6–12 og 9–19

REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

Myrer Borettslag

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
URANIENBORG TERRASSE 8 – 0369 OSLO
TELEFON: 22 69 89 45
TELEFAX: 22 69 89 49
E-MAIL: klarsson@c2i.net

Nye balkonger og innganger	SAM
	KEL
Fallanveien 29–31 gnr.075 bnr.812	KEL
BLOKK 24 FASADE NORDØST NY	23.08.00
	1:100
	414
414–115	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 12.01.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201001704-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FALLANVEIEN 29 - 31	Eiendom:	75/812/0/0
Tiltakshaver:	Myrer borettslag	Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FALLANVEIEN 29 - 31

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:

Tone Breirem - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Myrer borettslag, 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:15.05.2026 kl. 10.32

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 VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt MYRER BORETTSLAG 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. Beløp: NOK 1 465 500 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET V/OBOS LØPENR: 1114432 ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
2001/53555-1/105 10.09.2001	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/53553-1
2002/38642-1/105 14.06.2002	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/38640-1
2003/11160-3/105 21.02.2003	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 1 463 500
2002/38640-1/105 14.06.2002	OBLIGASJON Beløp: NOK 18 520 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/54961-1/105 23.08.2002	OBLIGASJON Beløp: NOK 18 000 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/54965-1/105 23.08.2002	OBLIGASJON Beløp: NOK 17 570 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/54968-1/105 23.08.2002	OBLIGASJON Beløp: NOK 17 570 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/19821-1/105 02.04.2003	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 18 000 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 Uomsettelig GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1289636-1/200 17.11.2023 10:15	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 55 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 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 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1955/10267-1/105 13.08.1955	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 5 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 6 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 7 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 8 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 9 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 10 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 11

	RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 12 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 13 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 14 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 15 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 16 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 17 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 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Overført fra gnr 75 bnr 813 Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
1960/10098-1/105 23.08.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Dokumentet er tinglyst 23.08.1960. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1966/15547-1/105 28.10.1966	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
1967/5397-1/105 21.04.1967	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
1968/17960-1/105 20.11.1968	ERKLÆRING/AVTALE ANG FRYSEBOKSHUS Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1972/4053-1/105 03.03.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand
1973/2914-1/105 15.02.1973	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1986/80613-2/105 09.12.1986	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
1991/70884-1/105 31.12.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 1 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: GNR 75 BNR 884 OG 813
1971/933419-1/105 14.12.1971	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR 75 BNR 1003
1986/58677-1/105 22.09.1986	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1296
1991/39368-1/105 01.08.1991	GRENSEJUSTERING 26.2 m2 av gnr. 75 bnr. 812 skal tillegges gnr. 75 bnr. 430. 6.4 m2 av gnr. 75 bnr. 866 skal tillegges gnr. 75 bnr. 430. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948152436 Andelsnr.: 170

MYRER BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 08.05.2026 kl. 15.27

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

2019/1036151-1/200 05.09.2019 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER	PANTEDOKUMENT
Heftelser i eiendomsrett:	BELØP: NOK 4 590 000 PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551

2019/1036186-1/200
05.09.2019 21:00

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417335-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	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

DAGBOKHØKI

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

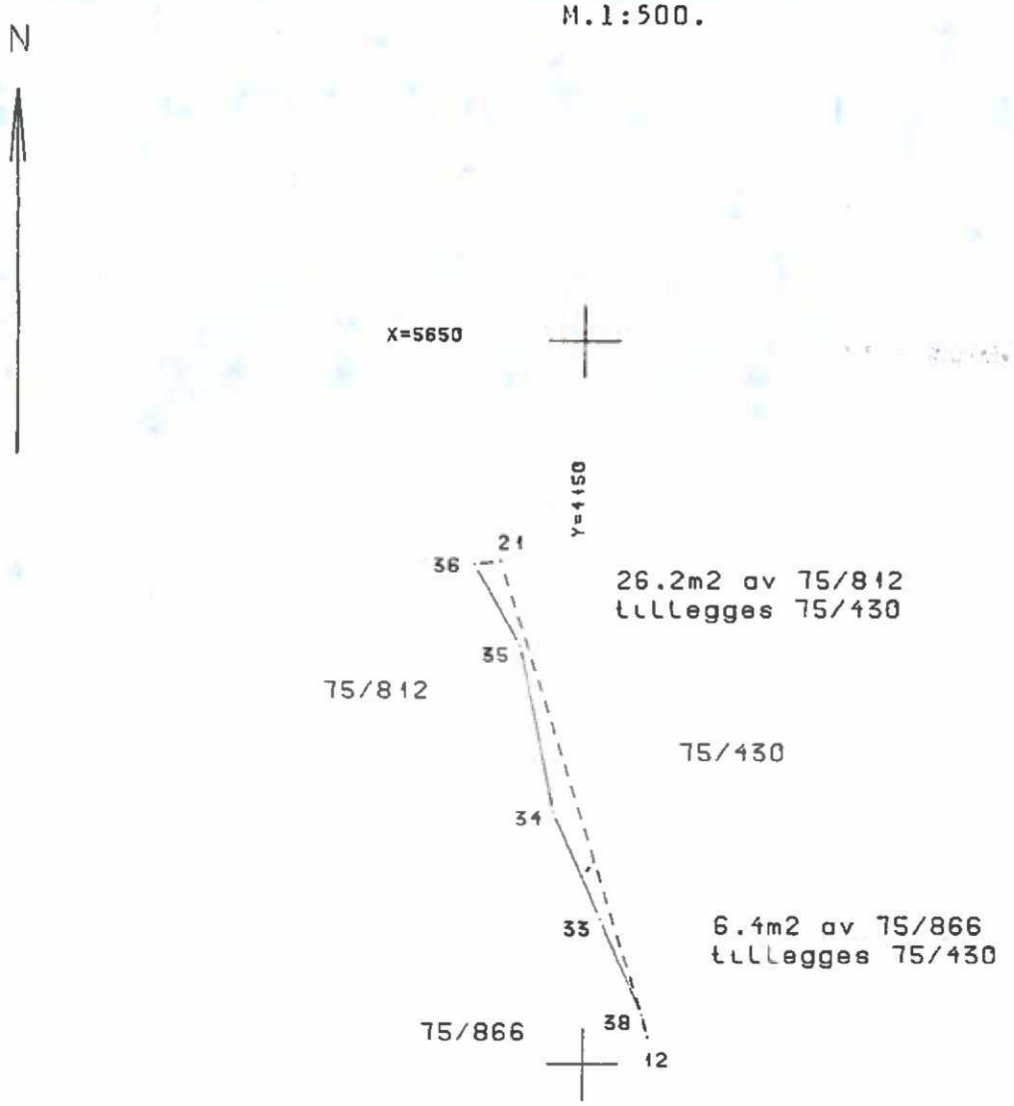
gnr. 75 bnr. 430

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
H.R.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

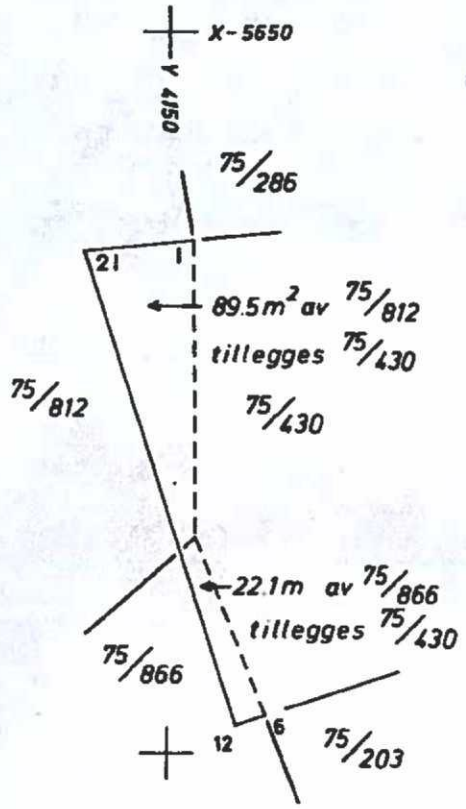
CA

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 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 1069 70

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.

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-kontoret

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.~~ *§*

~~byggevedtekten~~

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 15/2-73

Myrer Borettslag

Byggherrens underskrift.

Myrer Borettslag

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 FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

16 OKT 1956 12029.

FESTEKONTRAKT

Stempelmrk. Kr. 6950,-
Kassert den 16/10-56
Byskriveren.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Myrer Borettslag A/L v/ OBOS.

en del av eiendommen gnr. 75, bnr. 26,

Denne har fått gnr. 75, bnr. 812 og 813 og 83/ *)

og er 67.511,8 m² stor. Målebrev, datert 15/4-53 15/12-54, tinglyst 30/1-54 14/2-55 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

Ref. Kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVE

§ 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

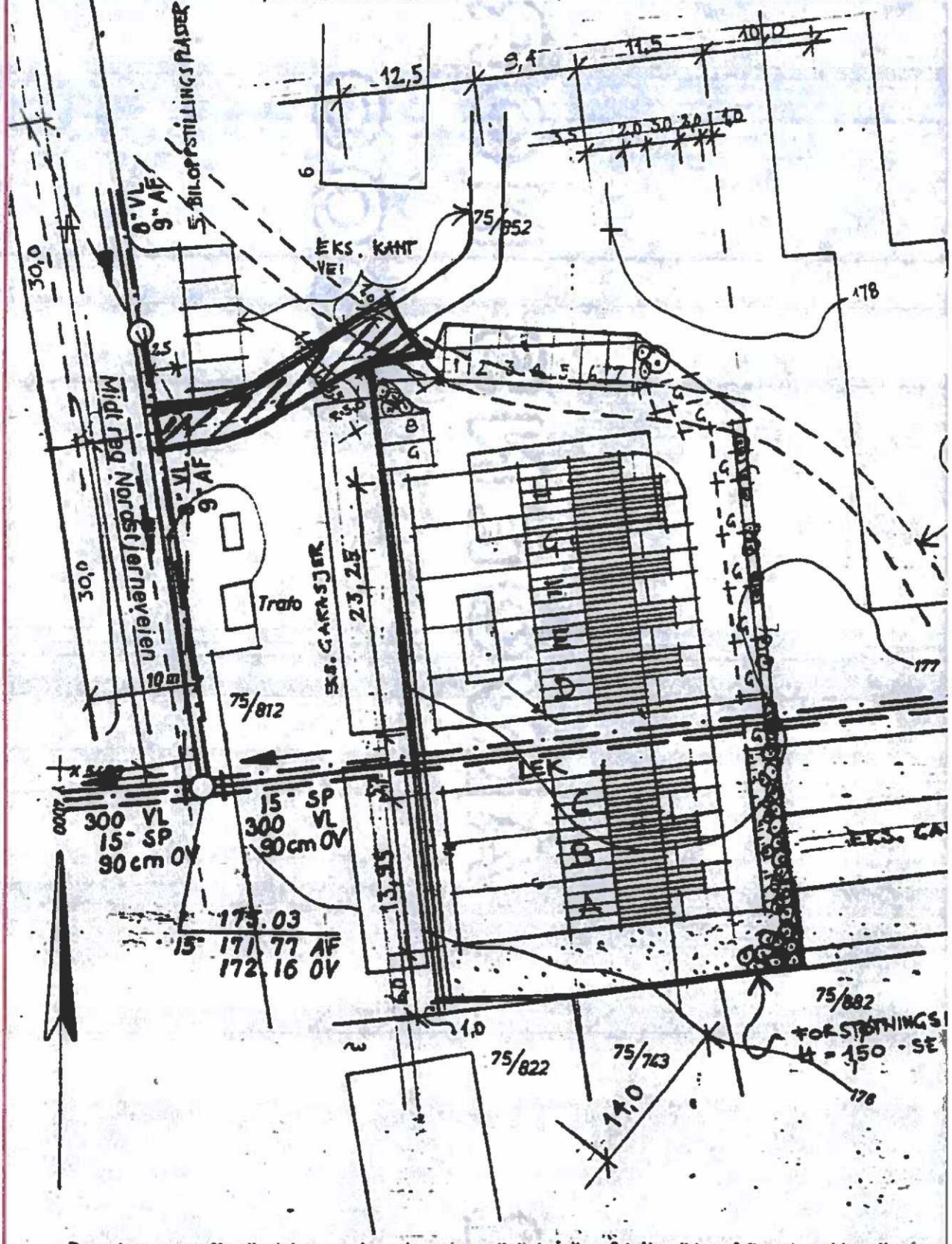
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR Gnr 75 bnr 738 AV BNR 26 AREAL 2000.0 r

ADRESSE Nordstjerneveien 7 KARTBLAD N.O.F.

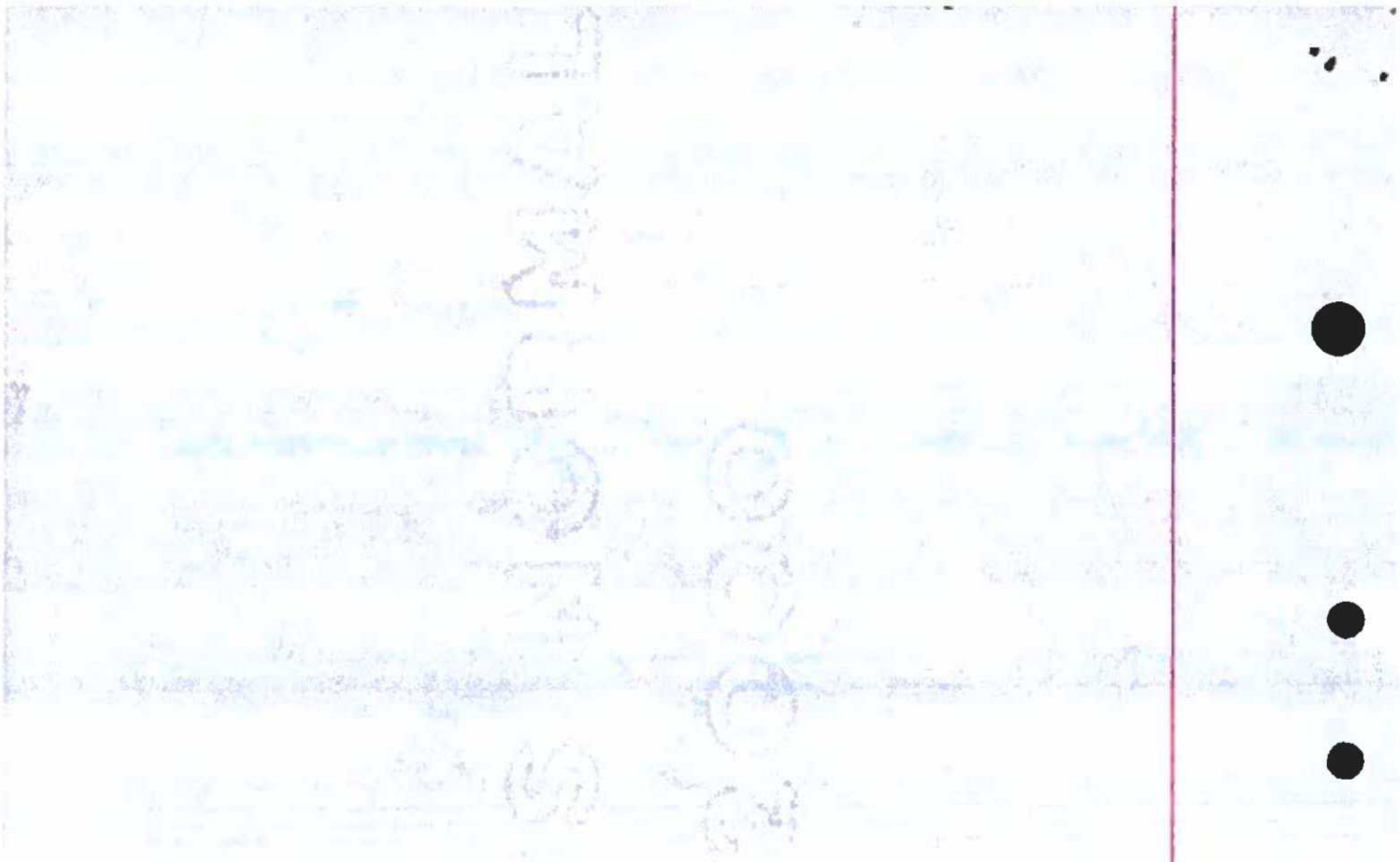
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 6 / 1 19 87 S.j.nr 1149/86 AA.

Ajourført ...../..... 19 ..... S.j.nr .....



STATENS KARTVERK

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forar
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

Sven 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.

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
Stempelmrk. 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.: 53557
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 759

Verdi kr. 250.-

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 6/5 55 av

Erklæring.

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 dåpsattest 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
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742461/17637084
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 71

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
53555	105	10.9.2001	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MYRER BORETTSLAG GNR 75 BNR 812,852,888 I OSLO PÅL. KR.1.465.500,-

Nærværende fellesobligasjon viker med dette prioritet for OBOS' obligasjon stor kr. 90.000.000,-

Oslo, 06.09.01

OBOS
P.B. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

Påtegning på dokument gno. 75 812 18388/82

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

TINGLYST
DAGBOKNR.: 53555
10 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr. 53555 Tinglyst 10.09.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

25 - 74

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742456/17637059
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 72

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17960	105	20.11.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	812	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

17960

20 NOV. 1968

Erklæring

vedrørende

Gnr. 75, bnr. 812, Kurveien 37.
Eiendom

Frysebokshus. 63/1997,
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 16.8.63 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

Oslo, den 11/5 -66

Myrer Borettslag

Jeg bekrefter med dette at undertegnede har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Byggherrens underskrift

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 4/8 1966

Skjøteinnehavers underskrift

Boligrådmannen

Avskriftens riktighet bekreftes

000. R. A. 697/62.

Skatteetaten

Dato
01.06.2026

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 170

Eiendommens adresse:

Fallanveien 29, 0495 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 617 818
Som sekundærbolig:	kr 6 471 273

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Fallanveien 29

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gulldalen Linje 56	8 min 0.5 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	8 min 0.6 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

BARNEHAGER

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.4 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	3 min
Coop Prix Marsveien	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	8 min
Vitusapotek Kjelsås	17 min
Storo Vinmonopol	8 min

SPORT

Myrerfeltet	5 min
Kjelsåsmyra fotballbane	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	17 min
EVO Frysja	21 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:
Fallanveien 29, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 812, andelsnr. 170 i MYRER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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