PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

MYRERVEIEN 21

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

Tyder



Tilstandsrapport

Myrerveien 21, 0494 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 13. august 2026
Utskriftsdato:	Mandag 24. august 2026
Referanse:	13999

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff

Håkon Graff

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom A.2.1 Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. - Det er observert sprekk i en gulvflis i dusjsonen, i hovedsak...	Side 11
Vegger i våtrom A.2.1 Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Vannrør kjøkken i 1. etasje Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk og derfor gitt tilstandsgrad 2.	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 14
Etasjeskiller	Det er registrert vesentlige sprekker mellom gulv og gulvlist i et soverom, det er også registrert knirk i gulvet. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde.	Side 17
Garasjeplass	TG2 er gitt på grunn av redusert bredde sammenlignet med dagens anbefalte mål.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Sliping og overflatebehandling av gulvbord.
2026	Overflatebehandling av tak, vegg og balkonggulv (egeninnsats)

Konklusjon

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1951, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Elisabeth Rygge å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		17			17
1. etasje	67			7	67
Loft		9			16
Sum	**67**	**26**	**0**	**7**	**100**
Sum BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. To eksterne boder i kjeller er målt til hhv. 6 kvm og 11 kvm. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Elisabeth Rygge
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff Elisabeth Rygge

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei/gate.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 75 Bnr: 812
Tomteareal:	67069.2 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Myrer Borettslag
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	8
Aksjeselskap:	MYRER BORETTSLAG
Organisasjonsnummer:	948 152 436
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1951

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

A.2.1 Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Bad pusset opp i 2011, i regi av borettslaget.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 1

Beskrivelse: Det foreligger dokumentasjon utførelsen av badet.
Det er gitt ferdigattest for tiltaket.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast i dusj. Hjelpesluk utenfor dusj.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. - Det er observert sprekk i en gulvflis i dusjsonen, i hovedsak av estetisk betydning. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Malt panel.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter og én jordfeilautomat, montert i felles gang.
Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er lagt i entré og bad.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 27.01.2016, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Samsvarserklæring signert og datert 28.10.2011 er fremvist for følgende arbeider:
- El-arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad.

Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Opplysninger gitt av eier: Varmekabler på bad fungerer, men termostaten kan kun brukes med prosentinnstilling ikke gradeinnstilling. Dette har vært slik så lenge jeg har bodd i leiligheten og har fungert fint.

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse:	Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukerapparat plassert i boligen.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerstokk for rør i rør anlegget er montert i vegg i badet, dreneringsåpning fra fordelerstokk til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Deler av røropplegget i badet ligger åpnet og er av type krombelagt kobber. Hovedstoppekraner for leiligheten er lokalisert i vegg tilknyttet fordelerstokk i badet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannrør kjøkken* TG 2

1. etasje | Kjøkken

Beskrivelse:	Ikke montert automatisk vannstopper kjøkken.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk og derfor gitt tilstandsgrad 2.
Årsak:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.
Konsekvens:	Avviket utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad og vegg i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Terrassebord på dekke. Rekkverk i malt treverk og glassplater.

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Antall kvadratmeter
7,5

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Kjøkkenplate på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Benkeplate i granittstein tilknyttet plass for komfyr. Veggmontert kullfilterventilator i stål.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin. Plass for komfyr og kjøleskap.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og soverom.
Vurdering:	Det er registrert vesentlige sprekker mellom gulv og gulvlist i et soverom, det er også registrert knirk i gulvet. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde.
Årsak:	Sprekkene kan skyldes bevegelser i gulvkonstruksjonen, svinn eller mindre bevegelser mellom gulv og tilstøtende konstruksjoner over tid.
Konsekvens:	Glippe mellom parkett og gulvlist er i hovedsak av estetisk betydning, men forholdet kan føre til at støv og smuss samler seg i åpningene. Forholdet kan også utvikle seg ytterligere ved bevegelser i konstruksjonen. Det bør påregnes behov for utbedring av overgangen mellom gulv og gulvlist.

A.2.4.2 Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Flislagte overflater i entréen.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater. Himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,48 m. Himlingshøyden i badet er målt til ca. 2,29 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i soverommet. Garderobeskap med profilerte fronter, montert i entréen. Plassbygget skap med glatte malte fronter, montert i entréen.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Garasjeplass

TG 2

Beskrivelse:	Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke, med kjøreadkomst via egen garasjeport. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,60 m. Anbefaling for bredde i dag er 3,0 m ved vegg på en side og bil på annen side. Garasjeplassen har en lengde på ca. 5,35 m. Dagens krav (5,0 m).
Vurdering:	TG2 er gitt på grunn av redusert bredde sammenlignet med dagens anbefalte mål.
Årsak:	Garasjeplassen er mindre enn dagens anbefalte mål, men dette vurderes å være normalt for byggeåret og er derfor opplyst som en orientering.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Eier opplyser at det i regi av borettslaget er gjennomført målinger vinteren-26. Disse var generelt gode og lave. Borettslaget følger opp.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på målingene.

Er det utført radonmåling i boligen?
Ja

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	12-08-2026		Mottatt
El. tilsyn	13-08-2026	Kontroll utført 27.01.2016	Mottatt
Godkjente plantegninger	21-08-2026		Innhentet
Eier	13-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260173
Addresse	Myrerveien 21		
Postnr.	0494	Sted	OSLO
Selgers navn	Elisabeth Rygge		

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?

03.10.2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

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

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

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 ufaglært:

Overflatebehandling av terassetak, balkongvegg og balkonggulv

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av undertegnede

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Varmekabler på bad fungerer, men termostaten kan kun brukes med prosentinnstilling ikke gradeinnstilling. Dette har vært slik så lenge jeg har bodd i leiligheten og har fungert fint.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Borettslaget har gjort målinger vinteren-26. Disse var generelt gode og lave. Borettslaget følger opp.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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.

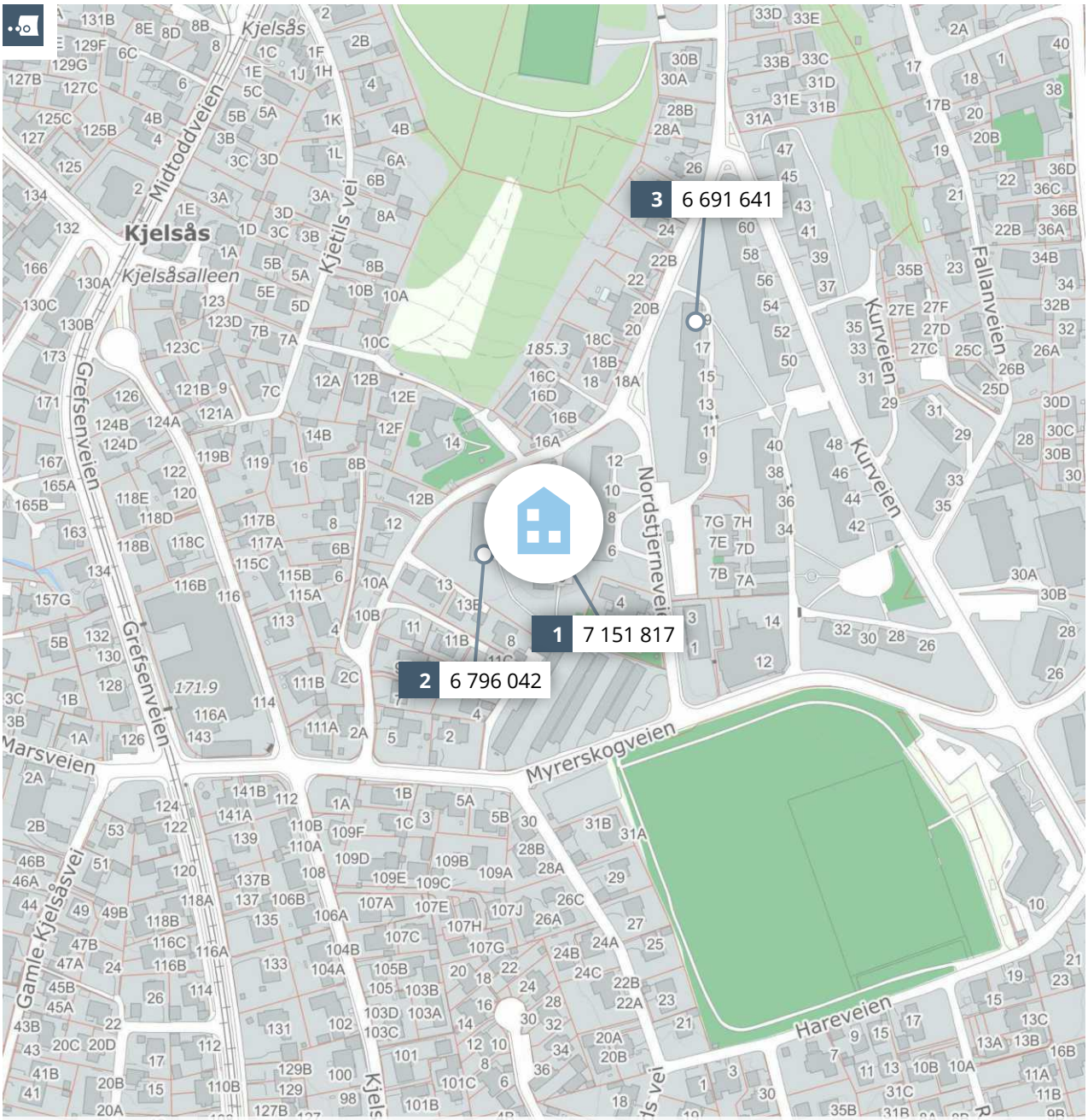
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Elisabeth Rygge*

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

MYRERVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 24.08.2026

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: Kristoffer Sætrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrerveien 21, 0494 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

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

Verdivurdert til
6 500 000

190 649	6 690 649	99 860
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	26 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	4 451
Formue	10 503
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrerveien 21 67 m² 1951 3. etg 2 sov				16.06.2026	7 000 000	**6 950 000**	201 817	7 151 817	**106 744**
2	Myrerveien 17 67 m² 1953 1. etg 2 sov				10.11.2025	6 200 000	**6 600 000**	196 042	6 796 042	**101 433**
3	Nordstjerneveien 19 66 m² 1951 1. etg 2 sov				11.05.2026	6 490 000	**6 490 000**	201 641	6 691 641	**101 389**

Velkommen til Myrerveien 21 - en innbydende 3-roms leilighet i en høy første etasje, med flott utsyn over grønne fellesarealer og vestvendt balkong på 7,5 kvm.

Leiligheten har en god internbeliggenhet og praktisk planløsning

Leiligheten gir et friskt og delikat førsteinntrykk, da de fleste vegger og tak nylig er malt. I tillegg er gulvene i alle rom nyslipt og behandlet med hardvoksolje, noe som gir et lunt og behagelig preg. Stuen er luftig med store vindusflater fra to sider som slipper inn rikelig med dagslys, og en pen peisovn sørger for ekstra hygge. Kjøkkenet er lyst med rikelig skapplass bak hvite fronter. Her får du romslige arbeidsflater som kombinerer granitt og en nyslipt, hardvoksoljet benkeplate i heltre eik.
Badet er pent og praktisk innredet med varmekabler i gulv, dusj og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.
Tre romslige boder.

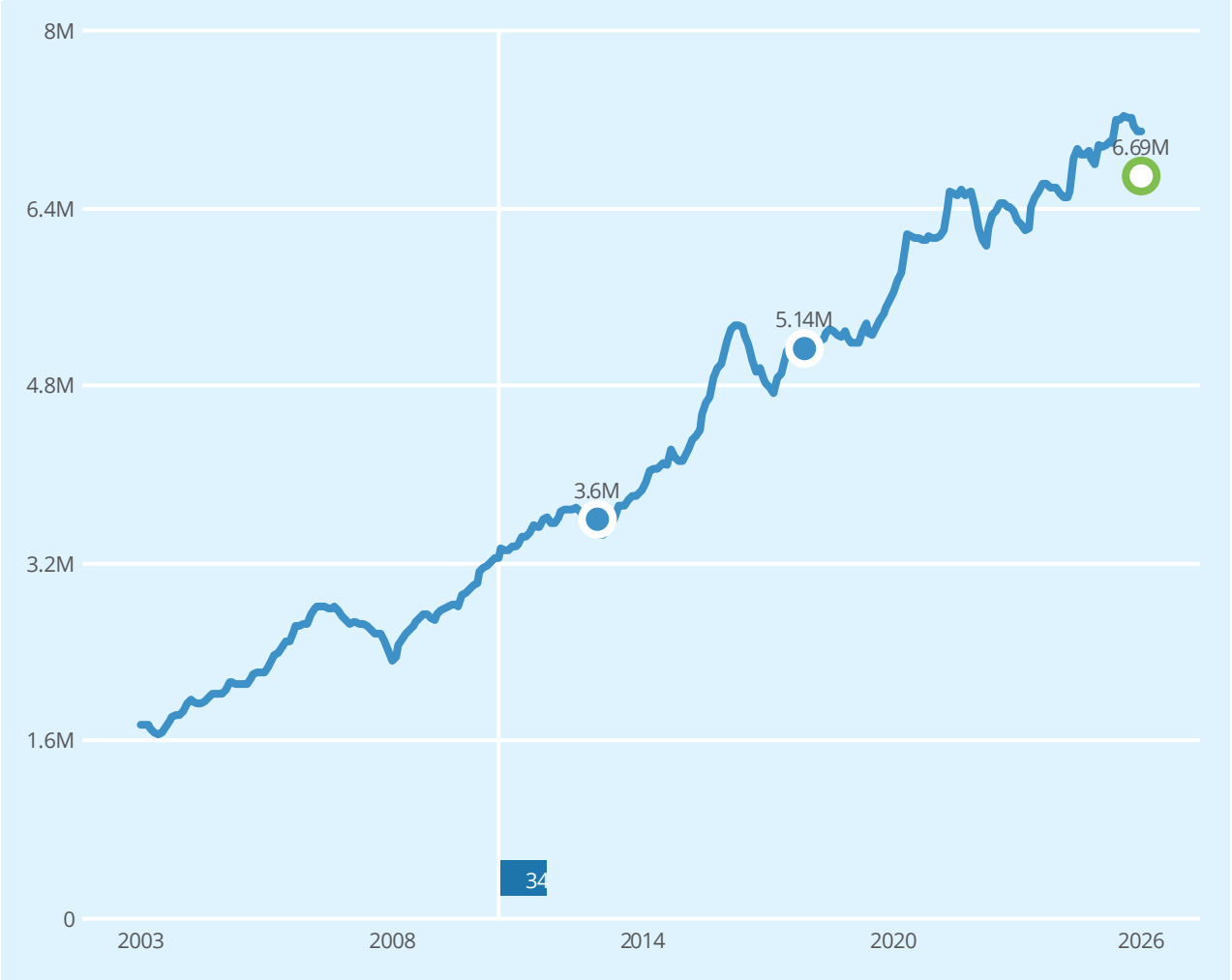
Borettslaget byr på flotte uteområder, lekeplass og felles treningsrom. Det medfølger også garasj

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



1
2
3
4
5
6
7

+27 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.09.2018	24.09.2018	17.12.2018	4 700 000	4 900 000	241 518	5 141 518
11.10.2013	23.10.2013	06.01.2014	3 190 000	3 355 000	244 000	3 599 000

Leiligheter til salgs i MYRERSKOG grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.6M
7.4M
7 141 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i MYRERSKOG grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

7.6M
7.4M
7 298 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7 179 000 Salgspris i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

105 914 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

99 860 Myrerveien 21 Totalpris 6 690 649

98 803 MYRERSKOG grunnkrets i snitt siste 3 mnd

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

Deres ref.: 40260173 . Vår ref.: 0111-1-108 Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrer Borettslag
Organisasjonsnr:	948152436
Andelseier:	Rygge, Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	108
Adresse:	Myrerveien 21, 0494 OSLO
Andelsnummer:	8
Gnr.	75
Bnr.	812

Borettsinnskudd: Kr. 3 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408779-30
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,06%
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:	4,06%
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:	4,06%
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:	4,06%
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:	4,06%
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:	5,14%
Restsaldo	2 875 112,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208614894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	48 971 412,00
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: 4 451,00,-
Herav:

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

Felleskostnader	3 471,00

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:	305,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 149,-
Annen formue:	10 503,-
Gjeld:	202 833,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-30
Restsaldo:	11 514,66
Kapitalkostnader:	954,01
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-50
Restsaldo:	11 514,66
Kapitalkostnader:	954,01
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-10
Restsaldo:	12 461,75
Kapitalkostnader:	1 032,47
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-20
Restsaldo:	12 111,89
Kapitalkostnader:	1 003,48
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-30
Restsaldo:	12 111,89
Kapitalkostnader:	1 003,48
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208133039
Restsaldo:	7 254,78
Kapitalkostnader:	41,34
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208614894
Restsaldo:	123 678,80
Kapitalkostnader:	692,08
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 190 648,43,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

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: ……..……..



*=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

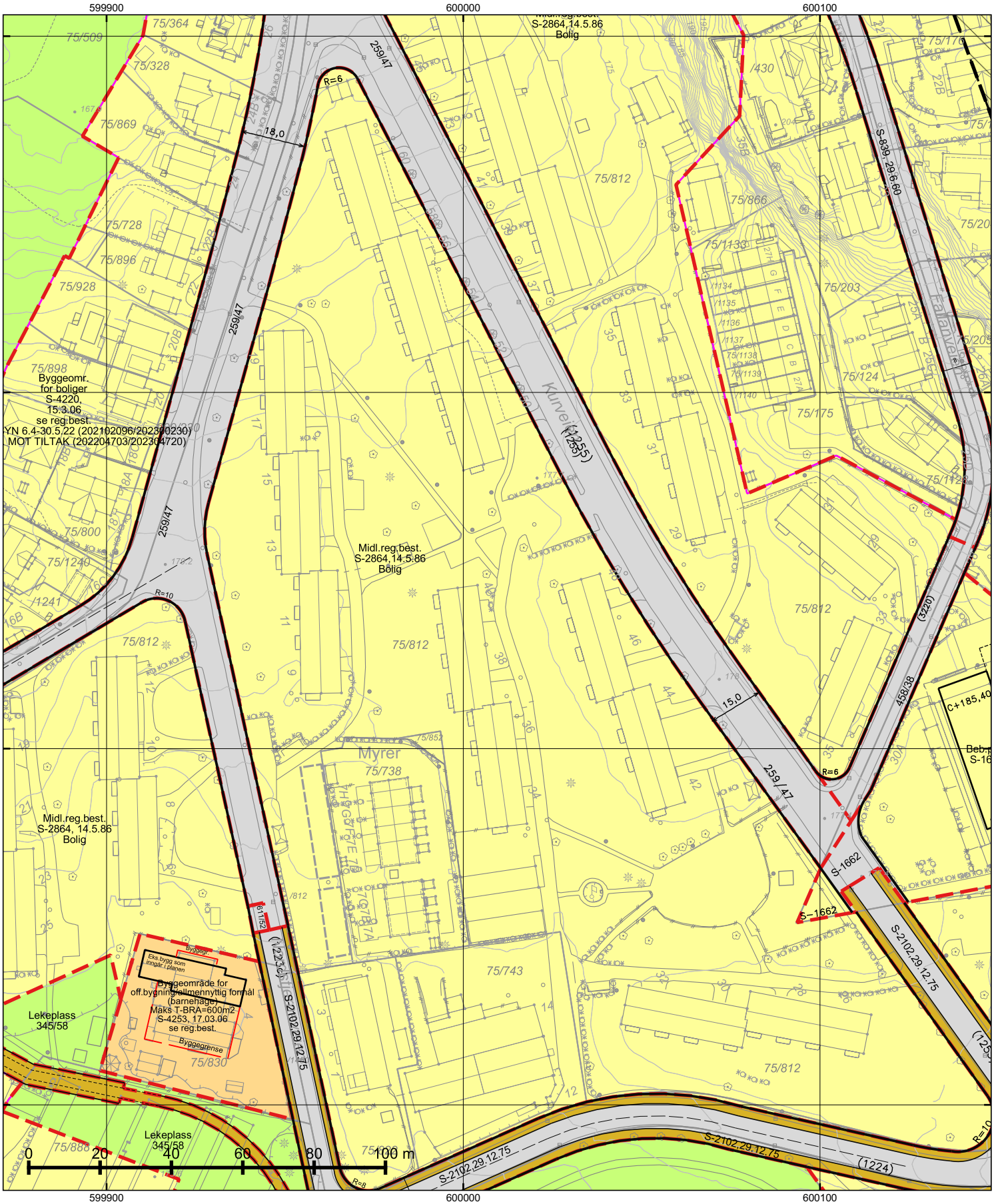
Reguleringskart

– 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

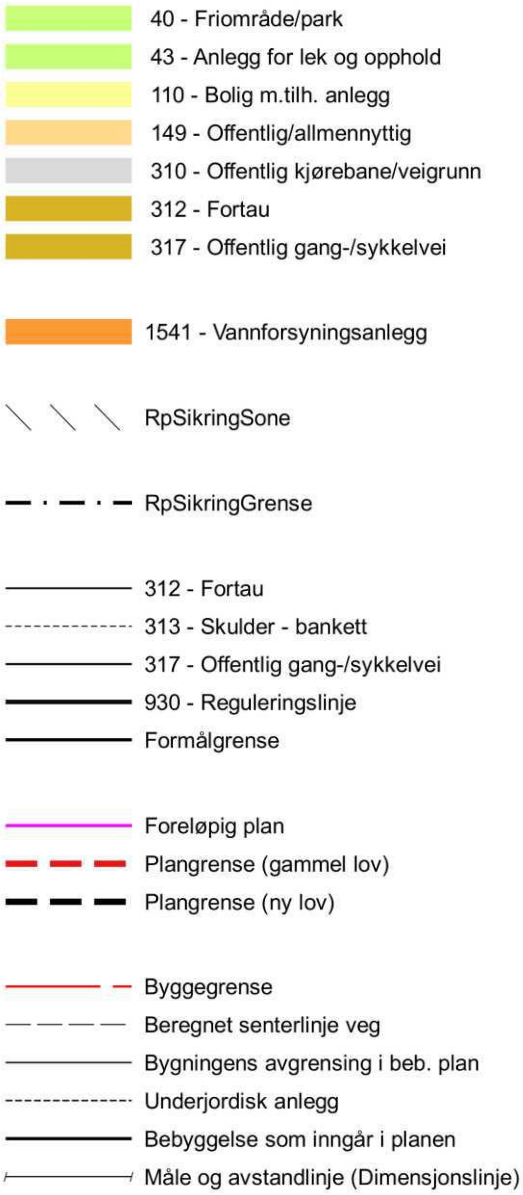
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

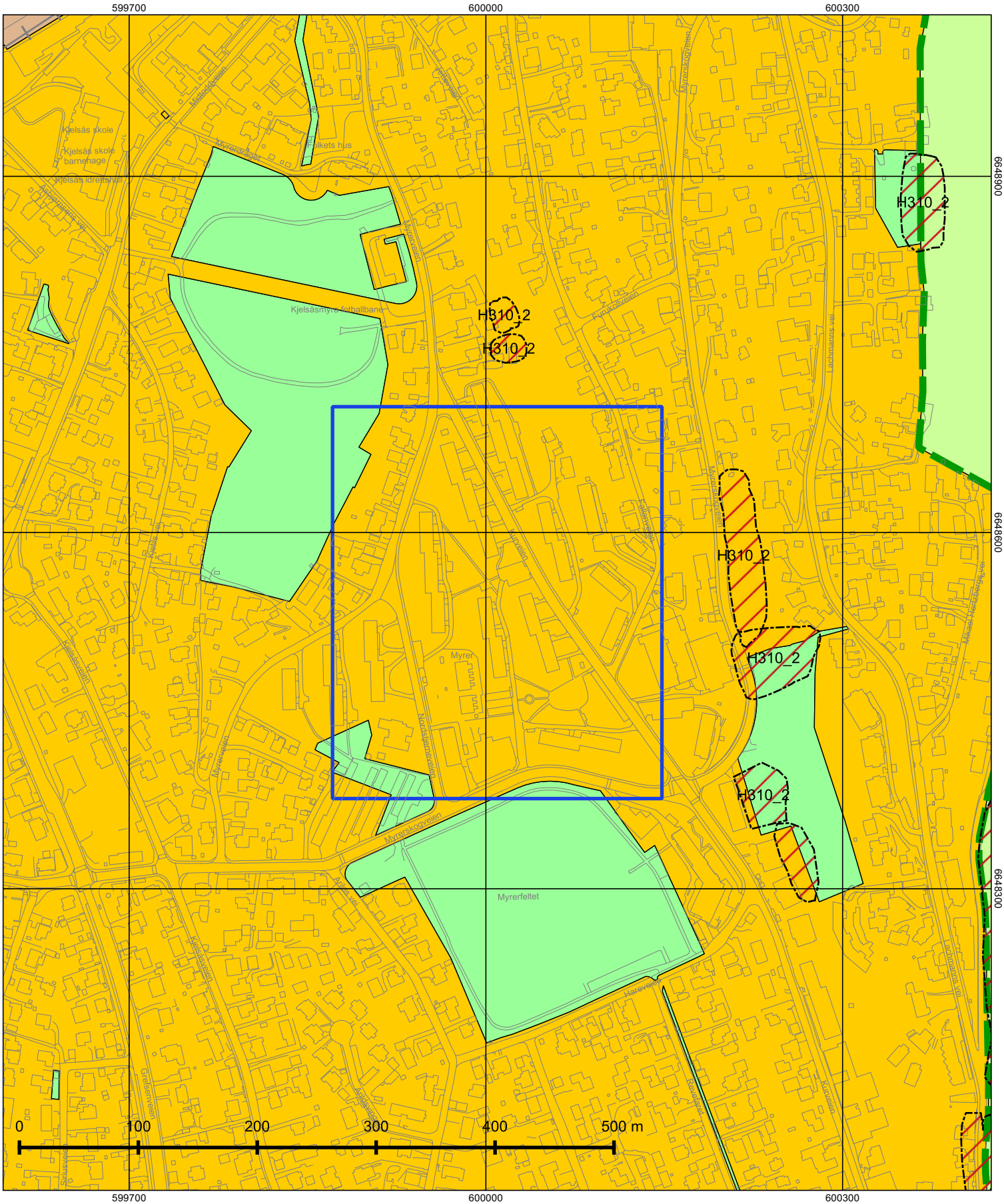
PlottID/Best.nr: 150342/ 86523035
Deres ref.:
Adresse: Fallanveien 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/812

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.

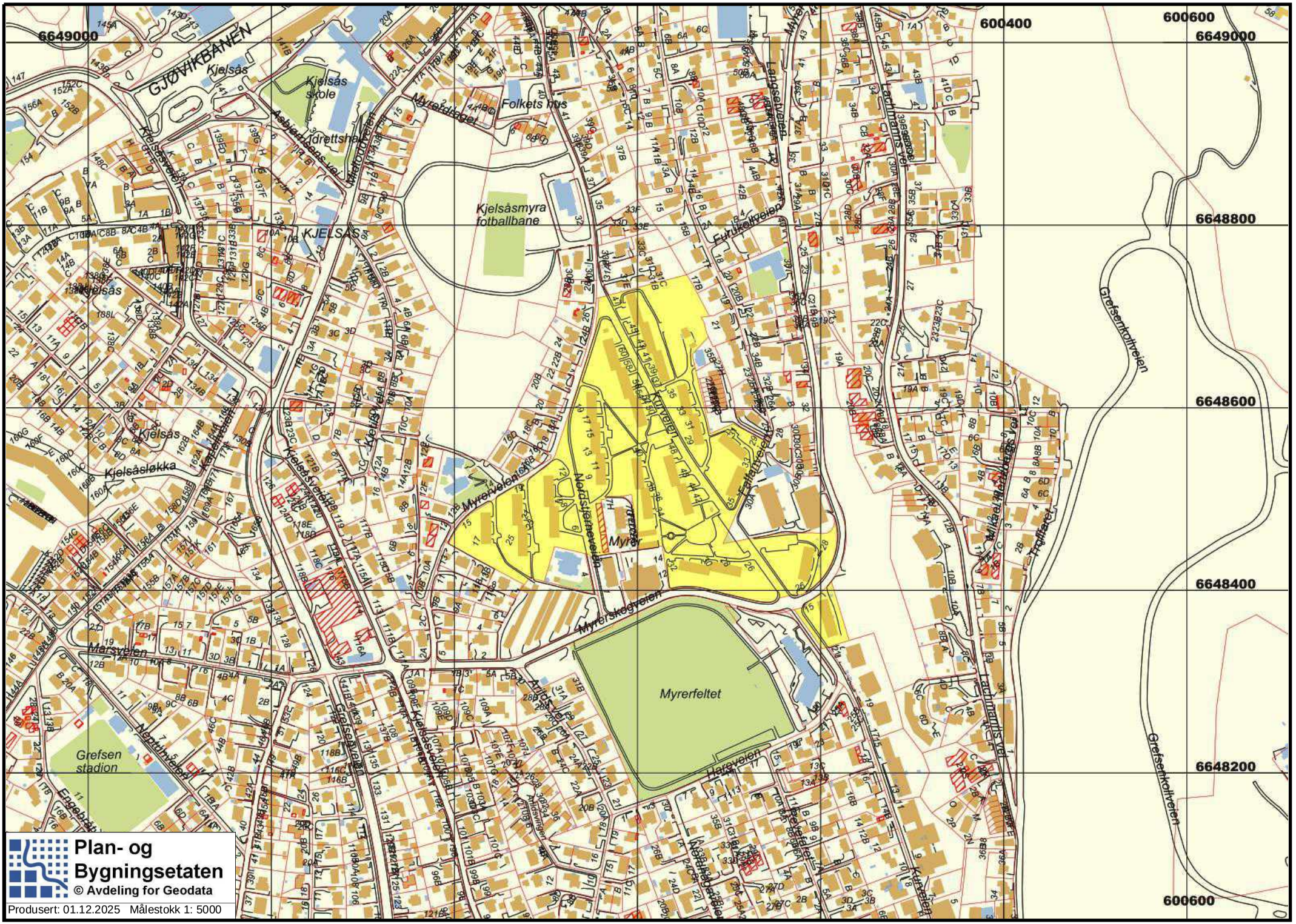
Målestokk= 1: 5000.

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

RU.

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 27 1949.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 28/9 1948 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 75 br.nr. 26 tomt 3 + 5

Tomt nr. 3 + 5 ~~vei nr.~~ Myrer gård.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag.

Anmelder: T. Narve Ludvigsen, Charlotte Andersens vei 23, Vinderen.

Ansvarshavende: Ingeniør Jan Fleischer, c/o Moderne Bygg A/S, Bentsebrugt.31, Oslo

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

Ved den avsluttende synsforretning den 29.januar 1952

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 4.mars 1952, 3.mai 1952. vann- og kloakkvesenet 1[illegible].april 1951.

Feiervesenet 4.januar 1953. ~~heiskontrollen~~

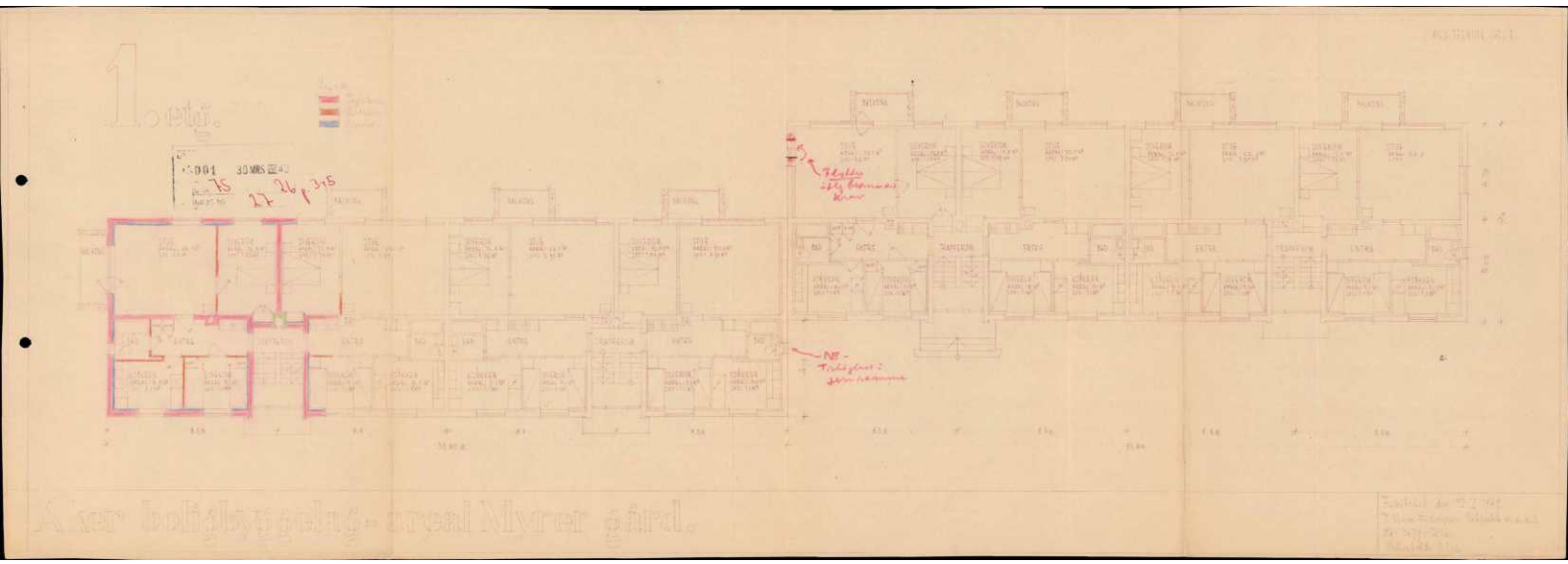
~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 11.januar 1954.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

Thor Bjørnseth.

Skjema B. 23.



Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948152436 Andelsnr.: 8

MYRER BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 19.08.2026 kl. 12.47

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

2018/1695998-1/200 17.12.2018 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 4 900 000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg RYGGE ELISABETH F.NR: 040479 33299 IDEELL: 1/1

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/891849-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2018/1696026-1/200 17.12.2018 21:00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 4 500 000 PANTHAVER : SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE ORG.NR: 946 670 081

2026/891849-1/200 06.08.2026 10:37	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 8 125 000 PANTHAVER : PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/891849-2/200 06.08.2026 10:37	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER RETTIGHETSHAVER : PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417327-1/201 14.12.2006	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948152436 Andelsnr.: 8

MYRER BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 19.08.2026 kl. 12.47

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

2018/1695998-1/200 17.12.2018 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 4 900 000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg RYGGE ELISABETH F.NR: 040479 33299 IDEELL: 1/1

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/891849-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2018/1696026-1/200 17.12.2018 21:00	PANTEDOKUMENT BELØP:

2026/891849-1/200 06.08.2026 10:37	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 8 125 000 PANTHAVER : PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/891849-2/200 06.08.2026 10:37	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER RETTIGHETSHAVER : PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417327-1/201 14.12.2006	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Myrerveien 21

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	7 min 0.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	21 min 1.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	4 min 0.4 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	5 min 0.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Storo Linje 4, 5	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7 km

BARNEHAGER

Haugensjordet barnehage (1-5 år) 70 barn	2 min 0.1 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	3 min
Coop Prix Marsveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	13 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Myrerfeltet	5 min
Kjelsåsmyra fotballbane	6 min
Stadion Fysio/Treningssenter	13 min
EVO Frysja	17 min

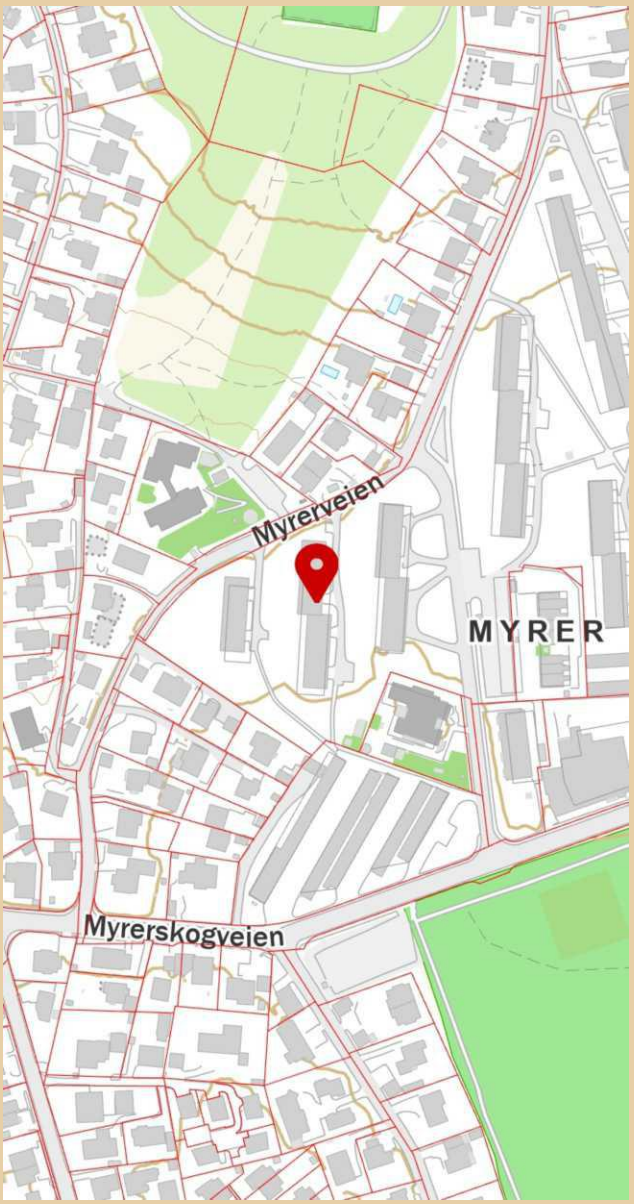
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

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:
Myrerveien 21, 0494 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 812, andelsnr. 8 i MYRER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260173

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@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.
