PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KURVEIEN 54

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kurveien 54, 2r, 0495 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 812

Andelsnummer 207

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 53 m²



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

Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 26.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25174 **Referansenummer:** BJ2030

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

Stian M. Aass
NTF Sertifisert Takstmann / Tømrermester
Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21 · 0574 Oslo · Norge
stian@takstpartner.no · Telefon 905 92 300
www.takstpartner.no

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

Takstpartner Aass AS

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

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



Rapportansvarlig

Stian Aass

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 2-roms andelsleilighet i S-111 Myrer Borettslag. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i regi av borettslaget i 2010/11. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Oppgitt søknadstidspunkt og/eller hvilken forskrift (TEK 07) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

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

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

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

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

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

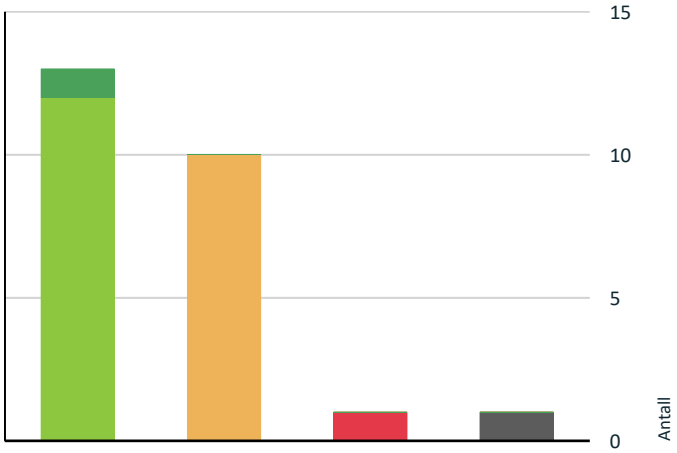
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

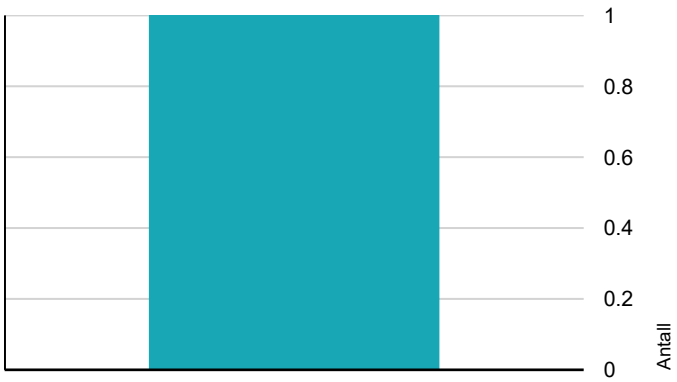
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Badene i borettslaget ble rehabilitert 2010/2011
2015	Modernisering	Ifølge tidligere eier ble hele det elektriske anlegget og sikringsanlegget fornyet høsten 2015.
2015	Modernisering	Ifølge tidligere eier ble alle tregulv avrettet i leiligheten før ny parkett ble lagt 2015.
2021	Modernisering	Fasader ble malt og tak ble rehabilitert. Arbeidet startet 2021. Arbeidet er avsluttet for Kurveien 54.
2022	Modernisering	Nye brannvarslingsanlegg i alle leiligheter ble installert 2022-2023 av firmaet Gowens.
2025	Modernisering	Stramming av blandebatteri på kjøkken, utført av Rørleggerhuset AS

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Vinduer

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

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

TG 2 Dører

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt dørkarmer og 3-lags glass fra 2018, samt entrédør antatt B-30db som er brannklassifisert. Brannklassifiseringsmerke på entrédør er fjernet fra døren.

Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis bruksslitasje på entrédør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 6,5 m² med trelemmer på gulv, markise og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 0,96 m, høyde til bakkenivå er ca. 3,6 meter.

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

Tilstandsrapport

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

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

Tilstandsgrad 2-settes på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav.

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

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

For at punktet balkong/terrasse skal få endret tilstandsgrad må det monteres rekkverk iht. dagens forskrifter. Krav til høyere rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig høyde på rekkverk kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn tilstede.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Utvendig solavskjerming består av markise på balkong. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av eikeparkett.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater i himling består av malte overflater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,48 meter.

Normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Stue:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 6 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Kjøkken:
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 8 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Tilstandsrapport

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende sikring mot radon, eller manglende dokumentasjon på målinger i boligen. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern. I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av borettslaget/sameiet/aksjeselskapet. Radon er helseskadelig fordi det avgir ioniserende stråling når det brytes ned til radioaktive datterprodukter. Når disse partiklene pustes inn, kan de feste seg til lungevev og avgi stråling som skader cellene. Over tid kan dette øke risikoen for lungekreft.

TG 3 Pipe og ildsted

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

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

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av teglsteinspipe som er kledd igjen med panel. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Ref. Sintef 752.135

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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

Innkledde sider på pipeløp i boligen må frigjøres for bygningsmateriale slik at inspeksjon av pipeløpet kan muliggjøres. Det kan være sprekk/riss/skader i pipeløpet som er skjult av dagens konstruksjon. Sprekk/riss/skader i pipeløpet kan føre til at røyk og gasser lekker ut, noe som igjen kan medføre blant annet brannfare og helsefare.

Kostnadsestimat er kun beregnet for fjerning av bygningsmateriale på pipeløp. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med avvik. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type slette innerdører m/malt karm. Løs dørklinke på dør til soverom, ellers normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Fast inventar, generelt

Hyller og garderobeskap i entré, samt garderobeskap på soverom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i regi av borettslaget i ca. 2010/11. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Oppgitt søknadstidspunkt og/eller hvilken forskrift (TEK 07) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan - og bygningsetaten.

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

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

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

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater.

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

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 26 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. Det er målt 15 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist ved servant. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 6-16 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 19 mm.

TEK 07 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av frittstående wc, servant m/underskap, speil m/overlys, veggskap, lukket dusjhjørne m/skyvedør og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Bad/wc har naturlig ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 15-18 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av standardens strenge krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

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

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

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggkonstruksjon mellom dusjnisje og tilstøtende rom er i mur/betong og hulltagning er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, stein benkeplate med kjerne i tre, enkel oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål/glass, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt montert under kjøkkenventilator. Stedvis krakelering i maling i topp av front til oppvaskmaskin, ellers normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

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

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

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte med føringer til sentralt ventilasjonsanlegg/yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

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

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

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

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

TG 1 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

boligbygg med flere boenheter.

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad/wc, ventil i vegg, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Ingen synlig ventilasjon på kjøkken. Sentralavtrekk i borettslaget/sameiet er plassert bak overskap på kjøkken. Det anbefales å reetablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig ventilasjon/avtrekk fra kjøkken. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i benkeskap på kjøkken uten mulighet for inspeksjon. Det anbefales montering av automatisk vannstoppesystem med magnetventil på varmtvannsberedere som står i rom uten sluk. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

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

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

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

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

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

TG 1 Varme, generelt

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 Det opplyses i skriv fra borettslaget følgende: Borettslagets elektriske anlegg ble rehabilitert. Arbeidet omfattet også elektriske anlegg inne i leilighetene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført av Grefsen Elektro AS og Granerud Elektriske AS er fremvist. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på øvrig utført elektrisk arbeid.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Grefsen Elektro AS, 10/08-2015: Div. opplegg i forbindelse med oppussing av leilighet. Div. opplegg i forbindelse med oppussing av kjøkken. Ombygging av sikringsskap, montering av nye jordfeilaut. for alle kurser. Bytte av alle brytere og stikkontakter i leilighet. Montering av ovner/lamper.

   Granerud Elektriske AS 21/12-2016: Montert stikk på balkong. Byttet kabel i stue pga klipt jordleder. Trukket jordforbindelse til stikk i stue. Trukket bryterledning til led dimmer igang. Montert led dimmer i gang og soverom. Montert stikk i kjøkken o/benkeplate. Byttet dimmer for taklys i kjøkken.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Tidligere eier opplyser at det ble utført kontroll av el-anlegget av kommunen vinteren 2016/2017.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat, røykvarsler og felles brannvarslingsanlegg i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

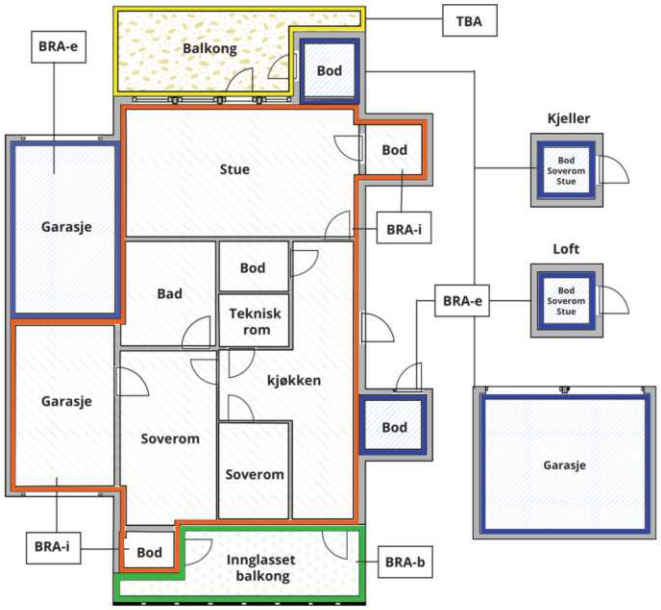
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		5		5	
1. etasje	53			53	7
Kjellerbod		8		8	
SUM	**53**	**13**			**7**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
1. etasje	Entré, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Loftsbod med måleverdig areal på ca. 5,1 m² og gulvareal på ca. 11,5 m², avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Kjellerbod på ca. 3,6 m² og 3,5 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

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

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 53,2 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkter under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Berit Widerøe Hillestad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kurveien 54

Hjemmelshaver
Myrer Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/S-111 Myrer Borettslag	948152436		OBOS på tlf. 22 86 55 00	Berit Widerøe Hillestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
207

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

2-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 2. etasje av 3 etasjer, loft og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 6,5 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, eikeparkett på gulv, Ikea kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv som er rehabilitert i regi av borettslaget i 2010/11.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1 stk. loftsbod, 2 stk. kjellerbod, bruk av felles sykkelbod, samt fellesvaskeri som benyttes etter gjeldende regler. Borettslaget har P-plasser og garasjer. Vaktmester i borettslaget fordeler P-plasser og garasjer etter lister. Ellers gateparkering etter stedets regler.

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

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

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	7615575			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.08.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Årsberetning/regnskap			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

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

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251059

Selger 1 navn
Berit Widerøe Hillestad

Gateadresse
Kurveien 54

Poststed	Postnr
OSLO	0495

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Innboforsikring Trygg/Utdanningsforbundet

Polise/avtalenr.: 3571027

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251059

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Myrer borettslag renoverte alle bad i 2010/2011. Kfr. borettslaget. Jeg forutsetter at dette ble gjort av faglært.
Arbeid utført av	Kfr. borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg forutsetter dette. Kfr. borettslaget, som opplyser at det ble foretatt våtromsrehabilitering med utskifting av innvendige vann- og avløpsrør og oppgradering av våtrommene.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg forutsetter at borettslaget gjorde dette.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg kjenner ikke til at det har vært problemer med dette i min leilighet. I 2022 ble det imidlertid oppdaget flere tilfeller av pipebrann i borettslaget. De aktuelle stedene ble reparert av OBOS prosjekt. Det ble i etterkant av arbeidet bestilt full gjennomgang av pipeløpene fra Brann- og redningsetaten. De fant kun noen få feil, som ble rettet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget samt sikringsskapet ble fornyet høsten 2015, iflg. tidl. eier. Grefsen Elektro utførte arbeidet. Se oversikt over utført arbeid i vedlagt dokumentasjon. Videre ble det 2016 montert stikk på balkong, byttet kabel i stue pga klippet jordleder og trukket jordforbindelse til stikk i stue. Det ble trukket bryterledning til led-dimmer i gang og soverom. Det ble montert stikk i kjøkken over benkeplate og byttet dimmer for taklys i kjøkken.
Arbeid utført av	Grefsen Elektro og Granrud Elektriske AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf | Samsvar.pdf | ENKLE servicearbeider Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf | Risikovurdering R1.pdf | Samsvar.pdf | Sluttkontroll R1.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 40251059

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser at dette ble gjort av kommunen vinteren 2016-2017. Videre utførte Tallberg Elektro ifølge borettslaget kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget i 2022. Se vedlegg fra borettslaget med nærmere beskrivelse av dette og med informasjon om oppfølgingen.

Filer

Rehabilitering og større vedlikehold.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av tak og maling av fasader i regi av borettslaget. Arbeidet i Kurveien 54 er fullført.

Arbeid utført av: Malercompagniet

Filer

Rehabilitering og større vedlikehold.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svarapparat for porttelefon ble byttet i 2015. Det foreligger samsvarserklæring.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har klaget over utførte arbeider på tak.

Document reference: 40251059

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Samsvarserklæring Tallberg Elektro.pdf

Document reference: 40251059

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

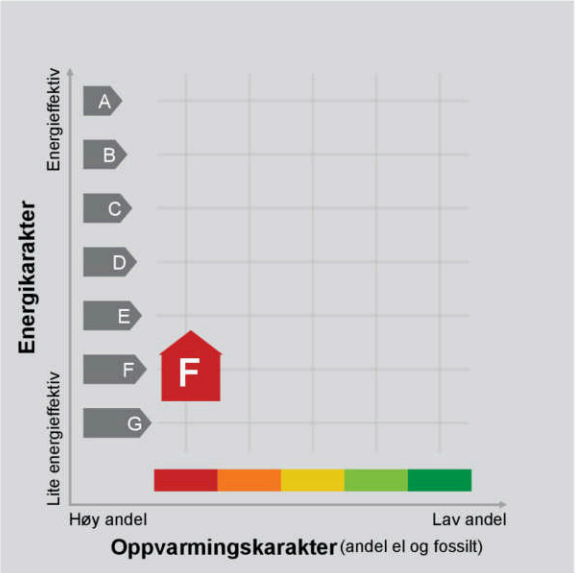
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Widerøe Hillestad	aecae4dafbe57ff04ac04 4255c0f61636eee3322	01.09.2025 11:58:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251059

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kurveien 54
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	812
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80190719
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-163728
Dato	03.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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

Deres ref.: 40251059 . Vår ref.: 0111-1-2011 Dato: 28.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrer Borettslag
Organisasjonsnr:	948152436
Andelseier:	Løvold, Hans Petter
Medeier:	Hillestad, Berit Widerøe
Leilighetsnummer:	2011
Adresse:	Kurveien 54, 0495 OSLO
Andelsnummer:	207
Gnr.	75
Bnr.	812

Borettsinnskudd: Kr. 3 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408779-50

Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	5 270 994,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

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

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

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

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 306,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	526,00	
Internett	454,00	
Felleskostnader	3 326,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	526,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 400,-
Annen formue:	8 506,-
Gjeld:	199 866,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-30
Restsaldo:	12 949,00
Kapitalkostnader:	1 018,58

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408779-50
Restsaldo:	12 949,00
Kapitalkostnader:	1 018,58

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-10
Restsaldo:	13 467,99
Kapitalkostnader:	1 059,40

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-20
Restsaldo:	13 069,48
Kapitalkostnader:	1 028,06

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11486552-30
Restsaldo:	13 048,51
Kapitalkostnader:	1 026,41

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208133039
Restsaldo:	7 076,85
Kapitalkostnader:	39,67

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208614894
Restsaldo:	120 266,23
Kapitalkostnader:	680,76

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 192 827,06,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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 2025

Innkalling

S.nr. 111
MYRER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRER BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 510.000

Sak 7

Ekstra honorar til styreleder og nestleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

Forslag om å installere fiberoptisk Internett

Forslag fremmet av:
Knut Henning Braaten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Det installeres fiberoptisk nett i alle enheter

Sak 9

Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon

Forslag fremmet av:
Helge Strømsø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring

Forslag fremmet av:
Helene Örthagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

---

Sak 11

Treningsrom i nedlagt vaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at det er opp til generalforsamlingen å bestemme.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Nedlagt vaskeri

Forslag fremmet av:
Kikki Morén

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal

Forslag fremmet av:
Trude Hessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Hvorfor pilotprosjekt?

1. **Kontrollert implementering:**

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

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

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

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

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

3. beboerne til gode.

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

4. etterspørsel og boligmangel

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

5. fasaderehabilitering og lignende

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

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

Oppsummering

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Tak- og fasadeprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Generalforsamling gir fullmakt til styret.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Innstilling

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

Styremedlem

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

Varamedlemmer

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

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

Roller og kandidater

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

- Anita Schei
- Sindre Tungesvik

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

- Charlotte Borchsenius
- Ingeborg Møller Pedersen
- Janne Renate Ballo

Sak 16

Valgkomité

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

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

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Julie Kathrine Andresen

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

- Marianne Bjørving

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret vil følge opp saken videre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Myrer Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrer Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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-ene, 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, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 05.03.2025
Styret i Myrer Borettslag

Julie Kathrine Andresen Anita Schei Marianne Bjørving

Ida Kural Sigurd Bakke Jensen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

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

SUM GARASJER	**332 226**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-714 489**

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

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
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 2025 for MYRER BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 510.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Ekstra honorar til styreleder og nestleder

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å installere fiberoptisk Internett

Fremmet av: Knut Henning Braaten

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

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

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

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

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

9. Energieffektivisering og mulighetene for lokal energiproduksjon

Fremmet av: Helge Strømsø

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

10. Fra vaskeri til tilfluktsrom og beredskapslagring

Fremmet av: Helene Örthagen

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

11. Treningsrom i nedlagt vaskeri

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

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

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

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

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

12. Nedlagt vaskeri

Fremmet av: Kikki Morén

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

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

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

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

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

13. Pilotprosjekt for utbygging av loftsareal

Fremmet av: Trude Hessen

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

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

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

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

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

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

Hvorfor pilotprosjekt?

1. Kontrollert implementering:

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

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

1. Økonomiske fordeler:•Inntekter fra pilotprosjektet: Salget av loftsarealet vil gi borettslaget inntekter som kan brukes til vedlikehold og oppgraderinger, samtidig som vi får en bedre forståelse av de økonomiske fordelene ved slike prosjekter.•Økt verdi på eiendommen: Utbygging av loftet vil øke verdien på hele eiendommen, noe som kan være gunstig ved fremtidige refinansieringer eller salg
2. Redusert risiko: Ved å starte med ett prosjekt, reduseres risikoen for borettslaget sammenlignet med å sette i gang flere utbygginger samtidig.
3. Fordeler for beboerne:•Minimere forstyrrelser: En pilotutbygging vil minimere forstyrrelser for beboerne sammenlignet med flere samtidige prosjekter.•Forbedret sikkerhet og vedlikehold: Inntektene fra pilotprosjektet kan brukes til å finansiere nødvendige sikkerhets- og vedlikeholdstiltak som kommer alle beboerne til gode.
4. Bidrag til å løse boligmangelen i Oslo:•Effektiv arealutnyttelse: Ved å bygge ut loftet til boligformål, bidrar vi til å utnytte eksisterende bygningsmasse bedre, noe som er i tråd med Oslo kommunes mål om fortetting og bærekraftig byutvikling.•Økt boligtilbud: Utbyggingen vil bidra til å øke boligtilbudet i et marked med stor etterspørsel og boligmangel
5. Fordeler for beboerne:•Bedre brannsikkerhet: Utbygging av loftet vil inkludere oppgradering av brannsikkerhetstiltak, noe som vil komme alle beboerne til gode•Forbedret vedlikehold: Inntektene fra salget kan brukes til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget, som nye vinduer, fasaderehabilitering og lignende
6. Bærekraft og samfunnsnytte:•Utbyggingen av loftet kan bidra til fortetting av byen uten å gå på bekostning av grøntarealene, noe som er i tråd med Oslo kommunes mål om bærekraftig byutvikling.•Prosjektet vil kunne vise at loftsutbygging kan gi betydelige økonomiske og miljømessige fordeler for borettslag og sameier

Oppsummering

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

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

Transaksjon 09222115557543309930 Signert CFA, ONT2, NE

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen avslår forslaget.

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

14. Tak- og fasadeprosjektet

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

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

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

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

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

15. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Styremedlem

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

Varamedlemmer

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

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Schei

Følgende stilte til valg:
Anita Schei

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Tungesvik

Følgende stilte til valg:
Sindre Tungesvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Borchsenius
Ingeborg Møller Pedersen

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

16. Valgkomité

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

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Bergsaker
Cornelia Valebjørg
Eli Voksø

Følgende stilte til valg:
Heidi Bergsaker
Cornelia Valebjørg
Eli Voksø

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen

Følgende stilte til valg:
Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Bjørving

Følgende stilte til valg:
Marianne Bjørving

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: ……..

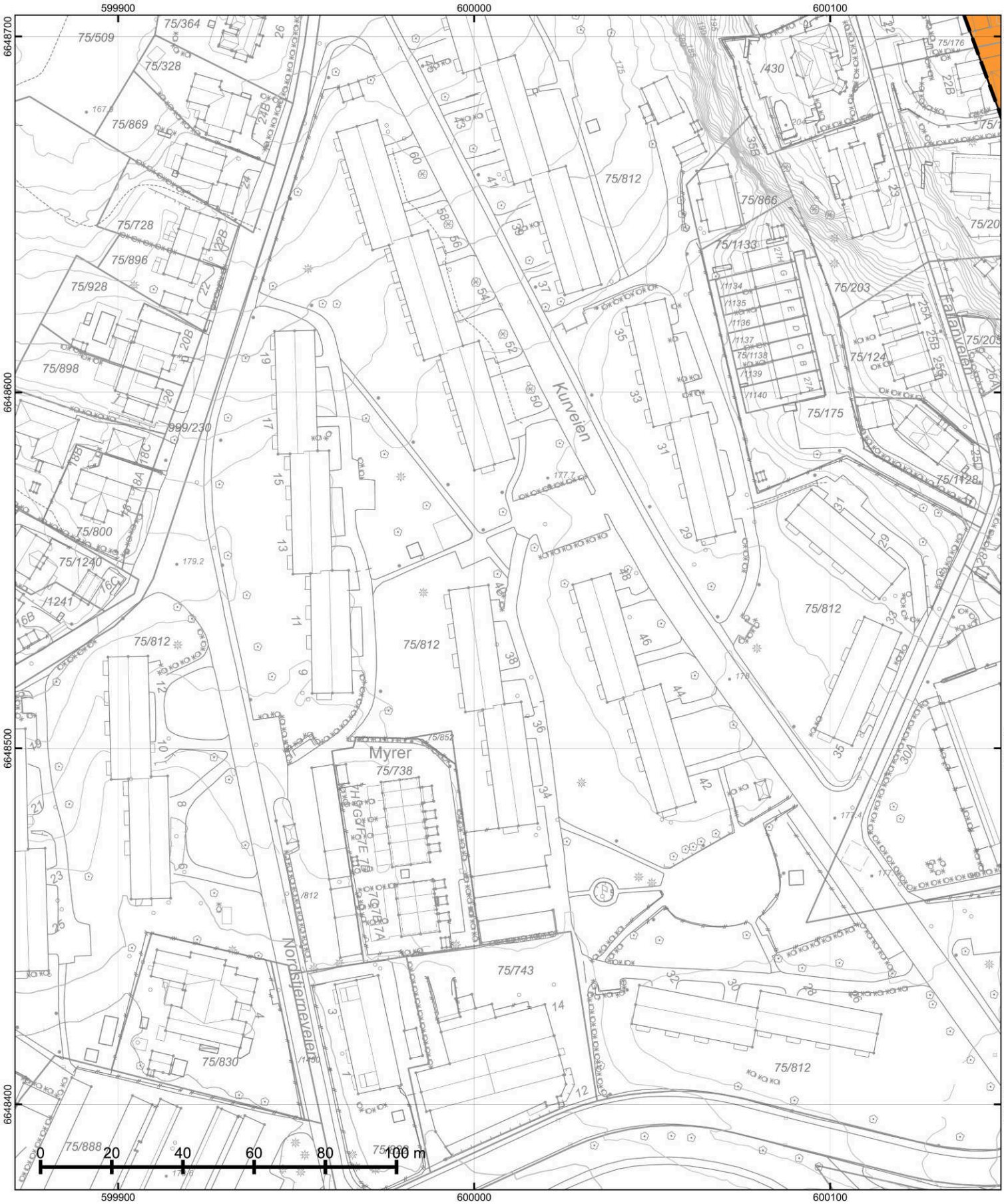
Styrets tillatelse/avslag

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: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

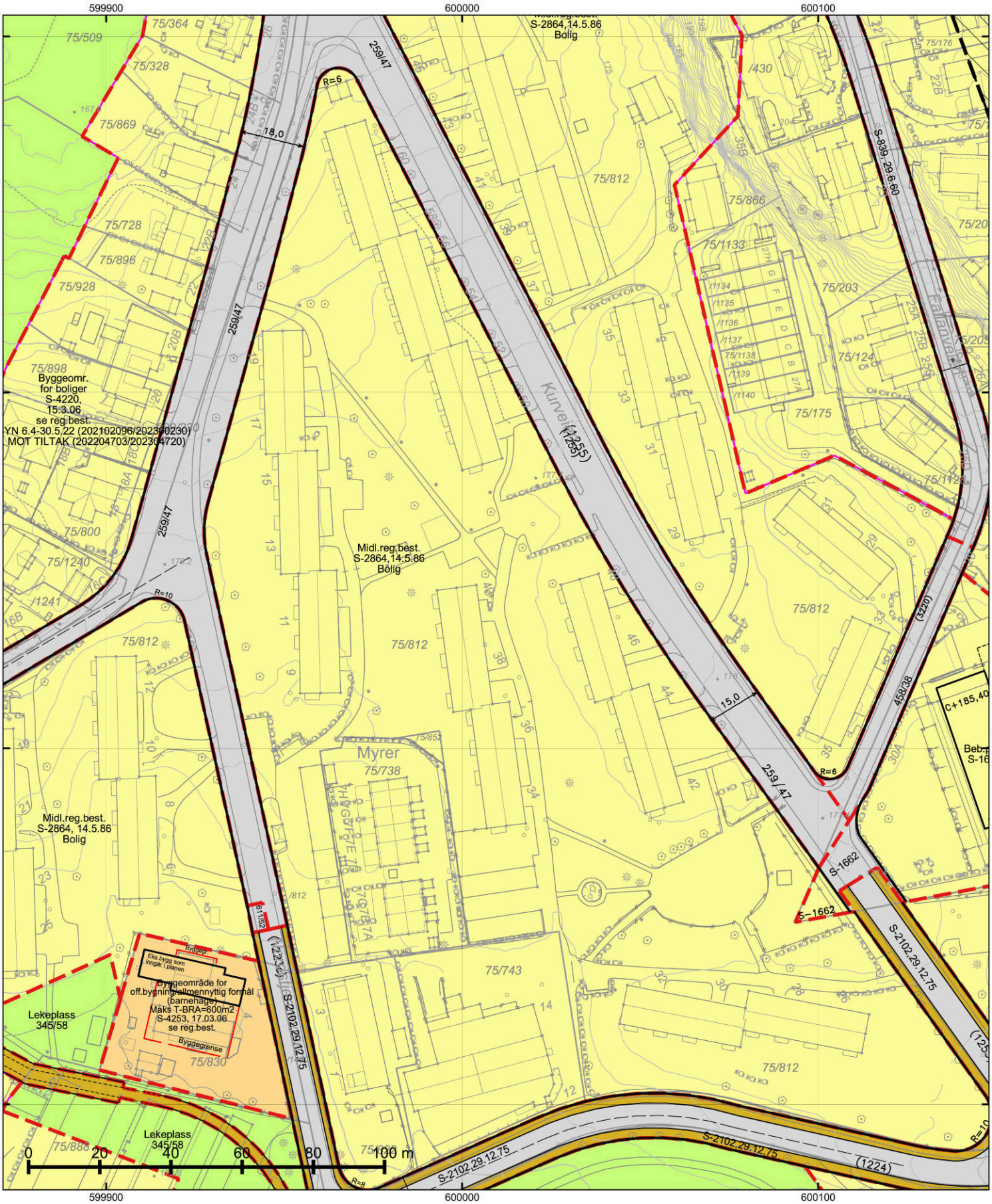
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 136711/ 86502559
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
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: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

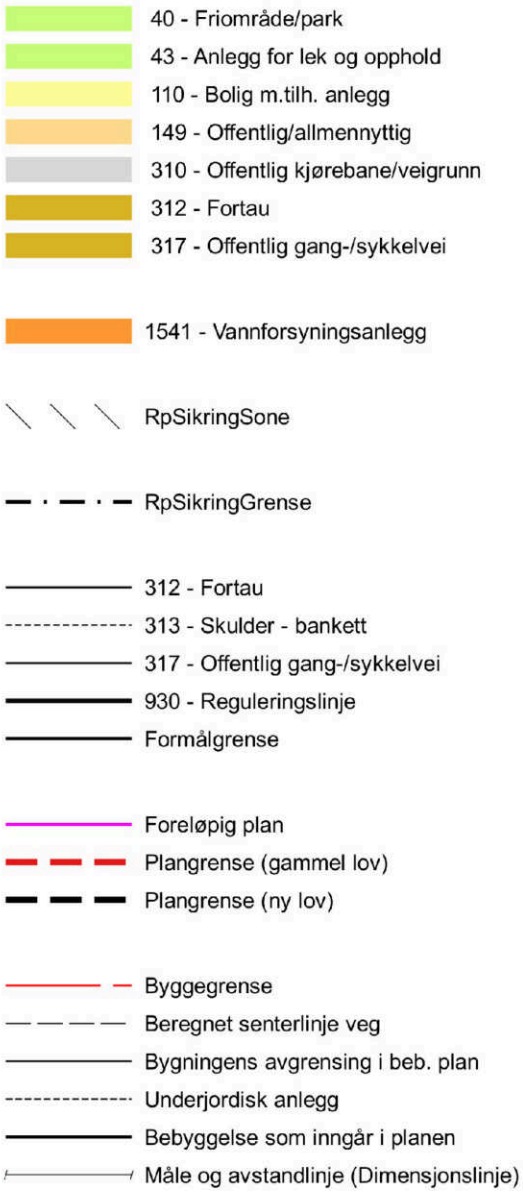
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

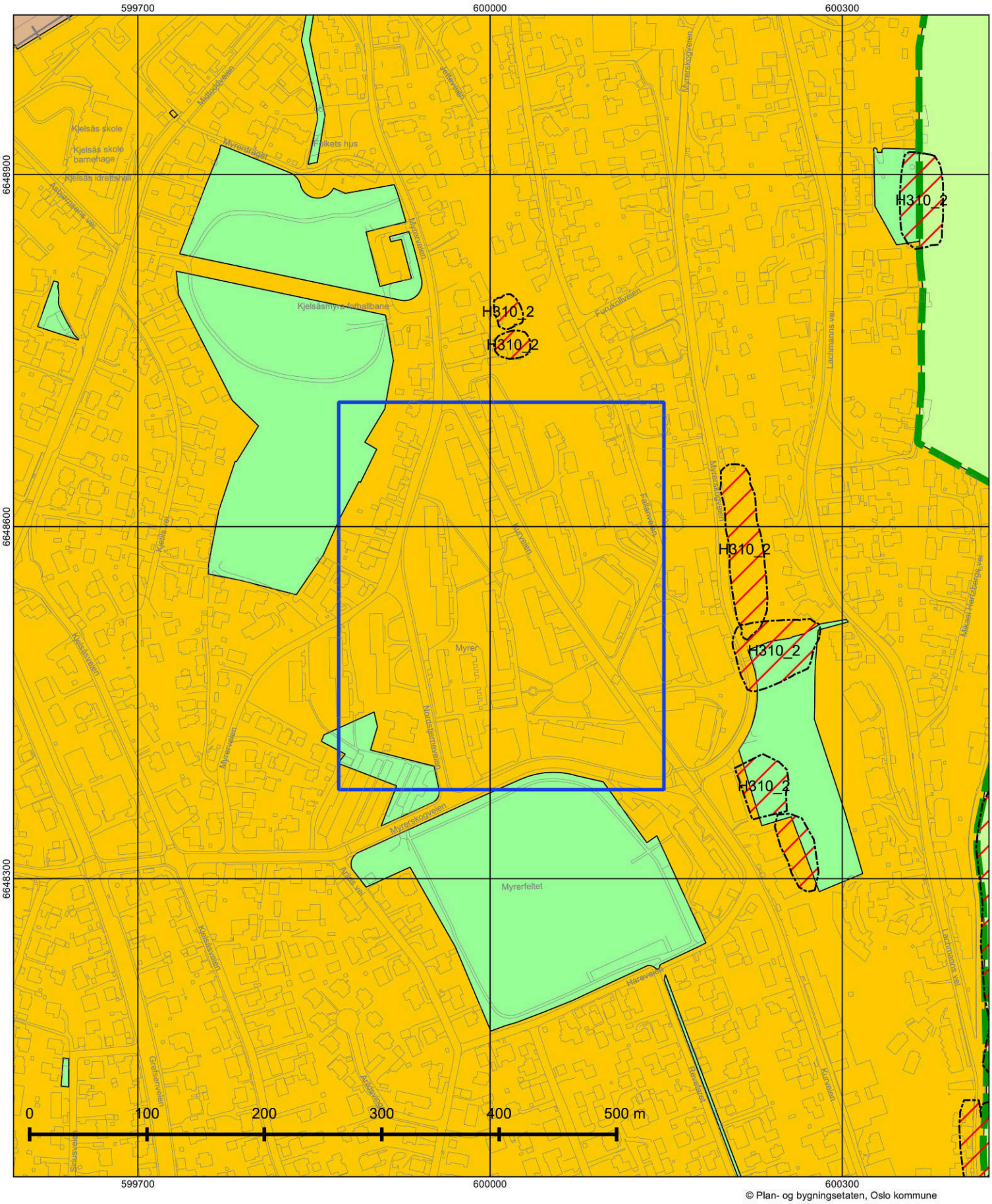
PlottID/Best.nr: 136711/ 86502559
Adresse: FALLANVEIEN 29
Gnr/Bnr: 75/812
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136711/86502559
Deres ref.: 40114/

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
FALLANVEIEN 29

Dato: 09.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502559
8198908

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 812

Vi viser til bestilling av 20241209 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.

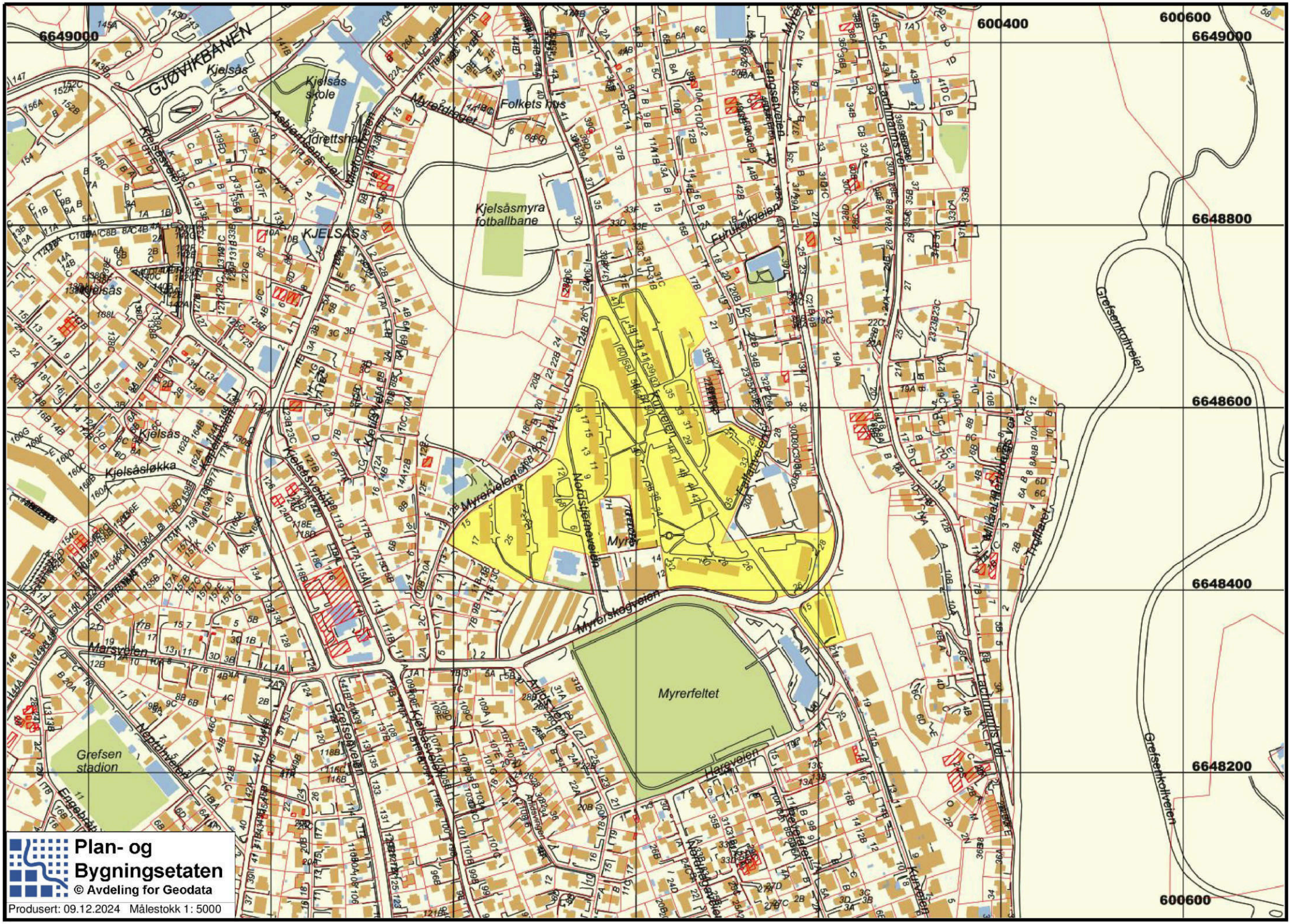
Målestokk= 1: 5000.

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
Myrerdiget
Folkets hus
Asbjørnsens vei
Idrettshallen
Kjelsåsmyra fotballbane
KJELSÅS
Kjelsåsløkka
Langeslyveien
Furulundveien
Grefsenkollveien
Nordstjerneveien
Myrerfeltet
Myrerskogveien
Marsveien
Grefsenveien
Grefsen stadion
Haraveien
Kjelsåsveien
Kjelsåsstien
Nedre Kjelsås vei
Myrvollveien
Kjelsåsbekken
Myrer
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.12.2024 Målestokk 1: 5000

Skj. B 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III
SENTRALBORD 417200

Approbasjon.

FC/YAE. J.nr. 3134/51.

Ad: gnr. 75, bnr. 26, blokkene 9-1o og 11, Myrer.

Anmelder: ark. T. Narve Ludvigsen, Skolegaten 12, Fredrikstad.

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

Arbeidets art:

Byggemelding med vedlagte 7 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser fölges.

Elektrisitetsverkets tillatelse til elektrisk oppvarming kan ikke påregnes.

Byggemeldingen har vært oversendt til brannvesenet, sivilforsvaret og helserådet som har uttalt seg i samsvar med vedlagte gjenparter. Påleggene må fölges.

Gesims kan utföres av tre som for de tidligere oppförte blokker. Etter fornyet söknad har helserådet under tvil gått med på at balkongene utföres som tegningene viser, se vedlagte gjenpart.

For övrig vises til nedenfor nevnte punkter 1,2,3,4,7 og 11.

Regning sendes når karter foreligger.

För byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951.
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1.)
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling.
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor.)

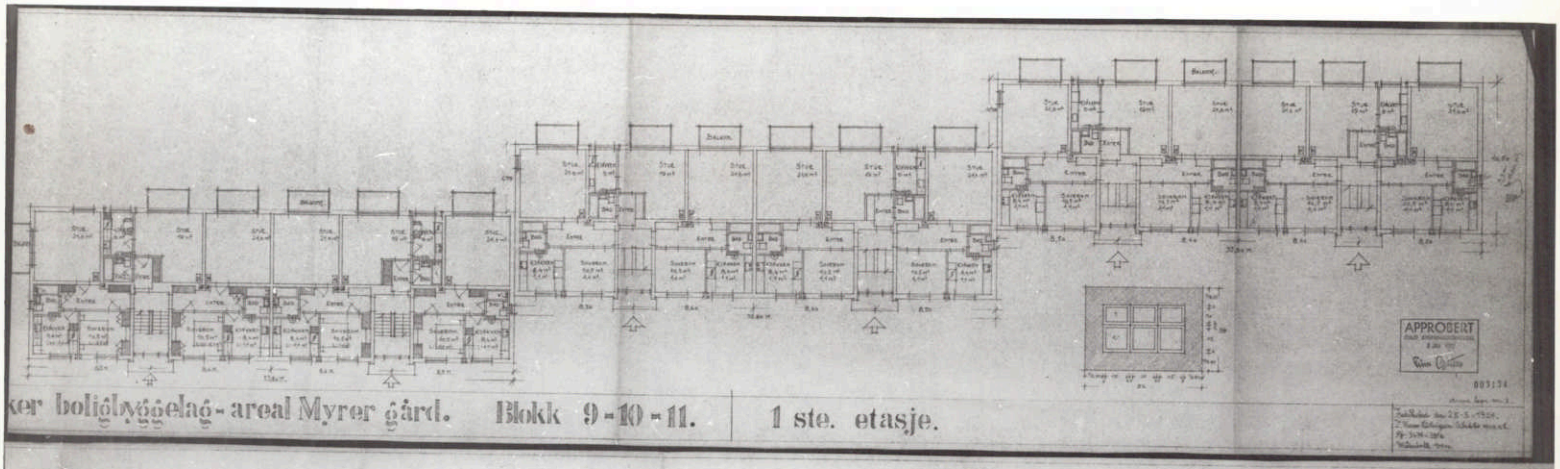
Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyrringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 10. januar 1952.

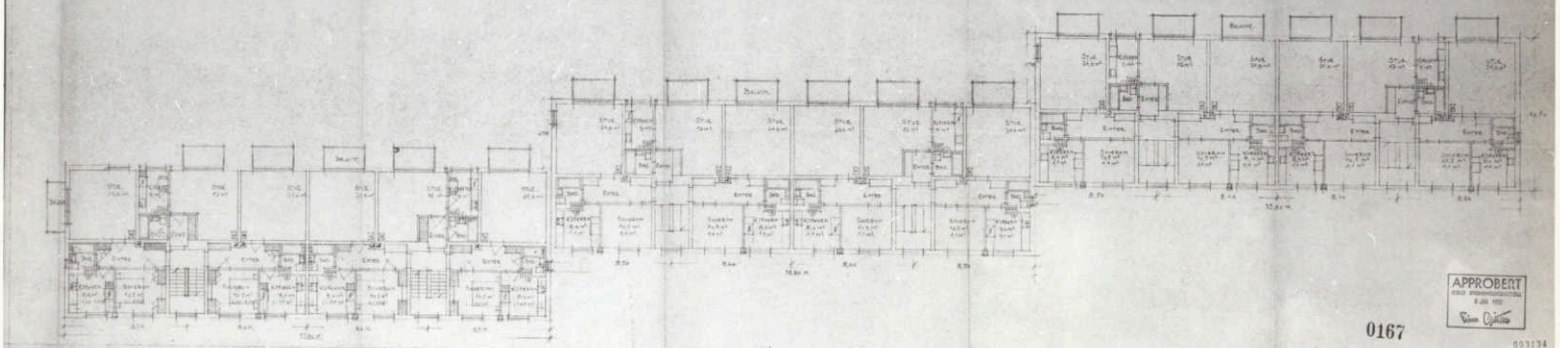
Sverre Hurum.

Finn Giertsen.



ker boliglyggelag - areal Myrer gård. Blokk 9-10-11. | 1 ste. etasje.

APPROBERT



0167

Aker boliglyggelag - areal Myrer gård. Blokk 9-10-11. | Etasje-plan.

APPROBERT

0 5 10 20 30 40 50 60

29 FEB. 1960

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: - 8 OCT 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011162-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 50	Eiendom:	75/812/0/0
Tiltakshaver:	Myrer Borettslag v/Berit Pettersen c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	K.E Larsson AS	Adresse:	Postsboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

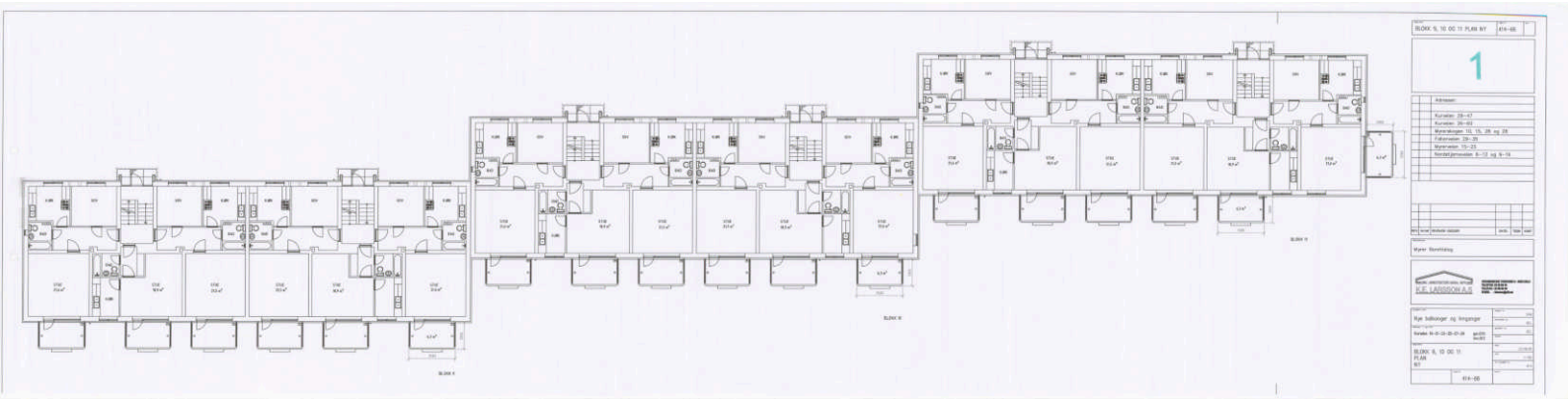
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

FW Per Arne Horne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver



BLOKK X

BLOKK IX

BLOKK XI

BLOKK IX, 10 OG 11 PLAN M/T

614–05

1

Adresser:
Kurvatien 29–47
Kurvatien 31–43
Myrerbyggen 10, 15, 28 og 29
Fjellmyrveien 29–31
Myrerveien 15–23
Nordskjønnveien 8–12 og 9–13

Myrer Borettslag

Norsk arkitektkontor AS
P.K. LARSSON A/S

Nye balkonger og inngangar

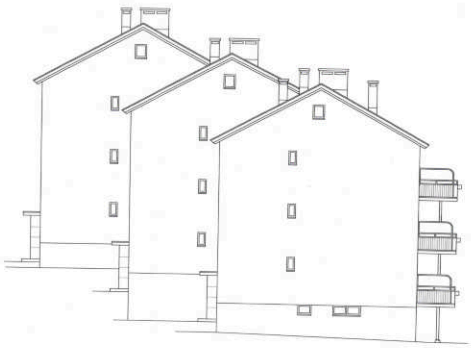
Kvartal: N-61-34-30-61-34

BLOKK IX, 10 OG 11
PLAN
M/T

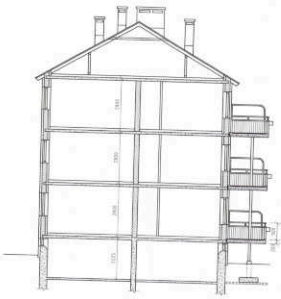
614–05



FASADE SYD



FASADE NORD



BLOKK 9/10/11 SNITT/FASADER 414-80

2

Adresser:

Kurveien 29–47
Kurveien 26–60
Myreråsvegen 10, 15, 26 og 28
Fallenveien 29–35
Myrervelen 15–25
Nordtjernevelen 6–12 og 9–19

REV.	ANSV.	REVISJON GJELDER	DATO	TEGN.	KONT.

Myrer Boligbyggelag

K.E. LARSSON A.S

Nye balkonger og inngangar

Kurveien 19–21–23–25–27–29 gnr.075 bnr.812

BLOKK 9, 10 OG 11
SNITT / FASADE NORD OG SYD
NY

414-80



BLOKK 9, 10 OG 11 PLAN BY 614-108

3

Adresser:
Kurvaten 29–47
Kurvaten 36–60
Mjølnerdragen 13, 15, 28 og 28
Fallbrekken 29–33
Mjølnerveien 15–25
Nordal Jernveien 8–12 og 9–19

Mjølner Borettslag

R.G. LUNDEBY A.S

Nye balkonger og innganger

BLOKK 9, 10 OG 11
FASADE ØST
BY

614-108

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 812 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Fallanveien 29
Gatenr:	11698
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Fallanveien 31
Gatenr:	11698
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Fallanveien 33
Gatenr:	11698
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Fallanveien 35
Gatenr:	11698
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 26
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 28
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 29
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 30

Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 31
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 32
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 33
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 34
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 35
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 36
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 37
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 38
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 39
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 40
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 41
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 42
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 43
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 44
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 45
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 46
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 47
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 48
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 50
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 52
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 54
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 56
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Kurveien 58
Gatenr:	14041
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO

Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Kurveien 60
Gatenr: 14041
Kommune: OSLO
Postkrets: 0495 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerskogveien 15
Gatenr: 14932
Kommune: OSLO
Postkrets: 0495 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerskogveien 26
Gatenr: 14932
Kommune: OSLO
Postkrets: 0495 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerskogveien 28
Gatenr: 14932
Kommune: OSLO
Postkrets: 0495 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerveien 15
Gatenr: 14935
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerveien 17
Gatenr: 14935
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerveien 19
Gatenr: 14935
Kommune: OSLO
Postkrets: 0494 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Myrerveien 21
Gatenr: 14935
Kommune: OSLO

Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Myrerveien 23
Gatenr:	14935
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Myrerveien 25
Gatenr:	14935
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 6
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 8
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 9
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 10
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 11
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 12
Gatenr:	15183

Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 13
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 15
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 17
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Nordstjerneveien 19
Gatenr:	15183
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:28.08.2025 kl. 15.26

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/80613-1/105 09.12.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Myrer Borettslag ORG.NR: 948 152 436

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1982/18388-1/105 07.07.1982	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 1 465 500 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET V/OBOS LØPENR: 1114432 ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN **
2001/53555-1/105 10.09.2001	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/53553-1 **
2002/38642-1/105 14.06.2002	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/38640-1
2003/11160-3/105 21.02.2003	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 1 463 500
2002/38640-1/105 14.06.2002	OBLIGASJON Beløp: NOK 18 520 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/54961-1/105 23.08.2002 OBLIGASJON
Beløp: NOK 18 000 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2002/54965-1/105 23.08.2002 OBLIGASJON
Beløp: NOK 17 570 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2002/54968-1/105 23.08.2002 OBLIGASJON
Beløp: NOK 17 570 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2003/19821-1/105 02.04.2003 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 18 000 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2023/1289636-1/200
17.11.2023 10:15 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 55 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1955/7597-1/105 08.06.1955	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1955/10267-1/105 13.08.1955	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 5 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 6 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 7 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 8 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 9 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 10 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 11

	RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 12 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 13 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 14 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 15 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 16 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 17 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 18
1955/10267-2/105 13.08.1955	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
1956/12029-3/105 16.10.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Overført fra gnr 75 bnr 813 Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
1960/10098-1/105 23.08.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Dokumentet er tinglyst 23.08.1960. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1966/15547-1/105 28.10.1966	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
1967/5397-1/105 21.04.1967	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
1968/17960-1/105 20.11.1968	ERKLÆRING/AVTALE ANG FRYSEBOKSHUS Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1972/4053-1/105 03.03.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand
1973/2914-1/105 15.02.1973	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1986/80613-2/105 09.12.1986	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
1991/70884-1/105 31.12.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 738 FNR: 0 SNR: 8
DIV.BEST.

2024/1490715-1/200
29.05.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om mur og fundamenter nærmere enn 2 meter fra ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1954/1569-1/105 30.01.1954

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 26

1956/918169-1/105 25.10.1956

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
GNR 75 BNR 831

1963/921522-1/105 27.03.1963	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR 75 BNR 884 OG 813
1971/933419-1/105 14.12.1971	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR 75 BNR 1003
1986/58677-1/105 22.09.1986	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1296
1991/39368-1/105 01.08.1991	GRENSEJUSTERING 26.2 m2 av gnr. 75 bnr. 812 skal tillegges gnr. 75 bnr. 430. 6.4 m2 av gnr. 75 bnr. 866 skal tillegges gnr. 75 bnr. 430. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948152436 Andelsnr.: 207

Myrer Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 18.08.2025 kl. 12.24

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

2025/223082-1/200
26.02.2025 21:00 HJEMMEL TIL ANDEL

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/223082-2/200
26.02.2025 21:00 SÆREIE IFØLGE EKTEPAKT

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2025/223082-1/200
GJELDER: HILLESTAD BERIT WIDERØE
F.NR: 100659 47817 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2975070-1/200
04.09.2020 21:00 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER : DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417337-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742480/17637182
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 69

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
921522	105	27.3.1963	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742479/17637177
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 62

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
918169	105	25.10.1956	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742481/17637187
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 60

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
933419	105	14.12.1971	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742483/17637197
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 45

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
39368	105	1.8.1991	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	430	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr. 39368 Tinglyst 01.08.1991 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

01.AUG.91 039368

BYSKRIVEREN I OSLO

MÅLEBREV

M.jnr.505-89

M.prot. 183

Side 254

Grensejustering

Vedr. GNR.75 BNR. 430 , BNR. 812 og BNR. 866.

År 1990 den 13.mars ble det i medhold av delingsloven av 23 juni 1978 holdt kartforretning over grensene mellom :

GNR. 75 BNR.430 , BNR.812 og BNR. 866 .

1.	26.2 m²	av	gnr.75	bnr.812	skal tillegges
			gnr.75	bnr.430 .	
2.	6.4 m²	av	gnr.75	bnr.866	skal tillegges
			gnr.75	bnr.430 .	

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Forretningen er rekvirert av : Øivind Langård.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av :

For gnr.75 bnr.430 : Øivind Langård.
For gnr.75 bnr.866 : Stiftelsen Speiderhuset.
For gnr.75 bnr.812 : Myrer Borettslag.

Bestyrer ved forretningen var : Terje Marstein.

Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 1.juli 1991.

for
Einar Granum

Terje Marstein
Terje Marstein

K A R T

over del av grense mellom

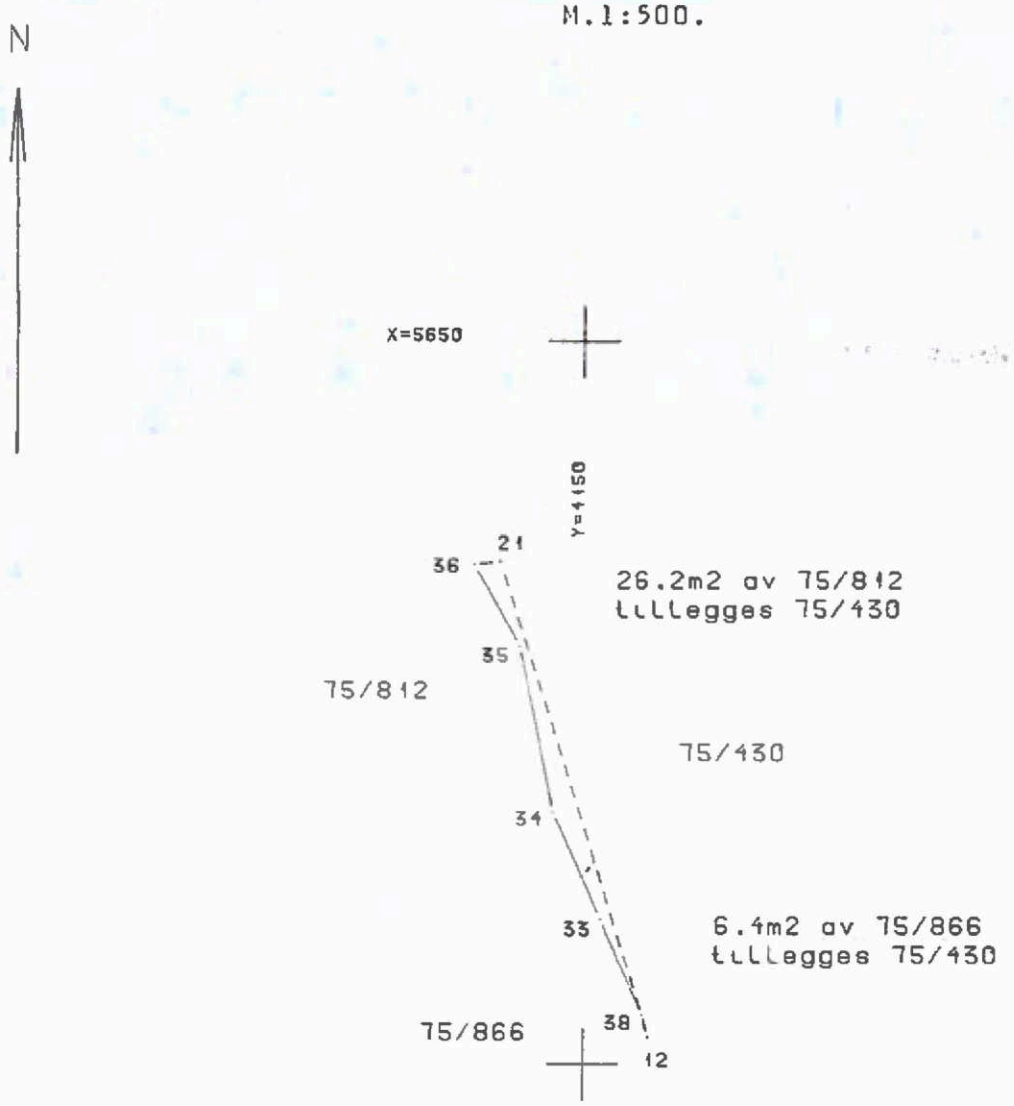
gnr. 75 bnr. 430

gnr. 75 bnr. 812

gnr. 75 bnr. 866

etter grensejustering

M.1:500.



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
12		5601.92	4154.60		
38		5603.44	4154.13	1.59	
33		5610.06	4151.20	7.24	
34		5617.41	4147.90	8.06	
35		5628.92	4145.62	11.73	
36		5634.51	4142.49	6.41	
21		5634.74	4144.27	1.79	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742460/17637079
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 46

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18388	105	7.7.1982	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

111 DAGBOKFØRT

07.JUL.82 018388

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Fellesobligasjon for borettsinnskudd

MYRER *Borettslag*

erkjenner med dette å være skyldig andelseierne i borettslaget representert ved

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

tilsammen kr. 1.465.500,-

kroner [illegible]

(beløpet gjentas med bokstaver)

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som andelseierne har betalt til borettslaget.

For borettsinnskuddene er det utstedt partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene lyder på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter inngått mellom laget og andelseierne i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom:

Gnr. 75 - bnr. 812. Hus på festet grunn samt festeretten.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter. Eiendommen pliktes holdt forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Obligasjonene har prioritet umiddelbart etter

1. *Obligasjon(er) til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen, beløpsmessig begrenset til pålydende av Husbankens nåværende pantobligasjon(er).*
2.
3.
4.
5.

Avskriftens riktighet bekreftes

Fellesobligasjonen har opptrinnsrett, dog slik at opptrinnsretten ikke gjelder i forhold til pantelån som skal nyttes til vedlikehold, modernisering eller utvidelse av bebyggelsen eller tilbehøret.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
SKIENS KARTVERK

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søknad hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Oslo, *den* 23.3.1982

Myrer *Borettslag*

STATENS KARTVERK

Rønnaug Swartling /s/ Kjell Rune Resstun /s/

Vi/jeg bekrefter at underskriverne
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Ellen Geirål /s/ Sigfred Mossing /s/

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
H.R.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742482/17637192
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 48

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58677	105	22.9.1986	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[V] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.1136-1984

M.prot.162

Side 24

over del av grensen mellom

Reg.nr.:

gnr.75 bnr.430,

gnr.75 bnr.812 og

gnr.75 bnr.866

etter grensejustering

DAGBOKFØRT

22.SEP.86 058677

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

År 1985 den 16. juli ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over

89,5 m^2 av gnr.75 bnr.812 som har fått gnr.75 bnr.1296 og

22,1 m^2 av gnr.75 bnr.866 som har fått gnr.75 bnr.1297.

Gnr.75 bnr.1296 og gnr.75 bnr.1297 skal legges til gnr.75 bnr.430.

Forretningen er rekvirert av Oslo kommune, boligetaten, Kari Starrem og Øivind Langård.
Grensejusteringen er skriftlig godkjent av Stiftelsen Speiderhuset Øivind Langård og Oslo kommune, boligetaten.

Bestyrer ved forretningen var ing. Tore Gran.

Grensen etter justering fremgår av målebrevskartet. Oslo koordinatsystem.

Oslo oppmålingsvesen den 28. oktober 1985.

Karl Ove Mo

Einar Granum

Tore Gran

KK

Avskriftens riktighet bekreftes

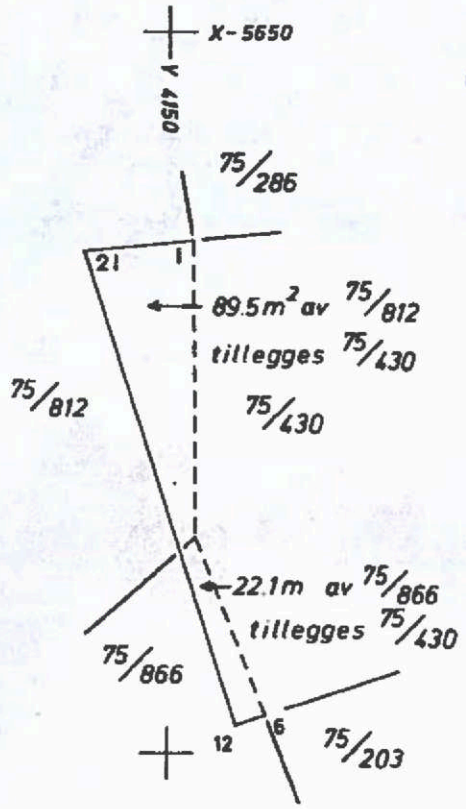
CA

K A R T

over del av grensen mellom
gnr. 75 bnr. 430,
gnr. 75 bnr. 812 og
gnr. 75 bnr. 866

etter grensejustering

Samlet areal - 111,6 m2
M - 1:500.



NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
1	4151.620	5635.500			
			7.39		
21	4144.267	5634.744			
			34.41		
12	4154.603	5601.920			
			2.12		
6	4156.610	5602.610			

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742465/17637104
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 49

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
80613	105	9.12.1986	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1986 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og Stål på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

MYRER BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 75
bnr. 812 og 813
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

OPPBOKFØRT
09.DEC.86 080613
BYSKRIVEREN I OSLO

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2 765 298,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

<u>§3, siste ledd:</u>

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

STATENS KARTVERK

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

MYRER BORETTSLAG

Rønnaug Swartling /s/ Solveig Hagenæs/s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742455/17637054
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 50

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5397	105	21.4.1967	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

5397

Erklæring

vedrørende

21 APR. 1967

Gnr. 75 bnr. 812, Myrer, Kjelsås. Seksjon G.
Eiendom

Garasje. 66/1272
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 31/3-67 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79.

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

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

Oslo, den 10-4-67

Myrer Borelag

O. Br. Johansen — Byggherrens underskrift.

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

Oslo, den 13/4 **19**67

Skjøteidsmhavers underskrift.

Boligrådmannen

Avskriftens riktighet bekreftes
a.d.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742478/17637172
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 51

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1569	105	30.1.1954	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	26	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbokført 30 JAN 1954 1069

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

MÅLEBREV

Tekst: » V 29 »

J.-nr. 782 - 1952/53.

17

År 195 3, den 15. april ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over 2 parseller av

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 26.

Forretningen er rekvirert av Oslo Kommune ved Boligrådmannen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avdelingsingeniør G. Møllerud.

Kartvitne var A. Pettersen.

Ved forretningen ønsket ikke rekvirenten å være tilstede. Grensene for gnr. 75, bnr. 26, gnr. 75, bnr. 743 og veigrunn til Åsveien var fastsatt ved tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respektertes.

Parsellenes grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Grensebeskrivelse:

Parsellene ble stukket ut etter byplankontorets godkjente plan.

Grensene måler i meter for den nordligste parsell:

Mot nord til gnr. 75, bnr. 373: 99,04, mot øst til gnr.75, bnr. 286, gnr. 75, bnr. 430, gnr. 75, bnr. 175: 10,41 - 41,41 - 20,53 - 29,15 - 88,97, mot nord til gnr. 75, bnr. 175: 27,18, mot nordøst til gnr. 75, bnr. 124 etter kant veigrunn: 42,91, mot øst og nord til gnr. 75, bnr. 628 etter midt Fallanvefen og midt Åsveien: 11,24 - 110,04 - 58,35 - 39,73 - 12,68 - 4,65 - 4,51 - 5,40 - 5,70, mot øst og sør til Åsveien etter kant veigrunn etter en sirkelbue med radius 70,00 og kordelengde: 86,39, videre etter en sirkelbue med radius: 12,00 og kordelengde: 10,17, videre rett: 20,34, videre etter en sirkelbue med radius 5,00 og kordelengde: 5,68, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde: 22,15,videre rett: 50,76, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde: 21,09, mot sørvest til gnr. 75, bnr. 743: 49,67 - videre etter en sirkelbue med radius 20,00 og kordelengde: 18,02, videre rett: 0,34, mot vest, sør og øst til gnr. 75, bnr. 738: 60,73 - 31,22 - 60,24, mob sør til gnr. 75, bnr. 743: 23,83, mot vest til gnr. 75, bnr. 26 etter midt regulert Nordhagavei: 12,59, mot sør og sørøst til gnr. 75, bnr. 26: 36,31 - 59,47, mot sørvest til gnr. 75, bnr. 371: 93,36, mot nordvest til Myrerveien etter kant veigrunn: 14,19 - 14,11 - 10,10 - 97,14 - 10,23 - 7,28 - 137,37 - 10,75 - 18,30 - 13,34.

Arealet utgjør: 64756 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 75, bnr. 26 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 812.

Grensene måler i meter for den sydligste parsell:

Mot nordvest til Åsveien etter kant veigrunn: 12,43, videre etter en sirkelbue med radius 12,00 og kordelengde: 9,48, videre etter en sirkelbue med radius 80,00 og kordelengde:30,56, mot øst, sør og sørvest til gnr. 75, bnr. 26: 67,55 -30,81- 52,56.

Arealet utgjør: 2249 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 75, bnr. 26 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 75, bruksnr. 813.

Forretningen sluttet den 12. januar 1954.
Eugen Lund.

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen

G. Møllerud. A. Pettersen. A. E. Mysen. Distriktsingeniør

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742453/17637044
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 54

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15547	105	28.10.1966	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

28.10.1966
15547

Erklæring
vedrørende

Gnr. 75 bnr. 812. Seksjon A. Myrer, Kjelsås.

Garasjer. — Eiendom — 66/1266

Arbeidets art — Bygn.kontr. |.nr.

Den 22.9.66 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79 og 124

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering og rimelige skjönnhetshensyn.

Rettskopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

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

Oslo, den 3/10-1966

Haakon Ødegaard P.Gr. Johansen
Byggherrens underskrift.
Myrer Borettslag

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

Oslo, den 12/10 1966

Bygningsrådmannen

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:
a.t.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742459/17637074
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 56

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2914	105	15.2.1973	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

2914

15 FEB. 1973

Erklæring

vedrørende

Gnr. 75, bnr. 812, Myrerskogveien, Kjelsås.
Eiendom

Garasjerekke. 70/784
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 28/4-70 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts §* 79

~~byggeforskriftenes~~ §

~~byggevedtekt~~

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

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

Oslo, den 15/2-73

Myrer Borettslag

Rudolf Klingen

Byggherrens underskrift.

Myrer Borettslag

Skjøteinnehavers underskrift.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742451/17637034
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 57

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12029	105	16.10.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

16 OKT 1956 12029.

FESTEKONTRAKT

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

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Myrer Borettslag A/L v/ OBOS.

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

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

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

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 15/8-51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 26.910,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 897.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6-31/12 og første gang 31/12-1951.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

*) tilføyet av b.m.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVE

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

STATENS KARTVERK

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

STATENS KARTVERK

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 9/10-1956

Som fester:
Myrer Borettslag A/L
Olav Eng /s/ Haakon Ødegaard /s/

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Johansen & Nilsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742466/17637109
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 59

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
70884	105	31.12.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[N] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

D.GBOKFØRT 04/12/91 10:50 OBOS 004

31 DEC.91 070884

BYSKRIVEREN I OSLO

B R U K S R E T T S A V T A L E

Mellom B/L Myrer (eier av eiendommen gnr. 75 bnr. 812)

og Properton A/S (eier av eiendommen gnr. 75 bnr. 738)

er inngått følgende avtale:

1. Properton A/S gis rett til kjørbar adkomst over gnr. 75 bnr. 812 frem til Nordstjerneveien i henhold til vedlagte kartskisse som følger som vedlegg til denne avtale.

2. Adkomsten skal tjene som felles adkomst for B/L Myrer og Propertom A/S, og skal ha en bredde på maksimalt 4 meter. Bruksretten antas å omfatte et areal på ca. 60 m2.

3. Properton A/S betaler refusjon til B/L Myrer for adkomsten i henhold til reglene i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77 kap. IX.

4. Driftskostnadene vedrørende adkomsten skal hver av partene dekke med en fordeling etter bruk fra tidspunktet for utstedelse av ferdigattest.

5. Properton A/S er erstatningsansvarlig for all skade som bruken av adkomsten måtte forårsake på B/L Myrers eiendom i byggeperioden.

6. Bruksretten skal ha prioritet etter evt. pengeheftelser på eiendommen.

7. Bruksretten er uten tidsbegrensning sålenge eiendommen gnr. 75 bnr. 738 benyttes til boligformål, således at bruksrettsavtalen også skal gjelde for evt. senere erververe av Properton A/S` eiendom.

8. Evt. tvister som måtte oppstå i forbindelse med nærværende bruksrettsavtale skal avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens kap. 32.

9. Evt. kostnader til tinglysing av nærværende bruksretts-avtale betales av Propertom A/S.

Denne avtale er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett.

Oslo, den 4/12-91

B/L Myrer

Properton A/S

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Doknr: 70884 Tinglyst: 31.12.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SITUASJONSKART

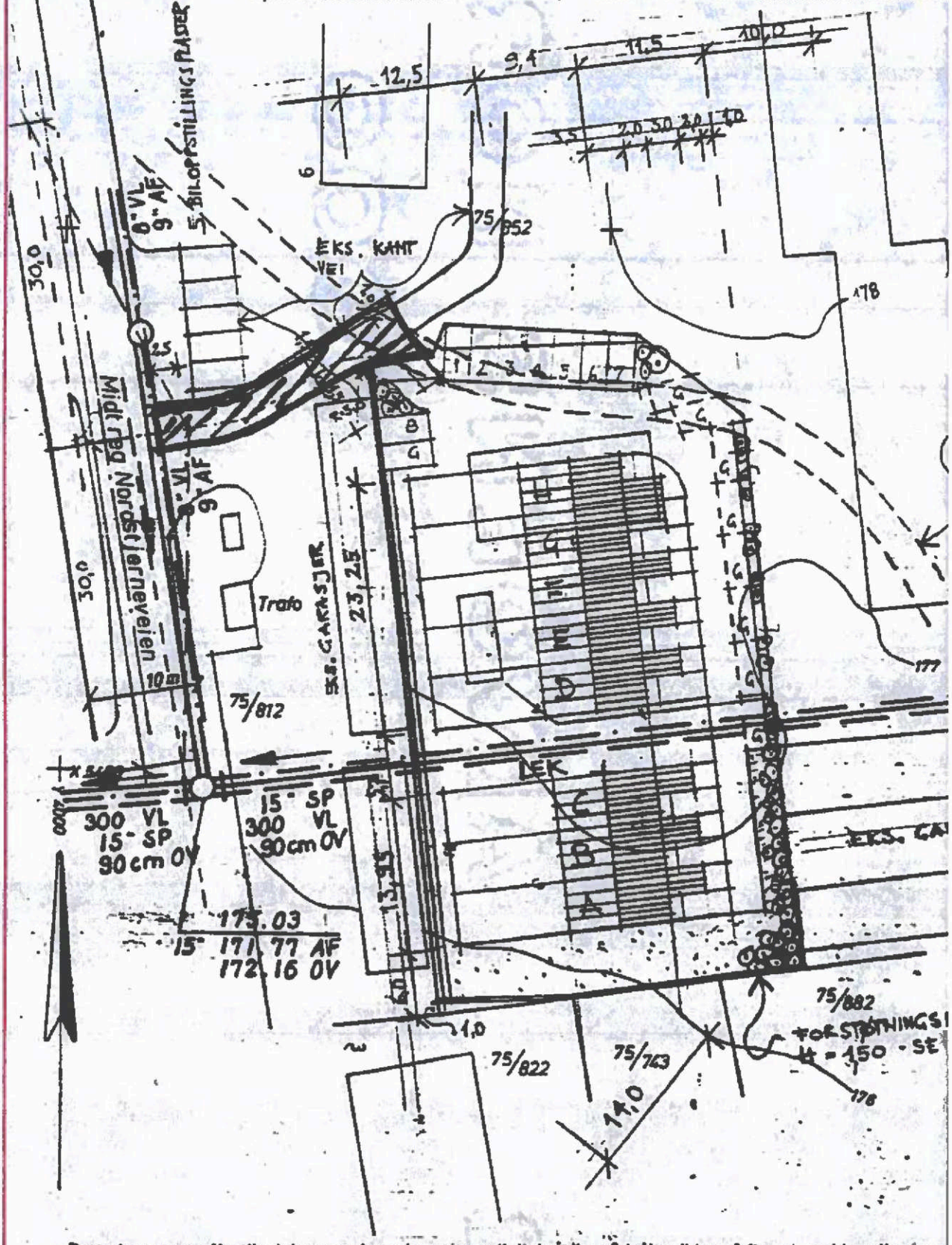
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR Gnr 75 bnr 738 AV BNR 26 AREAL 2000.0 r

ADRESSE Nordstjerneveien 7 KARTBLAD NO F

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

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



Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forar
er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved p

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742450/17637029
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 61

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10267	105	13.8.1955	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Stempelmrk. Kr. 10,- av
Kassert den 13/8 55

13 AUG 1955 0267

C.8

Erklæring.

812

Undertegnede som eier av gnr. 75, bnr. ~~26~~ og undertegnede som eier av gnr. 75 bnr. 822, V. Aker, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på begge eiendommer, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann-og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812 gir herved eieren av gnr. 75 bnr. 822 tillatelse til å føre vannledning til sin eiendom og kloakkledning fra sin eiendom over gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812's grunn.

Eieren av gnr. 75, bnr. 822 gis også tillatelse til nødvendig ettersyn og reparasjon av ledningene. For forvoldt skade i den anledning skal ytes erstatning etter skjønn.

Myrer Borettslag A/L

Sven Ole Damm. Haakon Helgesen

Som ~~eier~~ hefter av gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812.

Som eier av gnr. 75 bnr. 822.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo, den 26/9 1955.

Husbanken samtykker i at foranstående erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 75, bnr, 812.

Oslo. den 12. august 1955.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Etter fem.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742452/17637039
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 63

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10098	105	23.7.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	175	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Ett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

23 AUG. 1960 0098
99
Stempelmrk. Kr 10
Kassert den 23/8 60

Erklæring.

Undertegnede Myrer Borettslag A/L som fester av gnr. 75, bnr. 812 i Oslo gir med dette eieren av gnr. 75 bnr. 175 i Oslo, Ole Davidsen, rett til å føre ledninger for vann og kloakk fra gnr. 75, bnr. 175 over eiendommen gnr. 75, bnr. 812 frem til hovedledninger. Eieren av gnr. 75, bnr. 175 gir vi også tillatelse til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger og kummer beliggende på g.nr.75, bnr. 812.

Denne erklæring kan ikke avleses uten samtykke fra Oslo Vann og Kloakkvesen.

Oslo, den 10. februar 1958.

Som eier av gnr. 75,bnr. 175.
Ole Davidsen.

Som fester av gnr. 75, bnr. 812. Myrer Borettslag A/L
Sverre Dørstad. Sverre Dammen.
T.Holtmon.

Oslo kommune som grunneier samtykker i tinglesningen av ovennevnte erklæring.

Oslo 22/2 - 58.

Boligrådmannen

Trygve Nilsen.

E.A.Sjørbotten.

A.Dahl.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742462/17637089
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 65

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
38642	105	14.6.2002	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

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

Oslo, 06.09.01

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

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

TINGLYST
DAGBOKNR.: 38642
14 JUN 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

TINGLYST
DAGBOKNR.: 53557
10 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr. 38642 Tinglyst 14.06.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hilde Wollen
Rådgiver

MYRER BRL GNR 75 BNR 812,852,888 I OSLO PÅL. KR. 1.465.500,-
Nærværende fellesobligasjon viker med dette prioritet for HUSBANKENS obligasjon stor kr. 18.520.000,-
Oslo, 11.06.02

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

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

250,- 7/7-82

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742458/17637069
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 66

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4053	105	3.3.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

- 3 MARS 1972
4053

E r k l æ r i n g.

Vedr. gnr. 75 bnr. 812

Undertegnede Myrer Borettslag som fester og Oslo kommune som skjöteinnehaver til gnr. 75 bnr. 812 samtykkes herved i at vår naboeiendom gnr. 75 bnr. 1000 bebygges inntil ca. 3 m fra vår grense som byggemelding viser, idet vi i h.t. bygningslovens § 70 forplikter oss og senere eiere til ikke å bebygge vår eiendom nærmere enn bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 1/3. 1972.

Oslo kommune
Boligsjefen

Myrer Borettslag

Rudolf Haugen

Ivar Lurbakk

Avskriftens riktighet bekreftes

Gol.

Rett kopi bekreftes
Lene Fellberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742449/17637024
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 68

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7597	105	8.6.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

8 JUN 1955 75 9 k

Verdi kr. 250.-

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

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gnr. 75, bnr. 812, Myrerskogvn. 26, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp en transformatorkiosk som vist på vedlagte plan.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 7. mai 1955.
Boligrådmannen
Trygve Nilsen

H. Hammer.

Verdi kr. 250,-
OSLO LYSVERKER

Thomas Poulsson
jur.sekr.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0009 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2742464/17637099
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 70

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11160	105	21.2.2003	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. NEDKVITTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Myrer Borettslag, gnr. 75 bnr. 812

Nærværende fellesobligasjon skrives med dette ned fra 1.465.500,- med kr. 2000,- til kr. 1.463.500,-.

Oslo. 18. februar 2003
OBOS

Martin Mæland
adm. direktør

Jeg bekrefter at ovennevnte har undertegnet og er over 18 år.

Oslo, 18. februar 2003

Boddvar Haale

Doknr. 11160 Tinglyst 21.02.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Nærværende fellesobligasjon utvides til også å omfatte gnr 75 bnr 852 og gnr 75 bnr 888,

Oslo, 18. februar 2003

I styret for Myrer Borettslag

Hanne Madahl Bjørnes

TINGLYST
DAGBOKNR.: 11160
21 FEB 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den

Rett kopi bekreftes
Terje Slavold
A... KAT
M.N.A.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Feiberg
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[N] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

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

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

Oslo, 06.09.01

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

MARTIN MÆLAND
ADM. DIREKTØR

Påtegning på dokument gjør | 75 | 812 | | 18388/82

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

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

15 - 7

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

17960

20 NOV. 1968

Erklæring

vedrørende

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

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

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

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

Oslo, den 11/5 -66

Myrer Borettslag

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

Byggherrens underskrift

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

Oslo, den 4/8 1966

Skjøteinnehavers underskrift

Boligrådmannen

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes

000. R. A. 697/62.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andrea Bock 40251062
Vår referanse: 3799143/26819273
Bestilling: C3 2025-07-31 (3) 55

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12029	105	16.10.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/12029/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 09:39

16 OKT 1956 12029.

FESTEKONTRAKT

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

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Myrer Borettslag A/L v/ OBOS.

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

Denne har fått gnr. 75, bnr. 812 og 813 og 837 *)

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

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 15/8-51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 26.910,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 897.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6-31/12 og første gang 31/12-1951.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

*) tilføyet av b.d.m.
JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 9-10 9/8-1956

Som fester:
Myrer Borettslag A/L
Olav Eng /s/ Haakon Ødegaard /s/

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andrea Bock 40251062
Vår referanse: 3799141/26819263
Bestilling: C3 2025-07-31 (3) 56

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7597	105	8.6.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/7597/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 09:39

Verdi kr. 250.-

8 JUN 1955

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 8/6 55

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gnr. 75, bnr. 812, Myrerskogvn. 26, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp en transformatorkiosk som vist på vedlagte plan.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 7. mai 1955.
Boligrådmannen
Trygve Nilsen

H. Hammer.

Verdi kr. 250,-
OSLO LYSVERKER

Thomas Poulsson
jur.sekr.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andrea Bock 40251062
Vår referanse: 3799142/26819268
Bestilling: C3 2025-07-31 (3) 58

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10267	105	13.8.1955	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/10267/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 09:40

Stempelmrk. Kr. 10,-
Kassert den 13/8 55 av
13 AUG 1955 10267
C.8

Erklæring.

812

Undertegnede som eier av gnr. 75, bnr. ~~26~~ og undertegnede som eier av gnr. 75 bnr. 822, V. Aker, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på begge eiendommer, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann-og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812 gir herved eieren av gnr. 75 bnr. 822 tillatelse til å føre vannledning til sin eiendom og kloakkledning fra sin eiendom over gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812 s grunn.

Eieren av gnr. 75, bnr. 822 gis også tillatelse til nødvendig ettersyn og reparasjon av ledningene. For forvoldt skade i den anledning skal ytes erstatning etter skjønn.

Myrer Borettslag A/L

Severin Ch. Damm Haakon Aagaard
Som ~~eier~~ hafer av gnr. 75, bnr. ~~26~~ 812.

Som eier av gnr. 75 bnr. 822.

Eget
BYRÅDMANNEN

Oslo. den 26/9 1955.

Husbanken samtykker i at foranstående erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 75, bnr, 812.

Oslo. den 12. august 1955.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Etter fem.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andrea Bock 40251062
Vår referanse: 3799145/26819283
Bestilling: C3 2025-07-31 (3) 59

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15547	105	28.10.1966	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/15547/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 09:40

28.10.1966
15547

Erklæring
vedrørende

Gnr. 75 bnr. 812. Seksjon A. Myrer, Kjelsås.
Eiendom

Garasjer. 66/1266
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 22.9.66 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79 og 124

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering og rimelige skjönnhetshensyn.

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

Oslo, den 3/10 1966

Jochum Edegaard A. Gn. Johansen
Byggherrens underskrift.
Myrer Borettslag

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

Oslo, den 12/10 **1966**

Bolig-Rådmannen

Skjøteinnehavers underskrift.

2000 - R. A. - 9-60.

Skatteetaten

Dato
28.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 152 436 Andelsnr 207

Eiendommens adresse:

Kurveien 54, 0495 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 348 581
Som sekundærbolig:	kr 5 394 322

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kurveien 54

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	10 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	4 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordstjerneveien 6 - 11862	3 min
Nordstjerneveien 6 - 11863	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	7 min 0.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	8 min 0.7 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

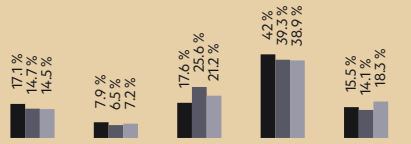
BARNEHAGER

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	4 min
Coop Prix Marsveien	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås østre/Myrerskogen	2 532	1 168
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

SPORT

Kjelsåsmyra fotballbane	5 min
Myrerfeltet	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	15 min
EVO Frysja	20 min

«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

— Sitat fra en lokalkjent

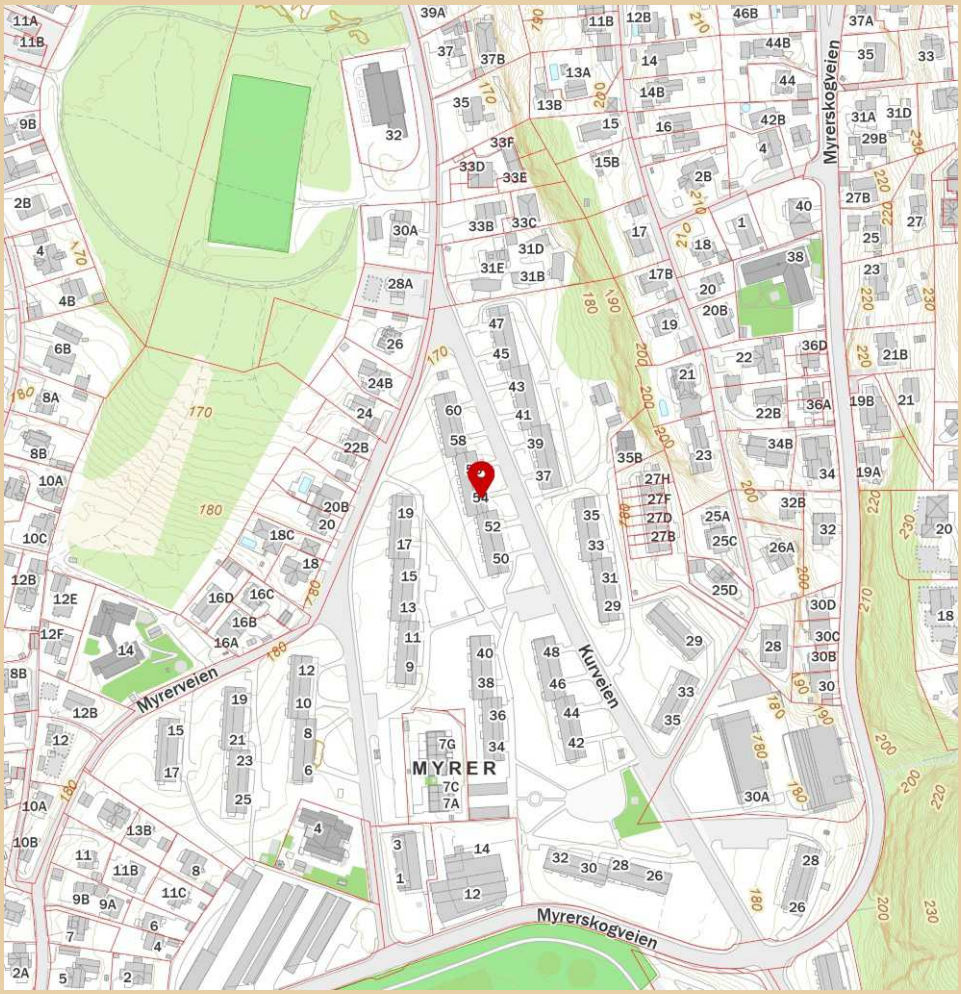
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Kurveien 54

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	10 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	4 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	7 min 0.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	8 min 0.7 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

BARNEHAGER

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	4 min
Coop Prix Marsveien	9 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Kjelsåsmyra fotballbane	5 min
Myrerfeltet	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	15 min
EVO Frysja	20 min

«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

— Sitat fra en lokalkjent

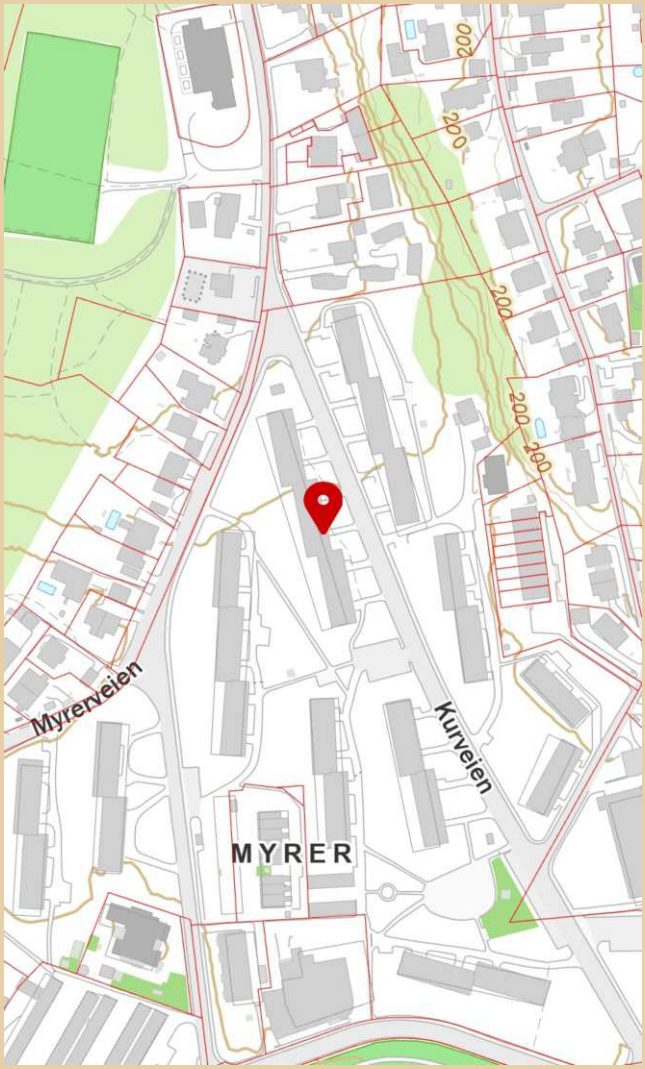
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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

Kurveien 54

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	10 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	4 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	7 min 0.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	8 min 0.7 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

BARNEHAGER

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	4 min
Coop Prix Marsveien	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Kjelsåsmyra fotballbane	5 min
Myrerfeltet	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	15 min
EVO Frysja	20 min

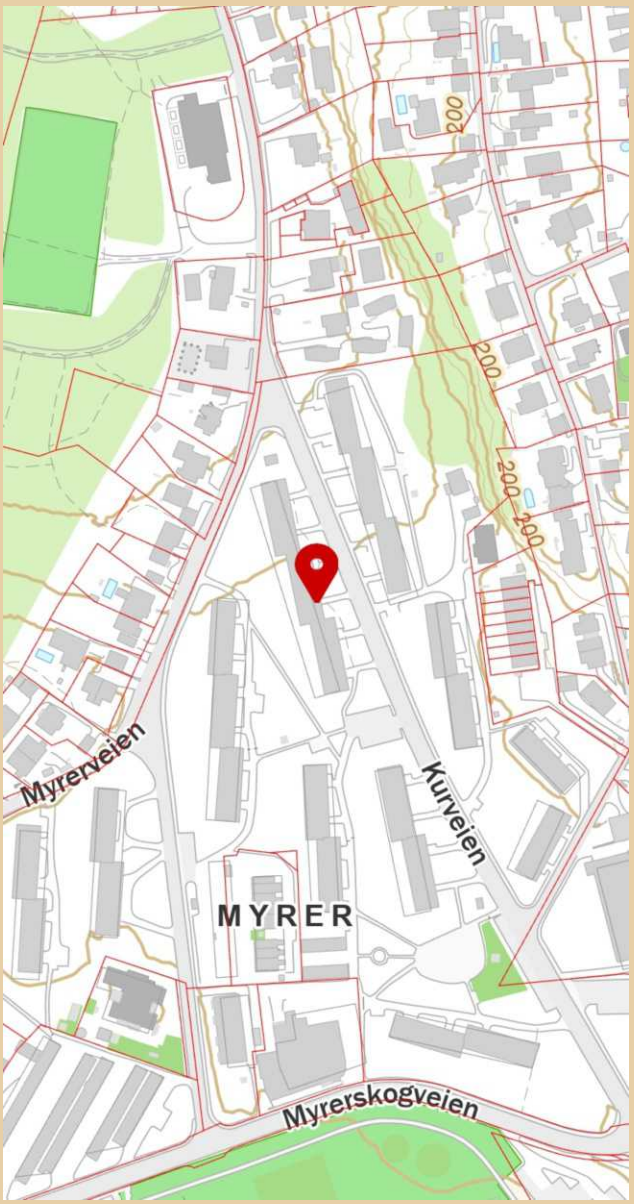
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kurveien 54, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 812, andelsnr. 207 i MYRER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251059

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

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

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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